
GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

BEBAUUNGSPLAN „Rohrbachanger“

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB

Fassung vom 10.07.2024

Projektnummer: 21036

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
WD

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Sulzemoos befindet sich in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB. Um der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnbauland auch in den Ortsteilen gerecht werden zu können wird beabsichtigt, den Bebauungsplan „Rohrbachanger“ im Ortsteil Wiedenzhausen aufzustellen.

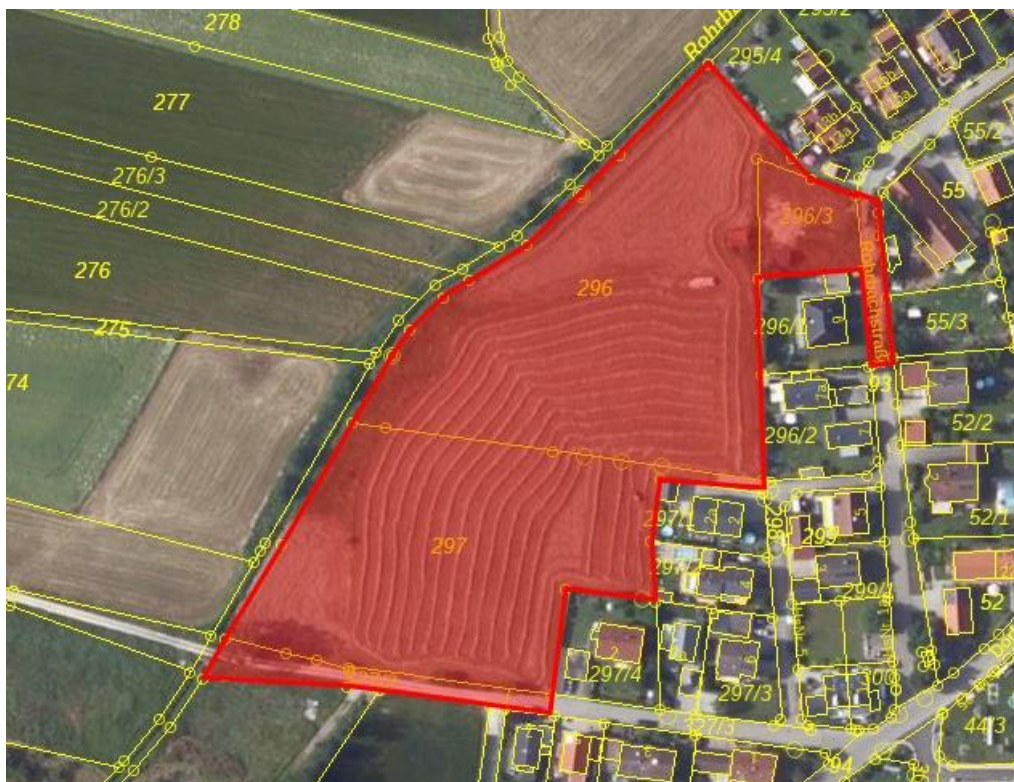
Da die Gemeinde weder im Hauptort noch in den Ortsteilen über gemeindeeigene Flächen verfügt, gestaltet sich sowohl die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen mit Entwicklungspotenzial (aufgrund mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer die Flächen zu bebauen bzw. zu veräußern) als auch die Ausweisung von größeren zusammenhängenden Flächen im Außenbereich eher schwierig.

Um aber dennoch Wohnraum bereitstellen zu können und damit den Bewohnern, insbesondere jungen Erwachsenen und Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive im Ort zu ermöglichen, kann die Gemeinde die Möglichkeit ergreifen, im Plangebiet Wohnbauland für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

1.2 Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 19.000 m² und liegt am südwestlichen Ortsrand von Wiedenzhausen. Dieser wird begrenzt

- im Nordosten durch anschließende Wohnbebauung,
- im Westen durch den Rohrbach mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen,
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und angrenzender südöstlicher Wohnbebauung,
- im Osten durch bestehende Siedlungsflächen mit Wohn- und Dorfgebieten.



1.3 Rechtsgrundlage / Vorprüfungspflicht

Aus dem o.g. Anlass hat der Gemeinderat am 19.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Rohrbachanger“ im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen, da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit zwar gemäß § 13b BauGB förmlich eingeleitet aber bisher nicht abgeschlossen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan mit der Begründung für unwirksam erklärt, dass § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP - Richtlinie) unvereinbar ist. Dem Gericht zufolge ist es nach den Vorgaben der SUP - Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen. Damit wurde zunächst klargestellt, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

In Konsequenz des o. g Urteils des BVerwG wurde mit der letzten Änderung des BauGB (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023) § 13b BauGB aus dem Gesetz gestrichen und § 215a BauGB aufgenommen. Der § 215a BauGB regelt, dass Bebauungspläne, die gemäß § 13b BauGB vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a abgeschlossen werden können, wenn

- die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären und
- der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird.

Die Gemeinde möchte somit von § 215a BauGB (Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung) Gebrauch machen und den Bebauungsplan „Rohrbachanger“ im beschleunigten Verfahren bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss bringen. Aufgrund dessen wird die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) zum Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. ÜBERPRÜFUNG DER KRITERIEN GEM. ANLAGE 2 BAUGB

Die Anlage 2 des Baugesetzbuches (BauGB) gibt eine Reihe von Kriterien vor, die im Folgenden geprüft bzw. angewendet werden.

Ziffer	Kriterium / Bemerkung	Voraussichtl. erhebliche Umweltauswirkungen	
		Ja	Nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt;		
	Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird ein qualifizierter Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben u.a. bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Gestaltung, Grünordnung gesetzt. Ohne die im Bebauungsplanumgriff enthaltenen, bestehenden Verkehrsflächen weist der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von ca. 18.000 m² auf; abzüglich einer geplanten, aktuell ca. 4.500 m² großen, Grün-/Anpflanzfläche zum Rohrbach im Westen und zur freien Landschaft. Bei einer höchstzulässigen GRZ von 0,4 innerhalb eines WA entsteht überschlägig eine Versiegelung von ca. 5.400 m² (WA inklusive Verkehrsfläche). Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist es beabsichtigt max. zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Gesamthöhe von max. 9,5 m zuzulassen. Zur besseren Einbindung der geplanten Bebauung in das räumliche Umfeld werden auch grünordnerische Festsetzung zur Pflanzung neuer Gehölzstrukturen im Bebauungsplan verankert; insbesondere ist eine ca. 4.500 m² große Grünfläche in Richtung Westen zum Talraum hin angedacht, diese dient als bebauungsfreier Puffer zum Ufer des Rohrbachs auch zum Schutz vor extremen Überschwemmungsereignissen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das räumliche Umfeld einfügt und kein unverhältnismäßig hohe Bebauungs- bzw. Versiegelungsdichte entsteht. Zudem werden keine Vorhaben, insb. UVPG-pflichtige Vorhaben, ermöglicht.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		
	Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze sind u.a. das Flächensparen sowie die Förderung der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung, wobei eine Außenentwicklung nicht ausgeschlossen, sondern begründet unter Berücksichtigung gewisser Voraussetzungen weiterhin ermöglicht wird. Der Bebauungsplan entspricht diesen regional- und landesplanerischen Vorgaben. Der Flächennutzungsplan stellt das westliche Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem stellt der Flächennutzungsplan die Anlage von ausreichend breiten Uferschutzrandstreifen mit Fließgewässerrenaturierung dar; dabei handelt es sich um eine Empfehlung. Der		x

	Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen wäre. Trotz dessen, dass die Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, stellt sie gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung dar; insb. aufgrund dessen, dass nördlich, nordöstlich, südöstlich und östlich (des Rohrbachs) bestehende Siedlungsstrukturen anschließen. Die vorhandene Siedlungsstrukturen werden mit der Planfläche arrondiert.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insb. im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;		
	Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuausweisung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss beabsichtigt. Somit erfolgt eine Außenentwicklung und damit eine Inanspruchnahme einer bisher unversiegelten intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche (Wiesenfläche). Im Plangebiet sind weder Einzelgehölze noch Gehölzstrukturen vorhanden, sodass eine Schutzwürdigkeit ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Ausführungsplanung werden neben dem uferbegleitenden Pufferstreifen zum Rohrbach sowohl gewässerbegleitende Gehölzstrukturen als auch straßenraum begleitende Einzelbäume gepflanzt. Aktuell sind im Baugebiet 13 Baugrundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern, drei Baugrundstücke mit Doppelhäusern- und vier kleineren Stadthäusern vorgesehen. Mit der Neubebauung gehen somit auch zusätzliche Lärmemissionen ausgehend vom Quell-/Zielverkehr der hinzuziehenden Anwohner einher. Diese sind jedoch von untergeordneter Bedeutung und im Sinne der nachbarschaftlichen Rücksichtnahmen zumutbar. Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden umwelt- und gesundheitsbezogenen Erwägungen sind mit § 13b bzw. 13a BauGB vereinbar.		x
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschl. gesundheitsbezogener Probleme;		
	Die mit der geplanten Bebauung einhergehende Bodenversiegelung hat zwar umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebiets; die Auswirkungen werden jedoch aufgrund der Planung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem sich die natürlichen Bodenfunktionen zumindest anteilig in dem uferbegleitenden Pufferstreifen sowie in den Gartenflächen und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung wiedereinstellen können, als nicht erheblich bewertet. Mit Umsetzung der Bebauung werden voraussichtlich keine umwelt- bzw. gesundheitsbezogenen Probleme verursacht.		x

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		
	Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, aus denen eine Bedeutung infolge der Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insb. in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		
	Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich führt dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Durch entsprechende Festsetzungen u.a. zur Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen, können die Auswirkungen jedoch gemindert werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf der Grundlage der Bepflanzungsmaßnahmen in dem uferbegleitenden Pufferstreifen und den Straßenräumen eine erheblich positivere Biodiversität geschaffen. Infolge der Planung sind keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität, die über das gemäß § 13b bzw. 13a BauGB zulässige Maß hinausgehen, zu erwarten. Die oben beschriebenen Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.		x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		
	Mit der Planung sind keine zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art verbunden.		x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);		
	Da der Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorsieht, sind keine besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar. Es sind weder besondere technische Anlagen noch ist der Einsatz besonderer Stoffe und Materialien mit erhöhtem Gefährdungspotenzial für Mensch und Natur vorgesehen. Es sind auch keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder angrenzend bekannt. Nach Umsetzung des Vorhabens fallen im Gebiet nur haushaltstypische bzw. haushaltsähnliche Abfälle an. Mit dem Bebauungsplan sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.		x

2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		
	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüberhinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		
	Mit der Neuinanspruchnahme einer bisher unversiegelten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erhöht sich die Intensität der Bodennutzung; die Auswirkungen werden jedoch aufgrund der Planung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht als erheblich bewertet. Darüber hinaus zeigt das Plangebiet eine geringe Sensibilität gegenüber der Neuplanung auf. Das kulturelle Erbe ist von der Planung nicht betroffen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist infolge der Planung nicht zu erwarten.		x
2.6	folgende Gebiete		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind Natura 2000-Gebiete vorhanden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind Naturschutzgebiete vorhanden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind Nationalparks vorhanden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG,		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind Biosphärenreservate oder Landschaftsschutzgebiet vorhanden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x

2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind geschützte Biotope vorhanden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG		
	Weder innerhalb noch im räumlichen Umfeld des Bebauungsplans sind Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete vorhanden. Die bei extrem Hochwasser berührten Uferstreifen sind von Bebauung freigestellt worden. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,		
	Im Plangebiet werden die festgelegten Umweltqualitätsnormen der EU nicht überschritten. Eine Betroffenheit infolge der Planung liegt somit nicht vor.		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG,		
	Raumstrukturell liegt Sulzemoos im allgemeinen ländlichen Raum der Region München und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Die vorgesehene Siedlungstätigkeit steht im Einklang mit § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG.		x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.		
	Im Plangebiet befinden sich weder Baudenkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Im räumlichen Umfeld befindet sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 200 m ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-773-0283, eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. Eine Betroffenheit des zuvor genannten Bodendenkmales ist infolge der Planung nicht gegeben.		x

3. FAZIT

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans „Rohrbachanger“ überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die vorliegende Vorprüfung des Einzelfalls kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären.

Somit können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft und der Bebauungsplan „Rohrbachanger“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufgestellt werden.