

UP - Vorprüfung im Einzelfall

Gemäß § 215a Abs. 3, § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Bebauungsplan Schönblick Ost
Fl.Nr. . 675 der Gemarkung Öxing

Stadt Grafing bei München

Datum: 09.02.2024

Grundlagen:

Die Stadt Grafing b.M. hat am 08.10.2019 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Mit Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 wurde die Ermächtigungsnorm für ungültig erklärt (Anwendungsvorrang des Europarechts). Gemäß der Nachfolgeregelung des § 215a BauGB, die zum 01.01.2024 in Kraft getreten ist, kann der Bebauungsplan unter Maßgabe des § 215 a Abs. 3 BauGB in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Nach § 215a Abs. 3 BauGB können

- § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB:
Durchführung ohne Umweltprüfung
- § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB:
Freistellung von der Eingriffsregelung

nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Vorprüfung im Einzelfall

A) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien:

1.	Merkmale des Bebauungsplanes	Ausmaß / Bedeutung (keine/gering/mittel/ erheblich)
1.1	<p>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:</p> <p>Bedarf, Größe, Standort, Beschaffenheit, Ressourcen</p> <p>Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines 4.300 m² großen Baugebietes für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Es handelt sich um eine sehr kleine Gebietserweiterung durch Abrundung an einem Siedlungsrücksprung am Ortsrand</p> <p>Für Wohnbauflächen besteht eine dringlicher Bedarf in Grafing (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt)</p> <p>Der Standort liegt unmittelbar an der Siedlung „Schönblick“ am östlichen Rand an; nach Süden grenzt die Kreisstraße EBE 9 und wiederum südlich davon ein landwirtschaftlicher Betrieb an.</p>	gering

	<p>Der Standort ist durch die Umgebungsbebauung schon vorbelastet. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt</p> <p>Der Bebauungsplan beansprucht eine natürliche Bodenfläche in einem Umfang von</p> <p>Grundfläche (Hauptgebäude) 480 m² Neue Verkehrsfläche (Straße mit Wendefläche) 200 m² Neuer Geh- und Radweg an der Kreisstraße 240 m² Ortsrandeingrünung 700 m²</p> <p>Das Bauland hat eine Größe von 2500 m²; GRZ nach § 19 Abs. 2 BauGB (umgerechnet) = 0,19</p> <p>Aufgrund der sehr geringen Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitig geringer Bebauungsdichte ist der Ressourcenverbrauch sehr gering</p>	
1.2	<p>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p> <p>Arten- und Biotopschutzprogramm: nicht betroffen Gewässerentwicklungsplan: nicht betroffen. Regionalplan: nicht betroffen (außerhalb Regionaler Grünzug Nr. 14) Wasserschutzgebiet: nicht betroffen Schutzgebiete Naturschutz: Nicht betroffen Biotope: nicht betroffen</p>	keine
1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:</p> <p>Das Plangebiet ist stark geprägt durch die an 2 Seiten angrenzende Bebauung und der Straße. Da die Möglichkeiten der Innentwicklung in Grafing weitestgehend erschöpft sind, muss zur Deckung des Wohnbedarfs auf Randflächen zurückgegriffen werden. Der Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung ist berücksichtigt, aber hier nicht umsetzbar. Die Dächer sind für die Solarnutzung zu nutzen. Gebäudeausrichtung optimiert für Solarnutzung.</p>	gering
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p> <p>Der Standort weist keine gesundheitsbezogene Probleme auf. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben. Die Verkehrslärmbelastung wird durch bauliche / technische Maßnahmen minimiert. Einwirkungen aus der Biogasanlage (Geruch) bestehen nur im minderen Umfang. Das Gebiet liegt mit ausreichende Schutzabstand zur Hochspannungsleitung im Osten</p>	mittel
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p> <p>DIN 18005: Lärmschutz im Städtebau; sonst keine Schutzvorschriften betroffen</p>	gering

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:	Umweltauswirkungen (keine/gering/ mittel/ erheblich)
	<p>Mensch: Zulässig sind nur Wohnbauvorhaben; Vorhaben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen; zum Schutz der Wohnruhe wurde die innere Erschließungsstraße vom Westrand in die Gebietsmitte verlegt. Auswirkungen (Emissionen) auf die Umgebung entstehen nicht; Einwirkungen (Immissionen) ergeben sich durch Verkehrslärm, die jedoch durch Minderungsmaßnahmen behebbar sind. Die Auswirkungen sind dauerhaft. Das Gebiet ist aufgrund der Lage an einer überörtlichen Straße vorbelastet und ohne Bedeutung als Erholungsraum</p>	mittel
	<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist frei von Gehölzen. Es ist als potentieller Lebensraum ohne Bedeutung. Das Vorhaben ist ohne Auswirkungen auf benachbarte Lebensräume; Eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung ist im Norden / Osten festgesetzt</p>	gering
	<p>Boden: Verlust der Ertrags- / Speicher- und Filterfunktion des Bodens durch neue Versiegelung. Die Versiegelung ist von unbedeutender Größenordnung, jedoch dauerhaft und unumkehrbar und wirkt auch kumulativ durch die insgesamt fortschreitende Siedlungsentwicklung am Ort; Minimierungsmaßnahmen durch Standortwahl mit sehr geringem Erschließungsaufwand; Zufahrten und Stellplätze müssen versickerungsfähige Beläge aufweisen. Lockere Bebauung mit hohem Freiflächenanteil. Boden bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet</p>	gering
	<p>Wasser – Oberflächenwasser: Natürliche Niederschlagswasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst; Niederschlagswasser wird örtlich und oberflächennah versickert</p>	gering
	<p>Wasser – Grundwasser Außerhalb Wasserschutzgebiet; keine tiefgründenden Bauteile; ausreichend Flurabstand zum Grundwasser</p>	gering
	<p>Wasser – Sturzregen, Hochwasser Festsetzung von Bodenabstand für alle Gebäudeöffnungen; Auffüllung der Senke zur Schaffung ausreichender Höhenlage; Keine Gewässer im Einwirkungsbereich</p>	gering
	<p>Luft Keine unzumutbaren Geruchsimmissionen aus Biogasanlage; Keine Nutzung mit Geruchemissionen</p>	gering
	<p>Klima Keine Auswirkungen auf das Mikroklima (Kaltluftgebiete etc); Geringfügige lokalklimatische Beeinträchtigungen werden durch die ausgeprägte Randeingrünung und Pflanzfestsetzungen kompensiert;</p>	gering

	Für Makroklima ohne Bedeutung, Standort liegt außerhalb des Regionalen Grünzugs (RP14, BII.4.6.1), der dem Schutz des Bioklimas dient; Solarpflicht ist festgesetzt	
	Landschaft, Landschaftsbild Keine Fernwirkung / Einsehbarkeit; Nach Norden / Osten (freie Landschaft) erfolgt ausgeprägte Ortsrandeingrünung zur naturnahen Einbindung in die Landschaft, Vorbelastet durch angrenzende Siedlung; durch Lage im Siedlungsrücksprung für Landschaftsbild nur während der Bauphase und Entwicklungsphase in mittlerem Ausmaß beeinträchtigend.	gering
	Kulturgüter, sonstige Sachgüter Keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler im Nahbereich oder erweiterten Nahbereich	gering
	Wechselwirkungen: Keine Wechselwirkungen	keine
2.2	Kumulative und grenzüberschreitend Charakter der Auswirkungen: Es erstrecken sich keine anderen Pläne oder Programme auf das Plangebiet; das Plangebiet hat keine Auswirkungen über sein Grenzen hinaus. Die Bauleitplanung ist auf einen sparsamen und sorgsamen Umgang mit der begrenzt verfügbaren Ressource Fläche / Boden auszurichten. Die Stadt Grafing betreibt eine strenge Planungspolitik beim Wohnsiedlungsbau zugunsten der Innenentwicklung. Die Potenziale der Innenentwicklung sind aber mittlerweile weitgehend ausgeschöpft bzw. langfristig nicht verfügbar, weshalb auch Randentwicklungen zur Deckung des Wohnraumbedarfs nicht vermeidbar sind. Das Baugebiet ist zwar von unbedeutender Größenordnung, jedoch in der Kumulation mit der fortschreitende Siedlungsentwicklung (auch Gewerbe und Straßen) für den Flächenverbrauch zu betrachten. Der Standort ist aber wegen vorhandener Erschließung sehr flächensparsam zu entwickeln und gut geeignet; neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.	Keine mittel
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen): Aufgrund der Nutzungsart (Wohnbauflächen) bestehen keine besonderen Umweltrisiken, auch nicht bei Unfällen. Das Baugebiet wird durch einen Geh- / Radweg auch verkehrssicher angebunden; Unfallrisiko für allgemeinen Fußgängerverkehr wird minimiert durch die F+R-Wegverbindung entlang Kreisstraße EBE 9 zwischen Max-Wagenbauer-Straße und dem „Weg zum Hochholz“ Keine Risiken durch Altlasten für die menschliche Gesundheit	gering
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen: Das Wohnbaugebiet geringer Größe verursacht keine Auswirkungen über die Gebietsgrenzen hinaus. Die Verkehrszunahme ist bedeutungslos und betrifft keine Wohnstraßen	gering
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	gering

	Das betroffene Plangebiet und die Umgebung sind ohne besondere Bedeutung oder Empfindlichkeit	
2.6	folgende Gebiete:	betroffen
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes, Die Stadt Grafing b.M. hat zentralörtliche Funktion als „(Gemeinsames) Mittelzentrum“ gemäß LEP Bayern, 2.1.2, Anhang 1, Nr. 1.1; Verweis: Gemäß B.II.Z.2.3 RP 14 ist in zentralen Orten eine verstärkte Siedlungsentwicklung möglich	Betroffen
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.	Nicht betroffen

B) Auswirkungen, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären

Hinsichtlich der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB wird der Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung 2021 als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Aufgrund der Gebietsgröße von < 2 ha (hier 0,9 ha) und einer berechneten GRZ < 0,30 (hier 0,19) kommt die **vereinfachte Vorgehensweise** nach Nr. 3.2 des Leitfadens zur Anwendung.

Aufgrund wirksamer Vermeidungsmaßnahmen und vor allem aufgrund der sehr umfangreichen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung auf einer Fläche von 700 m² (entspricht 0,25 des gesamten Plangebietes) und einer sehr kleinteiligen Bebauung besteht über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus kein Ausgleichsbedarf.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	✗	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	✗	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Ortsrandeingrünung 5 - 10 m breit, 700 qm - 1/4 des Plangebietes</u>	✗	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <u>Versickerungsfähige Beläge, Flächensparende Erschließung</u>	✗	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>örtliche Versickerung, wasserdurchlässige Beläge, Muldenversickerung</u>	✗	<input type="checkbox"/>

5. Schutzgut Luft/Klima		ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild		ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: Ausgeprägte Ortsrandeingrünung; geringe Bauhöhen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

↓ ↓

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Ergebnis:

Die Stadt Grafing b.M. kommt bei einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird das Verfahren nach § 215a Abs. 1 BauGB nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Stadt Grafing b.M. dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Wesentliche: Bei der Vorprüfung wird festgestellt, dass die Umweltauswirkungen des Bebauungsplan nur gering sind oder bereits vollumfänglich im Bebauungsplan und dessen Abwägung Berücksichtigung gefunden haben, auch hinsichtlich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und das Landschaftsbildes. Eine Umweltprüfung zur förmlichen Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erkennbar nicht erheblichen Umweltauswirkungen erbringt keine weiteren Erkenntnisse für das Ergebnis der Planung.