

Gemeinde

Sulzemoos

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

Lindenstraße 16

Prüfung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Goetz

Aktenzeichen

SUL 2-71

Datum

07.02.2024 (Entwurf)



Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans.....	4
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	6
4.	Zusammenfassende Bewertung	9
5.	Quellenverzeichnis	10

1. Anlass und Vorgehensweise

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltend hohe Bedarf nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Sulzemoos. Auf der Fl. Nr. 609/5, Gmgk Sulzemoos ist die Errichtung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Es entspricht der Absicht der Gemeinde, für die ansässige und vor allem junge Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, damit diese nicht zur Abwanderung verleitet wird. Ziel dieser Planung ist es, auf einer verfügbaren, mit begrenztem Aufwand erschließbaren und derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Baurecht zu schaffen. Derzeit befinden sich keine Bäume oder Gebäude auf dem Grundstück.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Da es sich um Flächen handelt, die an den Siedlungsbereich anschließen, griff die Gemeinde auf das städtebauliche Instrument der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB zurück. Die Aufstellung erfolgt demnach unter Nutzung der Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit 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. Nach dem Gericht 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 worden, dass § 13b BauGB nicht angewendet werden darf.

Bebauungsplanverfahren die nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können jedoch nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

§ 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können 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 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, wird die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntmachen.

Vorliegendes Gutachten prüft daher die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Lindenstraße 16 der Gemeinde Sulzemoos und die mögliche

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich wird im Bestand und mithin im teilweise bereits erschlossenen Gebiet nachverdichtet. Es handelt sich nicht um eine spornartige Entwicklung in den Außenbereich.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung und eine Neuschaffung von Baurecht unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor, z.B. durch die Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baubestand und durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen.</p>
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Beim Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, welches an die freie Landschaft angrenzt. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht vorhanden.</p> <p>In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wodurch es, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, zu Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen kommen kann. Auf Grund des Standortes in einer ländlichen Gemeinde ist diese Belastung zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.</p> <p>Südlich des Plangebiets liegt das Biotop Nr. 7733-0010 „Teichkette östlich Sulzemoos“ vor. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 30 Abs.1 und Abs. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung von Biotopen führen können, verboten. Durch diesen Bebauungsplan ergibt sich keine erkennbar negative Beeinträchtigung auf das Biotop. Die Vernetzungsstrukturen, die von dem linearen Biotop übernommen werden, sind nicht beeinträchtigt.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind z.B. die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten zu prüfen. Auf Grund der Lebensraumausstattung (Intensivgrünland in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauung) ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden. Durch den Bau des Wohngebäudes wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.</p> <p>Darüber hinaus kann die ökologische Funktion der von dem Neubau ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es liegt demnach kein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, vor. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtsverbindlich ist. Art und Umfang der Änderungen des Bebauungsplans orientieren sich an der benachbarten</p> <p>Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist vrstl. nicht möglich. Die Auswirkungen der Planung werden durch grünordnerische Maßnahmen minimiert.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: eine kumulative Wirkung von erheblicher Wirkung ist nicht zu erwarten. Die Neuschaffung von Baurecht ist im Vergleich zu den bestehenden baulichen Anlagen gering.
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Im Umkreis des Geltungsbereichs ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten. Aktive Tierhaltungsbetriebe befinden sich nördlich des Änderungsbereichs. Aufgrund der großen Abstände zum Geltungsbereich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Auf das Plangebiet wirken demnach keine gebietsuntypischen Immissionen ein..
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die Baurechtsschaffung induziert nur eine unerhebliche Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten. Eine weiträumige Ausdehnung der Auswirkungen ist nicht zu erwarten. Hinweise zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden in den Planunterlagen gegeben.
2.5 Bedeutung und 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	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Besondere natürliche Merkmale sind größere Baumbestände südlich, außerhalb des Plangebietes. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
des Bundesnaturschutzgesetzes	Februar 2024)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Februar 2024)
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Februar 2024)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Februar 2024)
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom Februar 2024)
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete LfU vom Februar 2024 und Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern LfU vom Februar 2024)
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Es liegen hierzu keine Hinweise vor.
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 ist Sulzemoos nicht als Zentraler Ort bestimmt.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden (Bayernviewer-Denkmal LfD vom Februar 2024)</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Ziel der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans ist eine maßvolle bauliche Entwicklung am Ortsrand von Sulzemoos unter weitgehender Erhaltung des Gebietscharakters unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen. Das Baurecht wird geschaffen unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Hierfür beinhaltet der Bebauungsplan eine Grünordnungsplanung. Maßgebliche Ziele sind der Erhalt ausreichend bemessener Grünflächen für die Ortsrandeingrünung und für den klimatischen Ausgleich sowie der Schutz wertvoller Grünstrukturen südlich des Plangebietes. Maßnahmen gegen wild abfließendes Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13 b bzw. gemäß den Verfahrenserleichterungen nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde

Sulzemoos, den

.....
Erster Bürgermeister Johannes Kneidl

5. Quellenverzeichnis

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>, Stand: Februar 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: Februar 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: Februar 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, Starkregen <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: Februar 2024

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand Februar 2024

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.04.2019

Deutsche UNESCO-Kommission e.V. (2017): Die 15 deutschen Biosphärenreservate, <https://www.unesco.de/wissenschaft/biosphaerenreservate/deutsche-biosphaerenreservate.html>, Stand: 11.12.2017