

Bebauungsplan „Ostfeld“ - 14. Änderung, Gemeinde Bad Heilbrunn

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB -

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Fassung vom: 30.11.2021

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB.....	1
3. Ergebnisse	5

1. Einleitung

Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt den Bebauungsplan „Ostfeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ändern (14. Änderung). Da das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen eine maximal überbaubare Grundfläche bedingt, die zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, darf gemäß § 13 a BauGB Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

2. Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Die Gemeinde Bad Heilbrunn verfolgt mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ das Ziel, den im Gebiet vorhandenen und durch die rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen ermöglichten Gebäude- und Wohnraumbestand zu sichern, eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und den Gebietscharakter zu stärken. Dadurch soll im Besonderen den Wohnraumbedürfnissen der im Gebiet ansässigen und nachwachsenden Bewohner Rechnung getragen werden. In der Folge werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vereinheitlicht. Indem die Baugrenzen offen angelegt werden, sind in geringfügigem Umfang An-, Um- und Neubauten möglich. Die im Ursprungsplan aus dem Jahr 1977 sowie seiner rechtskräftigen Änderungen verankerten Festsetzungen zur Baugestalt werden durch nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung ersetzt, womit eine zeitgemäße, harmonische Einbindung etwaiger Neubauten sowie eine Wahrung des Ortsbildes sichergestellt wird. Lediglich die Möglichkeit zur Errichtung von Fenstern wurde im Hinblick auf eine optimale Belichtung gegenüber der Ortsgestaltungssatzung erweitert. Das städtebauliche und grünordnerische Konzept wird in den Grundzügen beibehalten, durch Ergänzung von baugrundstücksbezogenen, grünordnerischen Festsetzungen wird auch bei Umsetzung einer maßvollen Nachverdichtung die innere Durchgrünung des Baugebietes gewahrt. Die Flächen, welche gemäß der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Ostfeld“ zusätzlich überbaut werden können, zeichnen sich im Bestand als Gebäudeumfeld und weitgehend intensiv genutzte Garten- und Grünflächen durch meist geringe Bedeutungen für Natur und Landschaft aus. Einzelnen Siedlungsgehölzen kommt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu. Die im Plangebiet vorhandenen Wald- und Gewässerflächen, welche bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen gesichert sind, werden erhalten.

Nachstehend wird anhand der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien eingeschätzt, ob durch den Bebauungsplan Umweltauswirkungen ausgelöst werden und ob diese erheblich sein werden, so dass sie nach § 2 Abs. 4 Satz in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

	Prüfkriterien	Prüfung/Bewertung der Erheblichkeit
1.	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf:	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Der Bebauungsplan zeichnet den vorhandenen Baubestand nach, ordnet das in weiten Bereichen bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung, ermöglicht eine geringfügige Nachverdichtung und stellt die Eingrünung der bebauten Flächen weiterhin sicher. Der Bebauungsplan bedarf keiner strategischen Umweltprüfung (SUP). Die hier vorgenommene Prüfung deckt die in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien mit ab. => unerheblich
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn sind im Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen enthalten: Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn wird aktuell neu aufgestellt und wird für den Bereich des Plangebietes einschließlich der Bereiche, welche bereits gemäß der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen bebaubar sind, berichtigt. Sonstige Pläne und Programme (z. B: Verkehrswegeplanungen, Abfallwirtschaftskonzepte, Hochwasserschutzkonzepte, Lärminderungspläne) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. => unerheblich
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch Inanspruchnahme von Flächen in einem weitgehend bebauten Bereich, welcher bereits weitgehend erschlossen, weitgehend versiegelt und weitgehend von geringer Bedeutung für die Umwelt ist, wird eine flächen- und ressourcensparende Entwicklung gefördert. Dadurch werden mit dem Bebauungsplan auch die Vorgaben von Europarecht, Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine Zersiedelung zu vermeiden, umgesetzt. => unerheblich
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Aufgrund des geringen Umfangs der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nachverdichtung, welche weitgehend bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen möglich ist, ist in Verbindung mit dem Erhalt der höherwertigen Wald- und Gewässerflächen und den

1.	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf:	
		<p>zugleich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Der Bebauungsplan verfolgt im Besonderen das Ziel, den Charakter und das entsprechende bestehende Sozialgefüge zu bewahren, so dass auf das Einhalten von Abstandsflächen sowie auf die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung das Augenmerk gerichtet wurde. Die Steigerung der Verkehrs und der damit verbundenen Emissionen werden geringfügig sein. In der Folge werden gesundheitsbezogene Probleme vermieden.</p> <p>=> unerheblich</p>
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p>Die durch die Bebauungsplanung ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert. In Bezug auf den Artenschutz ist von keiner floristisch artenschutzrechtlichen Bedeutung des Plangebietes auszugehen. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die im Gebiet vorhandenen Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.</p> <p>=> unerheblich</p>

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<p>Mit Realisierung der Planung ist in den überbaubaren Bereichen der teilweise und dauerhafte Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Zugleich wird Boden versiegelt bzw. wird in seinem jetzigen Zustand überprägt. Mit Versiegelung und Nutzungsänderung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Ferner wird das Ortsbild dauerhaft verändert. Da die von der Überbauung betroffenen Flächen bereits teilweise bebaut bzw. gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplanänderungen überbaubar wären und zugleich in ihrem Bestand von weitgehend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, sind die Auswirkungen in der Gesamtschau gering. Zugleich wird durch grünordnerische Maßnahmen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen, welcher sich auch positiv auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<p>Durch den Bebauungsplan werden keine Auswirkungen mit kumulativen oder grenzüberschreitenden Charakter ausgelöst.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<p>Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit ausgelöst.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p>Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, beschränken sich die Umweltauswirkungen auf die bislang noch un bebauten Bereiche, welche nachverdichtet werden können. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Umweltauswirkungen sind demzufolge gering.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.5	die 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	<p>Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung beziehen sich weitgehend auf Bereiche, welche aktuell im Bereich des Gebäudeumfeldes intensiv gepflegt bzw. als Grünflächen intensiv genutzt werden. Eine besondere Bedeutung für die Umwelt ist den Bereichen nicht beizumessen.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete	<p>Die unter Nr. 2.6.1 bis Nr. 2.6.4 genannten Gebiete werden von der Planung nicht in Anspruch genommen.</p> <p>=> unerheblich</p>
2.6.2	Naturschutzgebiete	
2.6.3	Nationalparke	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope	Es werden von der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope in Anspruch genommen, die nicht bereits über rechtskräftige Bebauungsplanänderungen überbaubar sind. => unerheblich
2.6.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Im Nordosten ragt in den Planbereich die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 des Stallauer Baches. Die Grenze der Hochwassergefahrenfläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Die unter Nr. 2.6.7 und Nr. 2.6.8 genannten Gebiete werden von der Planung nicht in Anspruch genommen. => unerheblich
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte	
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	In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind für das Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler erfasst. => unerheblich

3. Ergebnisse

Die Merkmale des Bebauungsplanes „Ostfeld“, Gemeinde Bad Heilbrunn wurden unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB geprüft und hinsichtlich ihrer möglichen umweltbezogenen Auswirkungen bewertet.

Dieser Vorprüfung des Einzelfalls zufolge führt der Bebauungsplan voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.