

**Gemeinde Althegeenberg, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf, Lkr. Fürstenfeldbruck****Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“****Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB****1. Anlass und Vorbemerkungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ der Gemeinde Althegeenberg umfasst eine Fläche von ca. 2,90 ha. Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, schließt jedoch an im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Osten der Ortschaft Althegeenberg an (Allgemeines Wohngebiet). Der Bebauungsplan sieht vor, das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,20 bis 0,25 festzusetzen; zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Terrassenflächen ergibt sich eine GRZ von 0,23 bis 0,2875.

Der Bebauungsplan wurde zunächst gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13b BauGB i.V.m. dem neuen § 215a BauGB („Reparaturregelung“) ist dieser jedoch einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zu unterziehen. Ergibt die Vorprüfung des Einzelfalls, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder keine Auswirkungen hat, die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären, kann der § 13a Abs. 2 Nrn. 1-4 BauGB (beschleunigtes Verfahren) angewendet werden. Dies bedeutet, dass eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nicht erforderlich ist und auch auf eine Eingriffsbilanzierung und -kompensation verzichtet werden kann, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

**2. Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)**

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf ...</b>	
<p><b>1.1</b> das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b> Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 2,9 ha. Das Plangebiet am südöstlichen Rand von Althegeenberg wird bisher überwiegend als Ackerfläche, im südwestlichen Bereich als Intensivgrünland genutzt (Außenbereich). Durch den gegenständlichen Bebauungsplan soll eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,20 bis 0,25 (incl. Terrassenflächen 0,23 bis 0,2875) erfolgen. Damit ergibt sich im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von insgesamt ca. 5.084 m<sup>2</sup> (incl. Terrassenflächen 5.847 m<sup>2</sup>) für die Baugrundstücke. Das Vorhaben liegt demnach deutlich unter dem Schwellenwert der Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG von 20.000 m<sup>2</sup>, für die bereits bisher eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen war.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Im <b>Regionalplan</b> der Region München schließt der Geltungsbereich direkt an die Darstellung „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an. Die Erweiterung dieser Fläche wird durch folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans begründet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A I, G1.1 Weiterentwicklung der punkt-axialen, radialen Raumstruktur. Schaffung von kompakten, integrierten und räumlich ausgewogenen Strukturen</li> <li>- B II, Z 2.2 Organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung als allgemeingültiges und in allen Gemeinden zulässiges Planungsprinzip</li> <li>- B II, Z 2.3 Verstärkte Siedlungsentwicklung (...) an Schienenhaltepunkten.</li> </ul> <p>Die gegenständliche Planung entspricht dem regionalplanerischen Ziel, eine organische und ausgewogene Siedlungsentwicklung zuzulassen.</p> <p>Der rechtswirksame <b>Flächennutzungsplan</b> der Gemeinde Althegegnenberg stellt im Vorhabensbereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 2,5 ha), im nordwestlichen und südwestlichen Bereich „Grünfläche“ dar (ca. 0,40 ha). Im Rahmen der 2. Berichtigung wird der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst, somit wird den Anforderungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind bzw. der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.</p> <p>Der gegenständliche Bebauungsplan grenzt im Westen an den <b>rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Graf-Dux-Straße“</b> i.d.F. vom 16.06.1994 und dessen 1. Änderung i.d.F. vom 14.04.1997 an. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs überlagert die geplante Erweiterung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Umfang von etwa 0,20 ha, der in diesem Bereich eine „öffentliche Grünfläche“ mit der „Umgrenzung der Fläche für Schallschutzmaßnahmen“ und „Spielplatz“ festgesetzt hat. Gemäß aktueller Planung soll ein Teil der bisherigen Grünfläche am nördlichen Rand beibehalten werden (ca. 370 m<sup>2</sup>), der mittlere und südliche Teil wird jedoch in „Verkehrsflächen“ (ca. 345 m<sup>2</sup>) und „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 1.325 m<sup>2</sup>) geändert. Im Gegenzug soll die bisherige Grünfläche (Spielplatz) in den nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs verschoben werden, so dass weiterhin ausreichende öffentliche Grünflächen in Form von Spielplatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>1.3</b> die 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><b>Begründung</b>  Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,20 bis 0,25 (incl. Terrassenflächen 0,23 bis 0,2875) wird die Bebauung und Versiegelung auf ein Maß begrenzt, das deutlich unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet liegt. Die Umweltbelange werden durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung bzw. Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung (u.a. Anzahl der zu pflanzenden Bäume, flächige Pflanzgebote, Begrünung der privaten Freiflächen, öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten, Freihaltung der Talauwe von Bebauung) im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung berücksichtigt. Da der Gemeinde im Innenbereich nach umfangreicher Prüfung keine geeigneten Flächen zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung stehen, ist nur eine Entwicklung nach außen möglich, um dem steigenden Bedarf und der dringenden Nachfrage an Wohnraum nachzukommen. Die geplante Neuausweisung mit einer Fläche von etwa 2,9 ha deckt dabei lediglich etwa 2/3 des ermittelten Bedarfs an Wohnraum und entspricht daher nach Überzeugung der Gemeinde einer nachhaltigen und organischen Siedlungsentwicklung.  Da der Geltungsbereich künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO gilt, sind lärmintensive Nutzungen bzw. Nutzungen mit hoher Verkehrserzeugung demnach ausgeschlossen.  Nördlich des Plangebietes verlaufen die Münchner Straße (B2) sowie die Bahnstrecke Lindau-München. Aufgrund der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ergeben sich für das Plangebiet Schallimmissionen, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete z.T. überschreiten, daher können zunächst Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht ausgeschlossen werden. Deshalb werden Festsetzungen und Bestimmungen zum passiven Schallschutz getroffen bzw. es wird auf die Empfehlungen des Schallgutachtens zum passiven Schallschutz im Zuge der Bauausführung hingewiesen. So können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut voraussichtlich deutlich vermindert, jedoch nicht vollständig vermieden werden. Gemäß der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung bestehen bei Umsetzung der Ausführungen zum Schallschutz dennoch aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken (vgl. Pkt. 1.4).  In der Bedarfsplanung des Bundesverkehrswegeplans 2030 ist eine mögliche neue Trasse der Bundesstraße B2 südlich von Althegegnenberg vorgesehen. Bei Realisierung ist in den östlichen und südlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes von höheren Anforderungen an den passiven Schallschutz auszugehen; eine genaue Ermittlung der Anforderungen kann jedoch erst bei Vorliegen der konkreten Planung der Trasse B2 neu (Planfeststellungsverfahren) erfolgen.  Einschränkungen der Erholungsfunktion innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Erhaltung und Ergänzung öffentlicher Geh- und Radwege vermieden.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>erheblich</b>   <input type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Für das <b>Schutzgut Mensch</b> können bei einer Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet zunächst Beeinträchtigungen aufgrund der nahegelegenen Verkehrswege nicht ausgeschlossen werden, daher sind Festsetzungen bzw. Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Pkt. 1.3). Es verbleiben insbesondere nachts Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes. Die durchgeführte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen, sofern die Ausführungen zum Schallschutz (passive Schallschutzmaßnahmen) im Zuge der Baugenehmigungen bzw. bei Anwendung der durch Art. 81a BayBO eingeführten Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) (zurzeit Ausgabe November 2023 vom 15.11.2023 (BayMBl. 2023 Nr. 539) (hier DIN 4109)) entsprechend beachtet werden.</p> <p>Das Plangebiet wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und für das <b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b> als überwiegend gering bewertet. Höherwertige Bereiche im Uferschutzstreifen des Finsterbaches im Süden des Plangebietes werden durch Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Ausschluss baulicher Nutzungen in diesem Bereich erhalten und entwickelt. Zusätzlich wird auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Baumaßnahme hingewiesen (Bauzeitliche Beschränkungen, Schutzmaßnahmen am Rand des Baufeldes).</p> <p>Durch die geplante bauliche Entwicklung kommt es zu einer Flächenneuversiegelung verbunden mit dem Verlust landwirtschaftlich genutzter <b>Böden</b> mittlerer Ertragsfähigkeit und mit hohem Speicher- und Puffervermögen; die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verbunden mit Nährstoff- und Pestizideinträgen vorbelastet. Im Bereich des Finsterbaches sind dabei auch Böden mit hoher Bedeutung für das Schutzgut betroffen. Es ist durch die geplante Bebauung mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen auszugehen; bei befestigten Flächen ist ein Teilverlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Dies hat aus fachlicher Sicht eine <b>voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigung</b> der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zur Folge, die entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wäre.</p> <p>Eine Altlastenverdachtsfläche liegt im südöstlichen Bereich randlich außerhalb, auch im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wurden im Rahmen des Baugrundgutachtens lokale Auffüllungen mit geringer Verunreinigung ermittelt. Für das in diesem Bereich vorgesehene Regenrückhaltebecken sind daher ein vollständiger Aushub und eine fachgerechte</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>Entsorgung der Auffüllungen vorgesehen, um Schadstoffeinträge in Grund- bzw. Oberflächengewässer durch Versickerung zu vermeiden.</p> <p>Die geplante Flächenneuversiegelung führt trotz der festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Verwendung versickerungsfähiger Beläge) zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer Verringerung der <b>Grundwasserneubildung</b>. Da die lehmigen bis tonigen Deckschichten eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen und damit eine örtliche Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zunächst in ein Rückhaltebecken im Südosten des Plangebietes geführt werden, bevor es gereinigt und gedrosselt in den Finsterbach eingeleitet wird.</p> <p>Die Aue des südlich verlaufenden Finsterbaches wird als „wassersensibler Bereich“ eingestuft, der von zeitweise hohem Grundwasserstand oder Überschwemmungen gekennzeichnet sein kann, es ist jedoch kein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt. Daher werden in diesem Bereich Festsetzungen zur Freihaltung von Bebauung, Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen, um eine Behinderung des Wasserabflusses im Hochwasserfall auszuschließen und einen unverbauten Übergang zum Talraum des Finsterbaches zu gewährleisten. Um das erhöhte Risiko einer Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden, sind besondere Schutzmaßnahmen im Rahmen der späteren Baumaßnahmen erforderlich (Verwendung von ausschließlich unbelastetem Material bei Auffüllungen).</p> <p>Mit der geplanten Bebauung werden Kaltluftentstehungsflächen lokaler Bedeutung überplant. Zudem erfüllt die Aue des Finsterbaches eine wichtige Funktion als Leitbahn für den Frisch- und Kaltluftzufluss zur Ortslage Althegegnenberg. Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes <b>Klima / Luft</b> durch diesen Verlust bzw. die geplante Bebauung werden durch standortgerechte Pflanzgebote, die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Freihaltung der Talaue von Bebauung minimiert.</p> <p>Beeinträchtigungen des <b>Schutzgutes Landschaft</b> werden durch umfangreiche Maßnahmen zur Begrenzung der Bauhöhen und zur Eingrünung des künftigen Baugebietes im Norden, Osten und Süden deutlich verringert, dies wird durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes unterstützt. Das geplante Neubaugebiet ist zwar von Osten / Südosten her sichtbar, insbesondere im Südosten stellen randlich außerhalb entlang des Finsterbaches vorhandene Gehölzbestände eine natürliche Eingrünung dar. Es verbleibt somit durch die geplanten Baukörper zwar eine Veränderung des Landschaftsbildes, die jedoch aufgrund der o.g. Maßnahmen und der natürlichen Standortvoraussetzungen als voraussichtlich nicht erheblich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB einzustufen ist.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>Durch das Bauvorhaben sind keine Baudenkmäler betroffen. Da seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet Bodendenkmäler vermutet werden, wird auf die Beachtung der Vorgaben gemäß Art. 7 DSchG im Rahmen der Bauausführung hingewiesen (Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe).</p>
<p>1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b></p> <p><b>Begründung</b> Schutzgebiete nach BNatSchG wie z.B. Naturschutzgebiete, Vogelschutz- und FFH-Gebiete (Natura 2000-Netz) liegen nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Graf-Dux-Straße“.</p> <p>Bezüglich des speziellen Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten bei Umsetzung des Vorhabens zunächst nicht auszuschließen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan bzw. durch Hinweise in der Satzung wird jedoch dargelegt, durch welche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung bzw. der einzelnen Baugenehmigungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können: Der Geltungsbereich erfüllt eine Funktion als Nahrungshabitat für gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogel- und Fledermausarten, die in den umgebenden Siedlungsbereichen bzw. den Gehölzbeständen am bisherigen Siedlungsrand vorkommen. Diese Funktion wird durch das Vorhaben zwar beeinflusst und verkleinert, angesichts der im Umfeld ausreichend vorhandenen Offenland- und Gehölzbiotope wird der zu erwartende Verlust jedoch nicht als essenziell für die betroffenen Arten eingestuft, somit ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht zu erwarten. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gemeinschaftsrechtlich geschützte Feldvögel ist das Plangebiet lediglich kleinflächig im südöstlichen Bereich geeignet, darüber hinaus sind einzelne Heckenbrüter im Bereich des kleinflächigen Gehölzbestandes im Westen des Plangebietes nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG wird daher auf die Erforderlichkeit bauzeitlicher Beschränkungen im Zuge der Bauausführung bzw. eine ökologische Baubegleitung hingewiesen.</p> <p>In der näheren Umgebung sind darüber hinaus Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Reptilien- und Amphibienarten bekannt. Um zu vermeiden, dass diese in das Bau- und Feld einwandern und dort ggf. geschädigt werden, werden ergänzende bauzeitliche Schutzmaßnahmen für die Bauausführung empfohlen.</p> <p>Bei Beachtung dieser Schutzmaßnahmen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht von der Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszugehen.</p>

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	Darüber hinaus bestehen derzeit keine Hinweise, dass das geplante Vorhaben eine Bedeutung für die Durchführung nationaler und internationaler Umweltvorschriften besitzt.
<b>2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...</b>	
<b>2.1</b> die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung</b> Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes werden grundsätzlich dauerhafte Veränderungen von Boden und Fläche erwartet. Entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen werden durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan so weit als möglich vermieden bzw. vermindert, um die erforderlichen gesetzlichen Rahmenbedingungen einhalten zu können. Es verbleiben dennoch dauerhafte erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf das Schutzgut Fläche und Boden, die auch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind.  Ein Rückbau der geplanten baulichen Nutzungen (Wohnbebauung, Verkehrsflächen) liegt außerhalb des Prognosehorizontes der Bauleitplanung und ist aufgrund mangelnder Umkehrbarkeit faktisch ausgeschlossen .
<b>2.2</b> den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung</b> Der Bebauungsplan hat die Erweiterung des bisherigen Siedlungsrandbereichs von Althegegnen nach Osten im Anschluss an den Siedlungsbestand auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Folge. Es ist davon auszugehen, dass dadurch keine erheblichen nachteiligen kumulativen oder grenzüberschreitenden Auswirkungen entstehen.
<b>2.3</b> die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung</b> Bei Einhaltung der festgesetzten bzw. in den Hinweisen genannten Schutzvorkehrungen für die Bauausführung insbesondere bezüglich des Immissions-, Arten- und Denkmalschutzrechts sind keine erheblichen Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit zu erwarten.
<b>2.4</b> den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<input type="checkbox"/> <b>erheblich</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>unerheblich</b> <b>Begründung</b> Die zu erwartenden Auswirkungen beziehen sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst. Durch die künftige Wohnbebauung werden darüber hinaus zusätzliche Verkehrsströme in der Umgebung erwartet (planinduzierter Verkehr). Das schalltechnische Gutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass sich daraus keine relevanten Lärmpegelerhöhungen für die benachbarten Wohngebiete ergeben bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden können. Somit wird die schalltechnische Situation in Bezug auf den planinduzierten Verkehr als unkritisch eingestuft.

Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p><b>2.5</b> 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</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p><b>Begründung</b> Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig als Allgemeines Wohngebiet bebaut werden sollen. Besondere natürliche Merkmale sind in diesem Bereich überwiegend nicht vorhanden, lediglich im südlichen Randbereich besteht aufgrund der Nähe zum Finsterbach und vorhandener Altlasten eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Bebauung / Versiegelung / Verlust von Retentionsräumen und Stoffeinträgen. Für diesen Bereich werden daher Festsetzungen zur Freihaltung von Bebauung und zur Vermeidung von schädlichen Einträgen in den Boden getroffen (u.a. Aushub und fachgerechte Entsorgung der Altlasten). Bodendenkmäler werden seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgrund bereits vorliegender Funde aus dem nordwestlichen Teil des Plangebietes auch im übrigen Bereich vermutet (vgl. Pkt. 1.4). Es wird daher auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Zuge der Bauausführung hingewiesen. Dass mit einer baulichen Entwicklung Eingriffe in Boden und Fläche verbunden sind und es somit zu nachteiligen Auswirkungen kommt, ist grundsätzlich Inhalt einer baulichen Entwicklung eines Gebietes. Es wird durch das Vorhaben jedoch der in Anlage 1 UVPG genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung deutlich unterschritten, noch deutlicher liegt das Vorhaben unter dem Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, ab dem grundsätzlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Auch die in § 13a BauGB genannten Schwellenwerte von 20.000 bzw. 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für die Durchführung beschleunigter Verfahren werden in vorliegendem Bebauungsplan deutlich unterschritten.  Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Beachtung der genannten Festsetzungen bzw. Empfehlungen in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.</p>
<p><b>2.6</b> folgende Gebiete:</p>	
<p><b>2.6.1</b> Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p><b>2.6.2</b> Naturschutzgebiete</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p><b>2.6.3</b> Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>
<p><b>2.6.4</b> Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden</p>



Zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> nicht vorhanden
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetz	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Südlich / südwestlich des Plangebietes verläuft der Finsterbach, entlang dessen ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt wurde. Die Gebietsgrenze befindet sich etwa 7 m südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs. Der südwestliche Teil innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus als „wassersensibler Bereich“ mit ggf. erhöhtem Grundwasserstand und / oder Überschwemmungsrisiko eingestuft. Für diesen Bereich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Freihaltung von Bebauung sowie die Anlage von Pufferstreifen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. den Wasserabfluss im Hochwasserfall zu vermeiden.
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 <b>Begründung:</b> Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes sind Altlastenverdachtsflächen (ehemalige Bauschutt-/Hausmülldeponie) mit Auffälligkeiten bzw. Überschreitung von Grenzwerten bezüglich einiger Schwermetalle vorhanden. Diese sollen im Zuge des geplanten Regenrückhaltebeckens vollständig ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden, daher sind in diesem Zusammenhang keine erheblichen Beeinträchtigungen oder gesundheitliche Gefährdungen zu erwarten.
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Althegegnenberg nicht als Zentraler Ort ausgewiesen.
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	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich <b>Begründung:</b> Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurden nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Zuge einer Baumaßnahme bereits archäologische Funde geborgen, im Plangebiet ist daher mit weiteren Funden vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung zu rechnen. Daher wird auf die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe im Zuge der Bauausführung hingewiesen. Bei Beachtung der denkmalrechtlichen Vorschriften kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodendenkmäler voraussichtlich vermieden werden.

### 3. Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 215a BauGB wurde durch ein eigenständiges Verfahren die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB), mit eMail vom 29.02.2024 mit Frist bis 19.03.2024 elektronisch an der Vorprüfung des Einzelfalls i.d.F. vom 26.02.2024 beteiligt.

Das Wasserwirtschaftsamt München wies mit Schreiben vom 05.03.2024 auf die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung und die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Verfahren hin; ansonsten wurde auf die bisherigen Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes im vorangegangenen Beteiligungsverfahren verwiesen.

Von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde mit Schreiben vom 06.03.2024 die Vermutung von Bodendenkmälern im Geltungsbereich und die Erforderlichkeit ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans hervorgehoben. Demnach sei im Bebauungsplan insbesondere auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß Landesdenkmalrecht hinzuweisen, Bodeneingriffe seien nach Möglichkeit zu vermeiden und bei unvermeidbaren Bodeneingriffen sei eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Darüber hinaus gab das BayLfD Hinweise für weitere Untersuchungen im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans.

Das Referat 24-3 Wasserrecht am Landratsamt Fürstenfeldbruck fasste in seiner Stellungnahme vom 08.03.2024 die wasserrechtlichen Belange kurz zusammen und verwies im Wesentlichen auf seine bisherige Stellungnahme im vorangegangenen Beteiligungsverfahren sowie die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München. Insbesondere wurden hinsichtlich der Abwasserentsorgung große Bedenken geäußert und auf die bestehende gewässerökologische Beeinträchtigung des Finsterbaches durch den Betrieb der Kläranlage Althegegnenberg hingewiesen. Daher seien aus wasserrechtlicher Sicht erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Von Seiten der Abt. Umwelt- und Klimaschutz am Landratsamt Fürstenfeldbruck (Untere Naturschutzbehörde) wurde mit Schreiben vom 11.03.2024 die Einschätzung der Vorprüfung des Einzelfalls bestätigt, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und daher auch ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten seien. Darüber hinaus seien hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser, Landschaftsbild und Klima / Luft erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten (nahe an den Finsterbach heranrückende Bebauung, Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftleitbahn, Abgrabungen im Hangbereich durch das geplante Wasserrückhaltebecken). In der Summe seien aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Fazit:

In den geäußerten Stellungnahmen wurden im Wesentlichen die bisher bereits geäußerten Einschätzungen der Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren nach § 4 (2) BauGB wiederholt bzw. es wurde auf diese verwiesen. Darüber hinaus wurden die Einschätzungen der Vorprüfung des Einzelfalls bestätigt, wonach insbesondere bezüglich des Schutzgutes Boden erhebliche Umweltauswirkungen sowie ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten seien. Neue bzw. zusätzliche Erkenntnisse ergaben sich aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht.

#### 4. Zusammenfassende Bewertung

Durch den Bebauungsplan „Erweiterung Graf-Dux-Straße“ soll der bisherige Siedlungsbereich von Althegegnberg um insgesamt etwa 2,9 ha nach Südosten auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen erweitert werden. Die gemäß § 19 Abs. 2 zulässige Grundfläche für das Baugebiet von 5.084 m<sup>2</sup> (inkl. Terrassen 5.847 m<sup>2</sup>) liegt deutlich unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 des UVPG, wonach bisher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für Bebauungspläne durchzuführen war.

Schutzgebiete nach Natur- oder Wasserschutzrecht sind nicht betroffen. Es ist jedoch von der Betroffenheit eines vermuteten Bodendenkmals auszugehen, daher wird auf die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG durch die zuständige Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Festsetzungen) bzw. der Umsetzung der in den Hinweisen genannten Vorkehrungen insbesondere bezüglich des Immissions-, Boden-, Wasser- und Artenschutzrechts auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. Bauausführung können die beschriebenen nachteiligen Umweltauswirkungen deutlich minimiert bzw. teilweise auch vermieden werden. Es verbleiben dennoch durch das Vorhaben insbesondere bezüglich des Schutzgutes Fläche und Boden **vorausichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB** in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

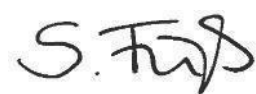
Auch bezüglich der Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist festzustellen, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zur Folge hat, die durch die genannten Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der nachfolgenden Baugenehmigung zwar vermindert, jedoch insbesondere im Hinblick auf das Schutzgut **Fläche und Boden** nicht ausreichend vermieden werden können und daher auszugleichen wären.

Daher kann gemäß § 215a Absatz 3 der § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nr. 4 aus fachlicher Sicht **nicht** angewendet werden. Es ist daher **eine vollwertige Umweltprüfung und die Erfordernis eines Eingriffsausgleichs** entsprechend § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 erforderlich.

Unabhängig dessen kann das Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen werden und so auf die frühzeitigen Beteiligungen (nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet (§ 215a Abs. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB) bzw. der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 215a Abs. 1 i.V. mit § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) werden.

Verfasser:

Planungsbüro DAURER+HASSE  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen



Stephanie Fuß  
Landschaftsarchitektin bdla



Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner