

Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß §215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB

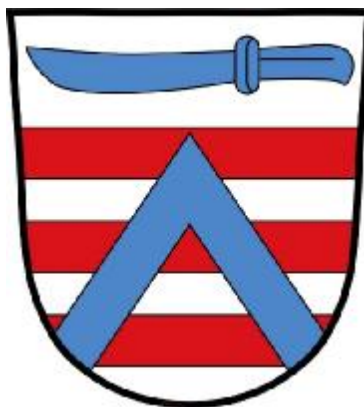
zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch"

# Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß §215a (1) und (3) BauGB  
in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB

zum  
Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
"WA Buch"

Gemarkung Julbach  
Gemeinde Julbach



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Rottal-Inn  
Niederbayern

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	3
1.2	Unwirksamkeit des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB.....	3
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	5
3.	Erfordernis einer Strategischen Umweltprüfung nach § 35 UVPG.....	5
4.	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	5
4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) .....	8
4.2	Schutzgut Boden .....	8
4.3	Schutzgut Wasser.....	8
4.4	Schutzgut Klima / Luft.....	9
4.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	9
4.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung .....	9
4.7	Schutzgut Fläche.....	10
4.8	Kultur- und Sachgüter.....	10
4.9	Natura 2000-Gebiete .....	10
4.10	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	10
4.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	10
4.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	11
4.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität.....	11
4.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	11
5.	Zusammenfassende Beurteilung .....	12
5.1	Zusammenfassung der möglichen erheblichen Auswirkungen bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter.....	12
5.2	Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls.....	13

## 1. PLANUNGSANLASS

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Julbach hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

### 1.2 Unwirksamkeit des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB für unwirksam erklärt hat, sind Bebauungspläne, die im Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen wurden, nun nach den Vorschriften des Regelverfahrens zu beurteilen.

Bei laufenden Verfahren und zur Heilung von beschlossenen Bebauungsplänen mit beachtlichen Fehlern sind daher gemäß (§ 215a Abs. 3 BauGB insbesondere folgende Schritte nachzuholen:

- Umweltbericht
- Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB

Von der Erstellung des Umweltberichts und dem Ausgleich kann nur abgesehen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls 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 des § 1a Absatz 3 BauGB auszugleichen wären.

Unabhängig vom Ausgang der Vorprüfung im Rahmen des § 215a BauGB bleiben die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13b BauGB wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen erhalten.

Daher muss die sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, um das laufende Bauleitverfahren weiter voranzutreiben. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In dieser Vorprüfung des Einzelfalls müssen die umweltrelevanten Punkte der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt werden. Auf dieser Basis wird anschließend eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen.

## 2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

### 2.1 Lage

Julbach liegt an der südlichen Grenze des Landkreises Rottal-Inn. Die Entfernung zur Stadt Simbach am Inn beträgt ca. 6 km. Der Ortsteil Buch befindet sich in der Gemarkung Julbach ca. 3 km westlich von Julbach und ca. 250 m nördlich der Bahnlinie Mühldorf a.Inn – Simbach a.Inn. Die Baufläche liegt an der Gemeindeverbindungsstraße Simbacher Straße.

Das geplante Baugebiet „WA Buch“ liegt am nördlichen Ortsrand von Buch und hat eine Fläche von ca. 13.844 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Planungsbereiches (roter Kreis); (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

### Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß §215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch"

## **2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes**

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 13.844 m<sup>2</sup>.

Festgesetzte Grundflächenzahl: GRZ = 0,35

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Julbach überplant:

1028 (TF), 1029, 1034, 1035 (TF) und 1035/1 (TF).

## **3. Erfordernis einer Strategischen Umweltprüfung nach § 35 UVPG**

Als erstes ist die Erfordernis einer Strategischen Umweltprüfung nach § 35 UVPG zu prüfen.

In Anlehnung an § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht im Rahmen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „WA Buch“ nicht, da keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 des UVPG vorliegen.

## **4. Bewertung der Schutzgüter**

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs durch die Baugebietsausweisung auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, die von der Planung betroffenen Grün- bzw. Gartenflächen, sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen.

**Vorprüfung des Einzelfalls**

**gemäß §215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB**

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch"**

**4.1 Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser,  
Boden, Natur und Landschaft**

Schutzgut	Leistungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten und Lebensräume	x			x			x			geringe Bedeutung
Boden	x			x			x			geringe Bedeutung
Klima/Luft	x			x			x			geringe Bedeutung
Wasser		x				x		x		Trinkwasser- schutzgebiet
Landschaftsbild und Erholung	x				x		x			Ortsrandbereich mit geinger Fernwirkung; geringe Erholungsnutzung
Kultur- und Sachgüter		x			x			x		Angrenzendes Bodendenkmal
Mensch (Wohnumfeld)	x			x			x			geringe Bedeutung

### Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß §215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch"

## 4.2 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung von bestehenden Schutzflächen bzw. Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte

Schutzstatus	Lage in Bezug zum Planungsgebiet			Empfindlichkeit		
	nicht in räumlichem Zusammenhang	angrenzend oder in unmittelbarer Nähe	innerhalb	gering	mittel	hoch
FFH-Gebiet , Vogelschutzgebiet ( <i>FFH-RL, § 19a BNatSchG</i> )	x			x		
NP, Nationalpark ( <i>§14 BNatSchG</i> )	x			x		
NSG, Naturschutzgebiet ( <i>§21 BNatSchG</i> )	x			x		
ND, Naturdenkmal ( <i>§24 BNatSchG</i> )	x			x		
Biosphärenreservat ( <i>§14a BNatSchG</i> )	x			x		
Landschaftsschutzgebiet( <i>§15 BNatSchG</i> )	x			x		
geschützter Biotop, ( <i>§24a BNatSchG</i> )	x			x		
GG, gem. Satzung Geschützter Grünbestand ( <i>§ 25 BNatSchG</i> )	x			x		
Feuchtgebiete und Ufervegetation ( <i>§ 16 BNatSchG</i> )	x			x		
Europäisch geschützte Arten ( <i>FFH-RL, VSchRL, § 19a-f BNatSchG</i> )	x			x		
National geschützte Arten ( <i>BArtSchV</i> )	x			x		
Gewässer 1. und 2. Ordnung; Schutzbereiche ( <i>§ 1a WHG, § 14a WG</i> )	x			x		
Gewässerrandstreifen (10 m, 5 m ) ( <i>WHG, §68b WG</i> )	x			x		
Wald, Waldschutzgebiete, Erholungswald ( <i>LWaldG, § 32, 33 LWaldG</i> )	x			x		
30 m Abstand zum Wald ( <i>§ 4 LBO</i> )	x			x		
Wasserschutzgebiet ( <i>§19WHG</i> )			x			x
Überschwemmungsgebiet ( <i>§32 WHG</i> )	x			x		
Regionaler Grünzug ( <i>Regionalplan, §8, 9 LplG</i> )	x			x		
Grünzäsur ( <i>FNP, §1 Abs. 2, 3. § 5 BauGB</i> )	x			x		
Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	x			x		
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	x			x		

## Vorprüfung des Einzelfalls

### gemäß §215a (1) und (3) BauGB in Verbindung mit § 13a (1) Nr. 2 BauGB

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch"

## **4.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung**

### **4.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)**

Die Planungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Lediglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und im östlichen Bereich der Flur-Nr. 1028 Gemarkung Julbach befindet sich eine einreihige lockere Strauchpflanzung sowie einzelne Gehölze im Bereich der Gartennutzung. Im Bereich der Acker- und Grünlandflächen sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Auf Grund des Fehlens von älteren Einzelbäumen und des hohen Anteils an Ziergehölzen ist davon auszugehen, dass keine Höhlenstrukturen vorhanden sind. Diese Gehölze gehen somit bei einer Rodung lediglich als Bruthabitat für Vögel verloren. Durch die angrenzenden Gärten und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel.

Da aber in der umgebenden Wohnbebauung mit entsprechenden gärtnerischen Freiflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Gehölze den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten festzuhalten, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Bezogen auf das Schutzgut kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

### **4.3.2 Schutzgut Boden**

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht kartiert, es grenzt jedoch ein kartiertes Bodendenkmal im Norden an.

Bezogen auf das Schutzgut ist daher von einer geringen bis mittleren Betroffenheit auszugehen.

### **4.3.3 Schutzgut Wasser**

Überschwemmungsgebiete bzw. wassersensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich jedoch in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIB.

Daher ist bezüglich des Schutzgutes von einer mittleren bis hohen Betroffenheit auszugehen.



#### **4.3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den von der Planung betroffenen Flächen im Bestand um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Bezogen auf das Schutzgut kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt und als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem ist die Planungsfläche als relativ eben anzusprechen, so dass sich durch die Topographie keine exponierte Lage ergibt und die Fläche nicht weit einsehbar ist.

Bezogen auf das Schutzgut kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **4.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

##### Erholung

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buch. Umgebend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung. Somit weist die Planungsfläche, die derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

##### Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Durch die Baugebietsausweisung ist nur eine geringfügige Mehrbelastung zu erwarten.

##### Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

##### Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

Bezogen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung“ kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **4.3.7 Schutzgut Fläche**

Das Planungsgebietes ist unmittelbar an die bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen. Daher kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche handelt es sich um eine relativ ebene Fläche, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.

Bezogen auf das Schutzgut kann daher von einer geringen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **4.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht kartiert, es grenzt jedoch ein kartiertes Bodendenkmal im Norden an.

Bezogen auf das Schutzgut ist daher von einer mittleren Betroffenheit auszugehen.

#### **4.3.9 Natura 2000-Gebiete**

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

#### **4.3.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

#### **4.3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

##### Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

#### Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

#### Ingenieurgeologische Gefahren

Die Gemeinde Julbach befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

#### **4.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

#### **4.3.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.

Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

#### **4.3.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen.

Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

## 5. Zusammenfassende Beurteilung

### 5.1 Zusammenfassung der möglichen erheblichen Auswirkungen bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter

	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt
Boden	nur geringe Auswirkungen zu erwarten
Wasser	wegen der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sind mittlere bis eventuell erhebliche Auswirkungen zu erwarten
Luft/Klima	keine Auswirkungen zu erwarten
Tiere (Lebensraum)	nur geringe Auswirkungen zu erwarten
Pflanzen	nur geringe Auswirkungen zu erwarten
Landschaft	nur geringe Auswirkungen zu erwarten
Kultur- und Sachgüter	wegen der Nachbarschaft zum kartierten Bodendenkmal können sich ggf. Auswirkungen ergeben
Mensch	nur geringe Auswirkungen zu erwarten

## 5.2 Ergebnis der Prüfung des Einzelfalls

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass mit dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch" ggf. Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter Wasser (4.3) und Kultur- und Sachgüter (4.8) in mittlerem bzw. erheblichen Umfang verbunden sein können. Diese Umweltauswirkungen sind gem. § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durchzuführen, um sicherzustellen, dass alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Buch" im weiteren Verfahren die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich ist, da ggf. erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde muss nun also aufgrund der europarechtlichen Vorgaben eine vollwertige Umweltprüfung durchführen, einen Umweltbericht inkl. Abhandlung der Eingriffsregelung erstellen und daraufhin auch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu durchführen.

Die Gemeinde muss dann die Umweltauswirkungen der Planung nach dem Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung berücksichtigen. In diesem Fall muss sich die Gemeinde sowohl im Rahmen der Umweltprüfung als auch in der Abwägung mit der Frage des Eingriffsausgleichs auseinandersetzen.

Altötting, den 06.03.2024



**Petra Kellhuber**  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin