

Gemeinde	Neubiberg Lkr. München
Bebauungsplan	15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52
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	Krimbacher
Aktenzeichen	NEB 2-72
Datum	05.08.2022

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

1. Anlass und Vorgehensweise

Die Gemeinde Neubiberg plant die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52. Im Wesentlichen soll in einem Teilbereich die Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Einzelhandel“ in „Forschung und Dienstleistung“ geändert werden. Des Weiteren werden die in diesem Teilbereich sowie drei weiteren Teilbereichen zulässigen Grund- und Geschossflächen neu verteilt. Die Summe der in diesen Bereichen gemäß bestehendem Baurecht maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen. Insgesamt umfassen die Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung eine festgesetzte Grundfläche von 41.233 qm.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat. Das vorliegende Gutachten prüft allgemein die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 52, 15. Änderung, der Gemeinde Neubiberg und die mögliche resultierende UVP-Pflicht, die eintritt, sobald erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt:</p> <p>„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>Begründung: Ziel der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ist es, die städtebauliche Entwicklung in einem Gebiet mit bestehendem Baurecht neu zu ordnen. Hierfür wird das Baurecht gemäß aktuellen rechtlichen Vorgaben und Zielformulierungen der Gemeinde geändert. Im Wesentlichen wird in einem Teilbereich die Zweckbestimmung des Sondergebiets von „Einzelhandel“ in „Forschung und Dienstleistung“ geändert sowie in diesem und weiteren Teilbereichen die zulässige Grund- und Geschossfläche neu verteilt, in Summe jedoch nicht geändert.</p> <p>Maßgebliche neue Anforderungen ergeben sich aus der sog. Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) und dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zur vorrangigen Innenentwicklung von Siedlungsgebieten. Die 15. Änderung des Bebauungsplans leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.</p>
<p>1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Für das Plangebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg maßgebend. Dieser wurde bereits vierzehnmal in Teilbereichen geändert. Mit der aktuellen 15. Änderung wird für Teilbereiche ein neues Konzept vorgelegt. Auswirkungen auf die Bereiche des Bebauungsplans Nr. 52, die nicht Gegenstand der 15. Änderung sind, ergeben sich nicht.</p>

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 Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich werden im Bestand die Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung geschaffen. Die Planung sieht eine Neuordnung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor. Die zulässige Versiegelung wird in Summe nicht geändert. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Teilbereich mit geänderter Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechend aktueller fachlicher Praxis angepasst und bleiben in den weiteren Teilbereichen der 15. Bebauungsplanänderung unverändert.</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 Sondergebiet im bestehenden Siedlungsbereich, an das nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Flächen mit Eignung für die Naherholung bestehen im näheren Umfeld nicht. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht vorhanden. Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 ändert an diesen positiven Ausgangsbedingungen nichts. Die Grünordnung bleibt unverändert bzw. wird in einem Teilbereich entsprechend aktueller fachlicher Praxis angepasst. Von einer Erhöhung des zu erwartenden Verkehrs gegenüber bestehendem Baurecht mit festgesetzter Zweckbestimmung des Sondergebietes „Einzelhandel“ kann aufgrund der neu festgesetzten Zweckbestimmung nicht ausgegangen werden.</p>
<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: Die 15. Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Es wird kein über das bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht geschaffen.</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 rechts-wirksam ist. Art und Umfang der Änderungen des Bebauungsplans orientieren sich am Ursprungs-bebauungsplan. Es wird kein über das bestehende Baurecht hinausgehendes Baurecht geschaffen.</p>
<p>2.2 kumulativer und grenz-überschreitender Charakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die 15. Änderung des Bebauungs-plans leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden. Die Art der Nutzung ist entspre-chend dem geltenden Baurecht als Sondergebiet festgesetzt, was der umgebenden Struktur entspricht.</p>
<p>2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschli-chen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die 15. Bebauungsplanänderung behält geltende grünordnerische Festsetzungen bei bzw. passt diese in einem Teilbereich entspre-chend aktueller fachlicher Praxis an.</p> <p>Durch die Beibehaltung des Verkehrs- und Wegenetzes werden Unfallrisiken nicht vergrößert.</p>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkun-gen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch die 15. Bebauungsplanänderung. Mit einer Zunahme des Verkehrs gegenüber der bisher festgesetzten Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist durch die Änderung der Zweckbestimmung nicht zu rechnen. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>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</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die gemäß geltendem Baurecht vorgesehene Bebauungsstruktur wird durch die 15. Bebauungsplanänderung nicht geändert. Eine zusätzliche Bodenversiegelung wird nicht begründet.</p> <p>In die Änderungsbereiche der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7935-0084. Die Baugrenzen und Gesamtversiegelung gemäß geltendem Baurecht werden mit der Bebauungsplanänderung nicht geändert, eine Verschlechterung der Belange des Denkmalschutzes gegenüber bestehendem Baurecht wird nicht begründet.</p> <p>Gemäß Art. 7.1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p>
<p>2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:</p>	
<p>2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (StMFH Bayernatlas, Abrufdatum 04.08.2022)</p>
<p>2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (StMFH Bayernatlas, Abrufdatum 04.08.2022)</p>
<p>2.6.3 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</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (StMFH Bayernatlas, Abrufdatum 04.08.2022)</p>
<p>2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (StMFH Bayernatlas, Abrufdatum 04.08.2022)</p>
<p>2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: nicht vorhanden (StMFH Bayernat-</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
Bundesnaturschutzgesetzes	las, Abrufdatum 04.08.2022)
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 (StMFH Bayernatlas, Abrufdatum 04.08.2022)
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: nicht bekannt
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), Stand 01.03.2018 befindet sich die Gemeinde Neubiberg im Verdichtungsraum der Stadt München und ist nicht als Zentraler Ort bestimmt. Durch die 15. Änderung des Bebauungsplans wird keine Nutzung oder bauliche Struktur mit negativer Auswirkung auf die Bevölkerung begründet.
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 Begründung: In die Änderungsbereiche der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-1-7935-0084. Die Baugrenzen und Gesamtversiegelung gemäß geltendem Baurecht werden mit der Bebauungsplanänderung nicht geändert, eine Verschlechterung der Belange des Denkmalschutzes gegenüber bestehendem Baurecht wird nicht begründet. Gemäß Art. 7.1 BayDSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern und in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Zusammenfassende Bewertung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 der Gemeinde Neubiberg vor. Dieser wurde bereits vierzehnmal in Teilbereichen geändert. Mit der aktuellen 15. Änderung wird in einem Teilbereich die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets von „Einzelhandel“ in „Forschung und Dienstleistung“ geändert sowie in diesem und weiteren Teilbereichen die zulässige Grund- und Geschossfläche neu verteilt, in Summe jedoch nicht geändert.

Gegenüber bestehendem Baurecht sind durch die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die zulässige Versiegelung wird nicht erhöht und die Baugrenzen nicht geändert. Eine Änderung der grünordnerischen Festsetzungen findet nur im Rahmen einer Anpassung an aktuelle fachliche Standards statt, das grundlegende grünordnerische Konzept wird nicht geändert.

Im Plangebiet befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal. Bei Nichtdurchführung der Planung besteht weiterhin Baurecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 52 inklusive dessen bisher rechtskräftig gewordenen Änderungen Nrn. 7 und 10. Durch die 15. Bebauungsplanänderung wird keine Verschlechterung der denkmalschutzrechtlichen Belange begründet.

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

Gemeinde

Neubiberg, den

.....
Thomas Pardeller, Erster Bürgermeister