

---

# **Gemeinde Heroldsbach**

## **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Bachfeld II“**

---

**Vorprüfung des Einzelfalls**  
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.  
§215a Abs. 3 Satz 1 BauGB

**Stand**

05.03.2024

**Bearbeitung:**

Wolfgang Strobel, B.Eng. (FH) Landschaftsarchitektur, Landschaftsplaner

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0

---



<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1. ANLASS</b>	<b>2</b>
<b>2. INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>2</b>
<b>3. ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG ZUR ERHEBLICHKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>3</b>
3.1 Merkmale des Bebauungsplans	3
3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	4
<b>4. BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES LANDSCHAFTSBILDES ODER DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTS</b>	<b>6</b>
<b>5. ZUSAMMENFASSENDER EINSCHÄTZUNG</b>	<b>6</b>

## 1. Anlass

Die Gemeinde Heroldsbach plant die Wohngebietserweiterung und Abrundung des südlichen Siedlungsrandes im Ortsteil Poppendorf. Hierzu wurde bereits in einer Gemeinderatssitzung am 14.12.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bachfeld II“ für ein allg. Wohngebiet beschlossen. Ausgehend von der Ortsrandlage und Größe des Bebauungsplans beabsichtigte die Gemeinde dabei ursprünglich ein Bebauungsplan-Verfahren nach §13b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Im Lauf des Verfahrens wurde durch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: 4 CN 3.22) nun entschieden, dass der §13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Zum möglichen Abschluss laufender Verfahren wurde nun, im Rahmen der aktuellen Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB - geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024), die Möglichkeit eingeräumt, bereits begonnene und nicht abgeschlossene §13b-Verfahren im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des §215a Abs. 1 und Abs. 3 BauGB abzuschließen.

Der §215a Abs. 3 BauGB sieht dabei vor, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nur dann entsprechend angewendet werden kann, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 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 Abs. 3 BauGB auszugleichen wären. Dem Entsprechend werden nachfolgend die, gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, zu berücksichtigenden Prüfkriterien der Anlage 2 BauGB für die gemeindliche Einschätzung beschrieben und bewertet.

## 2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der ca. 0,499 ha groß Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Ortsteils Poppendorf und grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Am Bachfeld“ an.

Die Nutzung innerhalb des Bebauungsplan wird komplett als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Es sind dabei insgesamt 4 Baurechte mit einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über die beiden Stichstraßen ausgehend von der Straße „Am Bachfeld“.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Heroldsbach wird hinsichtlich der aktuellen Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung und die Ortsabrundung des Ortsteils Poppendorf.

### 3. Überschlägige Prüfung zur Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

#### 3.1 Merkmale des Bebauungsplans

Nr. gem. Anlage 2	Prüfkriterien gem. Anlage 2 BauGB	Beurteilung	Voraussicht erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Nutzungsfestsetzung für ein „allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO auf insg. 0,499 ha, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausgeschlossen werden.  Es erfolgen allg. Festlegungen bzgl. Größe (Geltungsbereich), Standort (Baugrenzen) und Beschaffenheit (Nutzung)		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Durch die kleinflächige Ausweisung von allg. Wohnbebauung in Ortsrandlage ist keine erhebliche Beeinflussung von anderen Plänen/Programmen abzuleiten.  Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Planbereich aktuell „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst.		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die kleinflächige Ausweisung von allg. Wohnbebauung in Ortsrandlage besitzt der Bebauungsplan keine maßgebliche Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen.  Aufgrund der Verteilung des Siedlungskörpers entlang der Verkehrswege ist für den Ortsteil Poppendorf zudem eine vollständig nachhaltige Siedlungsentwicklung (Bspw. durch Nachverdichtung) nicht umsetzbar, wird jedoch durch die geplante geringfügige Abrundung des südlichen Ortsrandes nachverfolgt.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die kleinflächige Erweiterung bestehender Wohnbebauung in Ortsrandlage sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Pflanzgebote, keine erheblichen Probleme abzuleiten.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die kleinflächige Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in Ortsrandlage besitzt keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.  Natura-2000-Schutzgebietskategorien sind vom Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen.		X

### 3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Nr. gem. Anlage 2	Prüfkriterien gem. Anlage 2 BauGB	Beurteilung	Voraussicht erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
<b>2.1</b>	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans entsteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine mehrere Generationen andauernde Wohnbebauung inkl. wechselnder Nutzungsintensität der Nebenflächen. Der Eingriff durch die Bebauung erfolgt dabei voraussichtlich einmalig und ist mittelfristig umkehrbar. Maßgebliche Auswirkungen sind dabei überwiegend im Rahmen der Baumaßnahmen zu erwarten, die jedoch durch Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden.		X
<b>2.2</b>	kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Eine kumulative Wirkung ergibt sich aufgrund der Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung. Diese ist jedoch durch die Kleinräumigkeit und Bestandsnähe der Bauflächen nicht erheblich. Eine Grenzüberschreitende Wirkung ist jedoch aufgrund der vereinzelt Baugrundstücke nicht ersichtlich.		X
<b>2.3</b>	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken für die Umwelt sowie die menschliche Gesundheit sind durch die geplante Nutzung unter Einhaltung geltender Vorschriften und Bestimmungen in der Bauausführung und im Betrieb als gering einzustufen.		X
<b>2.4</b>	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die mit dem Bebauungsplan und dessen Umsetzung verbundenen Auswirkungen sind im Umfang und der räumlichen Ausdehnung auf das jeweilige Baugrundstück und ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen auf direkt angrenzende Wegeflächen (Baustelleneinrichtung) begrenzt. Weitreichendere erhebliche Auswirkungen sind durch die kleinflächige Wohnbebauung nicht zu erwarten.		X
<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;	Ausgehend von der aktuellen überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Bereiche mit besonderen natürlichen Merkmale oder Wertigkeiten als kulturelles Erbe vorhanden. Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl des Bebauungsplans ist zudem nur eine geringe Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Dem Plangebiet ist somit nur eine geringe Bedeutung und Sensibilität zuzuschreiben.		X

<b>2.6</b>	folgende Gebiete:			
<b>2.6.1</b>	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.2</b>	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.3</b>	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.4</b>	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.5</b>	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.6</b>	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.7</b>	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.8</b>	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Da kein entsprechendes Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden ist, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X
<b>2.6.9</b>	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.	Da kein entsprechenden Denkmäler oder Gebiet innerhalb und im direkten Umfeld des Bebauungsplans vorhanden sind, sind erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen.		X

#### 4. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Die Eingriffsregelung erfolgt dabei gem. dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021).

Aufgrund des kleinflächigen Vorhabenbereichs (0,499 ha), der allg. geringen Eingriffsintensität (GRZ = 0,3) und der Überplanung von Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Biotoptyp nach BayKompV = A11), ist davon auszugehen, dass die Kriterien zur Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV) erfüllt sind.

Gem. vereinfachter Vorgehensweise der Eingriffsregelung sind, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen, nur unerhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zu erwarten, wodurch in Summe kein Ausgleichsbedarf erforderlich wird.

#### 5. Zusammenfassende Einschätzung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes beschrieben und hinsichtlich ihrer voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Kap. 3 kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Bachfeld II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären.

Des Weiteren ergeben sich, durch Erfüllung der Kriterien für die vereinfachte Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV), keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts die entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären (siehe Kap. 4).

In Summe sind somit die Voraussetzungen des §215a Abs. 1 und Abs. 3 erfüllt, wodurch der Bebauungsplan „Bachfeld II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 abgeschlossen werden kann.

**TEAM 4** Bauernschmitt • Wehner  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner