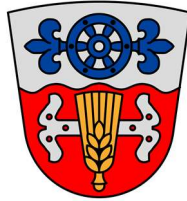


GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



Aufhebung des Bebauungsplans

„Gausburg“

mit Grünordnungsplan

UMWELTBERICHT

Entwurf

(Stand 13.07.2021)

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches ist jeder neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitplan einer Umweltprüfung zu unterziehen; dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplanes.

1. Einleitung

Der Bebauungsplan „Gausburg“ wurde 1984 aufgestellt und zuletzt 2004 geändert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll die Nutzbarkeit der Bausubstanz und der Grundstücke verbessert und eine dem Ort angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist größtenteils bebaut, überwiegend mit Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe. Im Südwesten gibt es landwirtschaftliche Nutzung sowie einen Campingplatz.

Insbesondere der östliche Teil des Geltungsbereichs ist von Lärmimmissionen der Bahnstrecke Mühlendorf - Freilassing betroffen.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Siedlung

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits nahezu vollständig bebaut. Es handelt sich faktisch um ein Wohn- beziehungsweise Dorfgebiet. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher nur zu unerheblichen Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Spürbare negative Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits nahezu vollständig bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume sind zum Teil geprägt durch strukturreiche Begrünung. Die begrünten Bereiche bieten Lebensräume für die Tierwelt. Der Strukturreichtum begründet sich aber nicht auf den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern auf dem Gartengestaltungswillen der Grundstückseigentümer. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen befinden sich zukünftig im Außenbereich, so dass diese Flächen auch zukünftig nur sehr eingeschränkt überbaut werden können.

Um wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu verhindern, ist bei geplanten Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

2.1.3. Schutzgut Pflanzen

Der von der Aufhebung betroffene Planbereich ist bereits nahezu vollständig bebaut. Als Nutzung überwiegt das Wohnen. Die privaten Freiräume sind zum Teil geprägt durch strukturreiche Begrünung. Der Strukturreichtum begründet sich aber nicht auf den Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern auf dem Gartengestaltungswillen der Grundstückseigentümer. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen befinden sich zukünftig im Außenbereich, so dass diese Flächen auch zukünftig nur sehr eingeschränkt überbaut werden können.

Um wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu verhindern, ist bei geplanten Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Der Planbereich ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Naturgemäß heizen sich überbaute Flächen stärker auf als Freiflächen. Der umgebende Wald sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen sorgen für eine Dämpfung dieser Effekte. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Es wird dadurch eine Nachverdichtung und damit die Versiegelung zusätzlicher Flächen ermöglicht. Aufgrund des Einfügegebots in die eher locker bebaute dörfliche Struktur bleibt aber der zu erwartende Versiegelungsgrad verhältnismäßig gering. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind dadurch nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Zukünftig sind gemäß § 34 BauGB nur Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaft zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Boden

Der Planbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung durch Bodenversiegelung und -verdichtung geprägt. Die privaten Freiflächen werden von den Anwohnern intensiv genutzt und tragen zur Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches bei. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind dadurch nicht zu erwarten. Der Boden ist innerhalb des Planbereichs bereits stark durch menschliches Handeln überformt (z.B. Zerstörung des natürlichen Bodenprofils durch Bebauung oder Nutzung und Pflege der Kleingärten).

2.1.7 Schutzgut Wasser

Der Planbereich ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Aus diesem Grund ist der Oberflächenabfluss bereits erhöht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Bezug auf den Aspekt Grundwasser ist bereits eingeschränkt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Es wird dadurch eine Nachverdichtung und damit die Versiegelung zusätzlicher Flächen ermöglicht. Aufgrund des Einfügegebots in die eher locker bebaute dörfliche Struktur bleibt aber der zu erwartende Versiegelungsgrad verhältnismäßig gering. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind dadurch nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Baudenkmal (D-1-72-130-38, Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude). Das Denkmal ist von Wohnbebauung umgeben.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert die Beurteilungsgrundlage für Baugesuche. Baumaßnahmen haben sich dann gemäß den Beurteilungskriterien in die Eigenart der Umgebung einzufügen (§ 34 BauGB). Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden Einschränkungen aufgehoben, die ggf. die Weiternutzung des Denkmals erschweren könnten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind dadurch nicht zu erwarten.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Da keine erhebliche Auswirkung auf die Umwelt zu erwarten ist, trifft dies auch auf die Wechselwirkung zu.

2.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Es ist keine wesentliche Auswirkung auf die Umwelt zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Schutzgüter führen.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich wird sich nach Aufhebung des Bebauungsplanes kaum von der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planaufhebung unterscheiden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

3. Umweltüberwachung / Monitoring

Gemäß „Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau)“ sind beim Monitoring erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen. Da der Umweltbericht feststellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist die Durchführung eines Monitorings nicht erforderlich.