

Gemeinde Schlehdorf

Aufhebung des Bebauungsplanes

„östlich der Unterauer Straße“

- 1. Begründung**
gem. §§ 1 (8) und 2 a BauGB
- 2. Umweltbericht**
gem. § 2 a BauGB

Gemeinde Schlehdorf
Bauamt
Kalmbachstraße 11
82431 Kochel a.

Stand: 31.07.2023

Zum Satzungsbeschluss

INHALT:

1.	Begründung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Darstellung im Flächennutzungsplan, geltendes Planungsrecht, derzeitige Nutzung	3
1.4	Anlass und Ziel der Aufhebung	4
<i>„§ 31 (BauGB) Ausnahmen und Befreiungen Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>		
1.5	Aufhebungsverfahren	5
1.6	städtebauliches Konzept / Auswirkung der Aufhebung und künftige Nutzung	5
1.7	Erschließungssituation	6
1.8	Umweltbericht	6
2.	Umweltbericht	8
2.1	Beschreibung des Vorhabens	8
2.1.1	Ziel und Zweck der Aufhebung:	8
2.1.2	Ziele des Umweltschutzes	8
2.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern	8
2.2.1	Schutzgut Mensch	8
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
2.2.3	Schutzgut Boden	8
2.2.4	Schutzgut Wasser	9
2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	9
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	9
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter	9
2.3.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	9

2. 3.1 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Mensch _____	9
2.3.2 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen _____	9
2.3.3 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Boden _____	9
2.3.4 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Wasser _____	9
2.3.5 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft _____	10
2.3.6 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild _____	10
2.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung _____	10
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen ____	10
2.4.1 Planung _____	10
2.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten _____	10
2.5. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen _____	10
2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung /Hinweise auf Schwierigkeiten _____	11
2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring) _____	11
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung _____	11

Bei den bereits tatsächlich bestehenden abweichenden Vorhaben sind regelmäßig die Grundzüge der Planung berührt (z.B. erhebliche Abweichung von den Baugrenzen).

Rein formell hätte die Gemeinde und die untere Bauaufsichtsbehörde bei den letzten Vorhaben jeweils „sehenden Auges“ am Bebauungsplan festhalten müssen und damit eine Verwaltungsgerichtliche Klärung erwirken bzw. provozieren müssen – solange der Bebauungsplan nicht aufgehoben wurde.

Die Rechtsprechung stellt hierzu wiederholt höchstrichterlich klar, dass nur die förmliche Aufhebung eines Bebauungsplanes letztlich dazu führen kann, dass dieser „aus der Welt“ ist. Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich die zwingende rechtliche Notwendigkeit der Aufhebung.

1.5 Aufhebungsverfahren

Die Aufhebung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange findet parallel statt.

Nach Auswertung der Anregungen und Hinweise werden diese für das weitere Verfahren berücksichtigt.

Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Danach ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss sowie die Bekanntmachung der Aufhebung und damit in Verbindung das Inkrafttreten der Aufhebung beabsichtigt.

1.6 städtebauliches Konzept / Auswirkung der Aufhebung und künftige Nutzung

Das gesamte Gebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Es sind vereinzelte Baulücken vorhanden. Die Folgen der Aufhebung stellen sich zunächst wie folgt dar:

Anstelle des Bebauungsplanes kommt künftig für den gesamten Geltungsbereich § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) für die Beurteilung von Bauvorhaben zur Anwendung. Eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB¹ ist in gewachsenen Gebieten, mit bestehenden Erschließungseinrichtungen in der Regel gut möglich. Da bereits das gewachsene Gebiet als Grundlage für weitere Bauvorhaben besteht, können die ursprünglichen städtebauliche Überlegungen und bestehenden Grundzüge/Strukturen bei der Schließung von Baulücken in der Regel ohne bauleitplanerische Verfahren beibehalten werden. Soweit Bauvorhaben beabsichtigt sind, die die Rahmenbedingungen wesentlich überschreiten würden oder verändern könnten, besteht die Pflicht für die Gemeinde, solche Vorhaben städteplanerisch zu begleiten.

Für die Eigentümer von Grundstücken im Plangeltungsbereich (Belange der Planbetroffenen) ergibt sich durch die zukünftige Anwendung von § 34 BauGB (z.B. wegen dem Wegfall von z.Teil klein gefassten und nicht nachvollziehbaren Baufenstern) ein größerer Gestaltungsspielraum für die bauliche Grundstücksnutzung (z.B. Lage der Bauvorhaben). Darüber hinaus bleibt im gesamten Plangeltungsbereich grundsätzlich das Baurecht wie bisher bestehen, da es komplett dem Innenbereich zuzuordnen ist. Nachteile Einzelner, die z.B. eine Entschädigung wegen des Wegfalls von Baurecht hervorrufen könnten, sind nicht zu erkennen.

1.7 Erschließungssituation

Die Erschließungssituation wird sich durch die Aufhebung hinsichtlich des Straßenverkehrs und der übrigen Ver- und Entsorgung nicht ändern.

1.8 Umweltbericht

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens soll der erforderliche Umfang und der Detailgrad der Umweltprüfung festgestellt werden.

Aus derzeitiger Sicht, wird sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Umweltrelevanten Veränderungen ergeben. Blicke der Plan bestehen, ist der „Status Quo“ festgeschrieben.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde genauso die Möglichkeit, dass die einzelnen Baulücken im Rahmen der derzeitig auftretenden Bebauung geschlossen werden könnten. Die Nutzung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre vergleichbar mit dem Status, der bestehen bliebe, wenn der Bebauungsplan aufrechterhalten würde bzw. nur geringfügig einer Änderung unterworfen.

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes –insbesondere auch die Bodenschutzklausel gem. §1a BauGB würden durch die Aufhebung im Plangebiet nicht anders verwirklicht werden, als bei Fortbestehen des Bebauungsplanes. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planaufhebung sind nicht zu erwarten, da sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht vergrößert, sondern im bestehenden Umfang beibehalten wird.

Veränderte Auswirkungen, auf die üblicherweise in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter (z.B. Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter) und auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, werden nicht erwartet.

Die tatsächlichen Auswirkungen der Planaufhebung beschränken sich darauf, dass die Beurteilung von Bauvorhaben nun rechtssicher anhand von § 34 BauGB vorgenommen werden kann. So, wie dies bereits seit Jahren in der Praxis erfolgt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass der Umfang und Detailgrad des Umweltberichtes eher gering ausfallen kann. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die zuständigen Stellen um entsprechende Stellungnahmen hierzu gebeten.

Gemäß § 2 a BauGB ist dieser Begründung ein Umweltbericht beigefügt.

Schlehdorf , 31.07.2023

Stefan Jocher

Erster Bürgermeister

2. Umweltbericht

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Schlehdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan „östlich der Unterauer Straße“ aufzuheben.

Das gesamte Gebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung mit Wohnhäusern geprägt. Die derzeitige Nutzung entspricht dem Flächennutzungsplan.

2.1.1 Ziel und Zweck der Aufhebung:

Mit der Aufhebung soll die Anwendungunklarheiten beseitigt werden. Der Bebauungsplan entfaltet faktisch keine Wirkung mehr. Er muss jedoch im förmlichen Verfahren aufgehoben werden.

2.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes –insbesondere auch die Bodenschutzklausel gem. §1a BauGB würden durch die Aufhebung im Plangebiet nicht anders verwirklicht werden, als bei Fortbestehen des Bebauungsplanes.

Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planaufhebung sind nicht zu erwarten, da sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht vergrößert, sondern im bestehenden Umfang beibehalten wird. Allgemeine Ziele sind weiter die Erhaltung des Boden-Wasser-Haushaltes, also eine möglichst geringe Überbauung und Versiegelung.

2.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

2.2.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil der Wohnbauflächen des Gemeindegebietes Schlehdorf und liegt nahe der Ortsmitte.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gelände wird momentan als Bauland genutzt. Die Bebauung ist überwiegend durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Dadurch sind die Freiflächen im Rahmen einer für Wohnbebauung üblichen Weise gärtnerisch genutzt und bepflanzt.

2.2.3 Schutzgut Boden

Das Gelände wird momentan als Bauland genutzt. Die Bebauung ist überwiegend durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Die Bodenversiegelung im jetzt vorhandenen Umfang wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verändert, da Vorhaben schließlich nach § 34 BauGB sich nach Art- und Maß der baulichen Nutzung einfügen müssen und damit auch die Bodenversiegelung im bisherigen Rahmen bleibt.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Gelände wird momentan als Bauland genutzt. Alle Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Gelände wird momentan als Bauland genutzt. Die Bebauung ist überwiegend durch die offene Bauweise gekennzeichnet und mit Wohngebäuden gestaltet.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine im Planbereich vorhanden.

2.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutsame Wechselwirkungen für den Naturhaushalt ergeben sich durch die Aufhebung des Verfahrens nicht.

2.3. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

Aus derzeitiger Sicht, wird sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine Umweltrelevanten Veränderungen ergeben. Blicke der Plan bestehen, ist der „Status Quo“ festgeschrieben. Auch bei Einhaltung der Festsetzungen des veralteten Bebauungsplanes könnten noch ggf. Baulücken geschlossen werden (wobei das Festhalten am Bebauungsplan –wie bereits ausgeführt- rechtswidrig wäre).

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde genauso die Möglichkeit, dass die einzelnen Baulücken im Rahmen der derzeitig auftretenden Bebauung geschlossen werden könnten. Die Nutzung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre vergleichbar mit dem Status, der bestehen bliebe, wenn der Bebauungsplan aufrechterhalten würde.

2.3.1 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Auf den Menschen bezogen sind vor allem die Vorhabenswirkungen zu beschreiben, die sich auf Gesundheit und Wohlbefinden auswirken.

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.2 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es sind keine schützenswerten Pflanzen oder Biotope betroffen. Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.3 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.4 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.5 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.6 Vorhabenswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Aufhebung ergeben sich keine Veränderungen zum jetzigen Status.

2.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung der Planung zur Aufhebung würden die Flächen genauso genutzt werden wie bei Durchführung der Aufhebung.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen

2.4.1 Planung

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Boden: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Wasser: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Klima/ Luft: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung: Bezüglich dieser Schutzgüter sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig.

2.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen, da die Aufhebung des Bebauungsplanes sich als erforderlich darstellt. Die städtebauliche Struktur führt dazu, das künftige Vorhaben ausreichend anhand von § 34 BauGB beurteilt werden können. Aus diesem Grund ergibt sich auch keine Notwendigkeit durch neue bauleitplanerische Maßnahmen steuernd tätig zu werden.

2.5. Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Die tatsächlichen Auswirkungen der Planaufhebung beschränken sich darauf, dass die Beurteilung von Bauvorhaben nun rechtssicher anhand von § 34 BauGB vorgenommen

werden kann. Durch die Aufhebung sind keine weiteren Umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung /Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Wesentlichen wurde untersucht, inwieweit durch die Aufhebung des Bebauungsplanes der jetzige planungsrechtliche Zustand verändert würde, um die Auswirkungen auf die Umwelt bewerten zu können. Hierzu wurde das Baurecht des bisher gültigen Bebauungsplanes in Verbindung mit der bisherigen Genehmigungspraxis/Prüfpraxis für neue Vorhaben mit dem Vorgehen für die Prüfung von Bauvorhaben nach Wegfall des Bebauungsplanes verglichen. Entsprechend der Begründung zu dieser Aufhebung ist festzustellen, dass sich der Status Quo planungsrechtlich für die Zulässigkeit von Vorhaben nicht verändert. Darauf aufbauend konnten umweltrelevante Auswirkungen durch die Aufhebung ausgeschlossen werden.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Entfällt aufgrund des unveränderten tatsächlichen Gegebenheiten nach Umsetzung der Planungen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Schlehdorf betreibt die Aufhebung des Bebauungsplanes „östlich Unterauer Straße“. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen keine umweltrelevanten Veränderungen. Blicke der Plan bestehen, ist der „Status Quo“ festgeschrieben. Auch bei Einhaltung der Festsetzungen des veralteten Bebauungsplanes könnten noch Baulücken geschlossen werden (wobei das Festhalten am Bebauungsplan –wie bereits ausgeführt– rechtswidrig wäre).

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes bestünde genauso die Möglichkeit, dass die einzelnen Baulücken im Rahmen der derzeit auf tretenden Bebauung geschlossen werden könnten. Die Nutzung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke wäre vergleichbar mit dem Status, der bestehen bliebe, wenn der Bebauungsplan aufrechterhalten würde.

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes –insbesondere auch die Bodenschutzklausel gem. §1a BauGB würden durch die Aufhebung im Plangebiet nicht anders verwirklicht werden, als bei Fortbestehen des Bebauungsplanes.

Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planaufhebung sind nicht zu erwarten, da sich der Zulässigkeitsmaßstab nicht vergrößert, sondern im bestehenden Umfang beibehalten wird.

Veränderte Auswirkungen, auf die üblicherweise in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter (z.B. Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter) und auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, werden nicht erwartet.

Die tatsächlichen Auswirkungen der Planaufhebung beschränken sich darauf, dass die Beurteilung von Bauvorhaben nun rechtssicher anhand von § 34 BauGB vorgenommen werden kann. So, wie dies bereits seit Jahren in der Praxis erfolgt.

Tabelle: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgüter	Umweltrelevante Belastungswirkungen	Umweltrelevante Entlastungswirkungen
Mensch	Keine Veränderung	-entfällt-
Tiere und Pflanzen	Keine Veränderung	-entfällt-
Boden	Keine Veränderung	-entfällt-
Wasser	Keine Veränderung	-entfällt-
Klima/Luft	Keine Veränderung	-entfällt-
Landschaftsbild	Keine Veränderung	-entfällt-
Kultur- und Sachgüter	Keine Veränderung	-entfällt-

Kochel a. See , 31.07.2023

Stefan Jocher

Erster Bürgermeister