



IV-610-3/66

Bebauungsplan „Solling“

1. Änderung zur Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Norden

Umweltbericht

1. Einleitung:

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 29.3.2010 den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Bebauungsplanes „Solling“ zu ändern. Bereits am 16. Dezember 2009 hat sich der Bau- und Umweltausschuss für die Änderung des Bebauungsplanes, also die Erweiterung des Geltungsbereiches ausgesprochen. Grundlage dieser Ausführungen ist der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2. August 2010, geändert am 10.11.2010.

1.1 Darstellung des Inhaltes und der Ziele der Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Änderung schließt an den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Solling“ an, der vom Gemeinderat im Jahr 2006 als Satzung beschlossen worden ist. Die Änderung stellt eine Erweiterung des mit dem damaligen Bebauungsplan geschaffenen Siedlungsansatzes dar.

Der Bebauungsplan regelt das nach § 35 Abs. 4 BauGB bestehende Baurecht für die Baufläche Nr. 1 und schafft für die Baufläche Nr. 2 neues Baurecht, das auf die speziellen Bedürfnisse des Grundeigentümers abgestimmt ist.

2. Darstellung der Bestandssituation

Das ca. 1.000 m² große Grundstück Flst.Nr. 618 (Baufläche Nr. 1) ist mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaut. Nach § 35 Abs. 4 BauGB besteht für dieses Grundstück grundsätzlich Baurecht für eine Erweiterung des Gebäudes auf max. 2 Wohnungen oder sogar einen Neubau (Ersatzbau) mit anschließender Erweiterungsmöglichkeit, wiederum bis zu max. 2 Wohnungen.

Für die Teilfläche aus Flst.Nr. 562 (Baufl.Nr. 2) wird aber tatsächlich Baurecht über das bestehende Maß hinaus geschaffen, für das ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist.

3. Bewertung

3.1 Boden

Durch die Bebauung wird der Boden auf den betroffenen Bauflächen in größerem Maße versiegelt, als dies derzeit der Fall ist.

Bei beiden Bauflächen handelt es sich aber nicht um naturschutzrechtlich wertvolle Grundstücke, sondern jeweils um einen bestehenden, entsprechend genutzten Hausumgriff. Der Eingriff wird deshalb als gering eingestuft.

3.2 Wasser

Vom Planbereich sind keinerlei Gewässer betroffen. Am Rande der Baufläche Nr. 2, außerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Forstgraben. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde dazu bereits besprochen, dass evtl. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich dieses Gewässers durchgeführt werden sollen, sodass hier eine Verbesserung der bestehenden Situation entstehen wird. Im Planbereich entsteht kein Eingriff.

3.3 Luft/Klima

Auswirken sind insbesondere nur während der Bauzeit zu erwarten, wenn die erforderlichen Baumaschinen im Einsatz sind und LKW das erforderliche Baumaterial anliefern. Nach Fertigstellung

der neuen Wohngebäude werden sicher zusätzliche Emissionen durch Heizungen und Fahrzeugverkehr entstehen, die im Hinblick auf den Gesamtverkehr in diesem Bereich (die Kreisstraße nach Waging ist nur rd. 250 m entfernt) aber nicht ins Gewicht fallen.

Der Planbereich ist im Norden, Süden und Westen von ldw. genutzten Flächen umgeben. Das bestehende Stallgebäude eines ldw. Betriebes hat zur neuen Wohnbebauung (Baufl.Nr. 2) einen Abstand von rd. 110 m, zum Wohngebäude auf der Baufl.Nr. 1 einen Abstand von ca. 140 m. Die Hauptwindrichtung (West) trägt evtl. Gerüche aus dem Stall vom Wohnbereich weg, auch bei Süd- föhn wird der Stallgeruch von der Wohnbebauung weggetragen. Es sind damit insoweit keinerlei Probleme zu erwarten.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht ein Schreinereibetrieb, der Lösungsmittel emittieren kann. Der Bebauungsplan enthält dazu Regelungen (z.B. Höhe der Abluftkamine), sodass sich insoweit keine Probleme für den jetzigen Planbereich ergeben, der unmittelbar an diesen Schreinereibetrieb angrenzt. Es sind deshalb keine Auswirkungen auf Luft oder Klima erkennbar.

3.4 Tiere und Pflanzen

Beim Planbereich handelt es sich um intensiv genutzte Hausumgriffsflächen, die eine wesentliche Tierpopulation oder seltene Pflanzen ausschließen. Die zusätzliche Bebauung wird hier keine wesentliche Veränderung dieser Situation mit sich bringen, sodass keine Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen entstehen.

3.5 Ortsbild und Landschaft

Es handelt sich bei der Planung um die Weiterführung eines bestehenden Siedlungsansatzes. Insbesondere durch die Bebauung auf der Baufläche Nr. 2 wird sich das Ortsbild des Ortsteiles Sol- ling von Rückstetten gesehen, sicher verändern. Durch die vorgesehene nur erdgeschossige Bau- weise wird das neue Gebäude aber nicht übermäßig in Erscheinung treten. Die bestehende Be- bauung, insbesondere die seit Jahrzehnten bestehende Schreinerei wird weiterhin das Bild prä- gen.

Es sind damit nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten.

3.6 Mensch und Gesundheit

Die Errichtung von neuen Gebäuden bringt durch den erforderlichen Baustellenverkehr und den Einsatz von Baumaschinen natürlich unvermeidliche Immissionen mit sich, die aber zeitlich auf die Baumaßnahme beschränkt sind.

Weitergehende Immissionen, die über die erforderliche Beheizung und den Fahrzeugverkehr hi- nausgehen, werden durch die Bebauung nicht entstehen.

Es sind damit auf Dauer keine Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine, oder nur sehr geringe Auswir- kungen für die einzelnen Belange entstehen. In jedem Fall werden die Auswirkungen aber so ge- ring sein, dass sie in Bezug auf die bestehenden Immissionen, z.B. durch die Kreisstraße nach Waging oder die Straße von Rückstetten Richtung Hinterschnaitt in keiner Weise ins Gewicht fal- len oder gar messbar sein könnten.

Evtl. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt. Die Überwachung dieser Maßnahmen kann da- mit unmittelbar aus der Baugenehmigung erfolgen, sodass aus der Bebauungsplanänderung keine Überwachung erforderlich sein wird.

Teisendorf, 10. November 2010
MARKTGEMEINDE TEISENDORF


Franz Schießl
Erster Bürgermeister