

## **E. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Fassung vom 19.04.2007

### **1. Einleitung**

- a) Die Gemeinde Petershausen hat im Juli 2004 auf Antrag des Grundstückseigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 7/1 der Gemarkung Petershausen, ehemalige Mühle, einen Bebauungsplan für die Nutzung des Gebäudes und eines weiteren Anbaus als Hospiz aufgestellt. Der Umgriff des Bebauungsplans einschließlich der beabsichtigten Gebäudeerweiterung ist im **beiliegenden** Bebauungsplan vom Juli 2004 im einzelnen dargestellt.

Der Bebauungsplan hatte im wesentlichen zum Ziel, die bestehende Gebäudestruktur zu erhalten und gemeinsam mit einem Anbau in Verlängerung die aktive Nutzung und damit die Erhaltung des Bestandes zu ermöglichen.

Das Franziskuswerk Schönbrunn hatte beabsichtigt, dieses Gebäude zu mieten und als Hospiz zu betreiben. Die Absicht ist zwischenzeitlich aufgegeben. Eine Nutzung als Hospiz ist nicht mehr beabsichtigt. Andere Betreiber sind nicht in Sicht. Dementsprechend beabsichtigt der Eigentümer, diese Nutzung nicht durchzuführen, auch die geplante zusätzliche Bebauung nicht zu errichten. Er will das vorhandene Gebäude in dem bereits genehmigten Umfang als Bürogebäude mit Wohnung nutzen.

Eine Erweiterung wie im Bebauungsplan vorgesehen ist nicht mehr geplant. Erhalten werden soll lediglich der Gebäudebestand der alten Mühle.

Die mit dem Bebauungsplan Mühle überplante Fläche ist ca. 1.546 qm groß. Die bestehende Mühle wurde 1952 erbaut. Bereits 1970 wurde der Mahlbetrieb eingestellt. Bis 2002 war das Gebäude für gewerbliche Zwecke vermietet.

Die Umgebung ist durch eine Dorfstruktur mit Landwirtschaft gekennzeichnet. Dazu gehörten auch Gebäude zur Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wie z.B. diese Mühle.

Der angrenzende Mühlbach wird zur Erzeugung von Strom aus Wasserkraft genutzt. Die entsprechenden Anlagen sind in einem

Anbau zur Mühle, der bereits besteht, untergebracht. Diese Nutzung soll auch künftig beibehalten bleiben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes soll der Bestand nicht angetastet werden, es soll lediglich die im Bebauungsplan genehmigte Sondernutzung als Hospiz wieder aufgehoben werden, da diese nicht realisiert wird. Sonstige Eingriffe in das Grundstück selbst oder die Umgebung sind nicht beabsichtigt. Im Gegenteil: Es sollen die an sich vorgesehenen Gebäudeerweiterungen wegfallen, damit auch die damit notwendiger Weise verbundene Versiegelung von Grund und Boden.

- b) Bezogen auf die Umweltbelange wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erreicht, dass lediglich der bisherige Bestand erhalten bleibt und die erweiterte Nutzung mit zusätzlicher Bebauung und Versiegelung nicht erfolgt. Damit wird Umweltbelangen, vor allem § 1 a Abs. 2 BauGB, in größtmöglichem Umfang Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan Mühle war zum Kompensation für die durch die vorgesehenen Bauvorhaben verursachte Mehrung der Bodenversiegelung ein Ausgleich vorgesehen. Eine Ausgleichsfläche war wegen der Geringfügigkeit nicht geplant. Der Bauherr hatte sich verpflichtet, statt dessen zwei Großbäume mit Absprache mit der Naturschutzbehörde zu pflanzen.

Diese Ausgleichsregelung fällt ebenfalls durch die Aufhebung des Bebauungsplanes weg. Der Eingriff in Natur und Landschaft entfällt.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- a) Der derzeitige Umweltzustand wird geprägt durch die Ortsrandlage des Gebäudes der ehemaligen Mühle. Das Gebiet wird durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Norden sowie im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche genutzte Gebäude geprägt. Südlich des Bebauungsgebietes schließen der Mühlbach und dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück selbst ist gering. Der angrenzende Mühlkanal wird zur Gewinnung von Strom durch Wasserkraft genutzt. Eine entsprechende Turbinenanlage ist Bestand.

Immissionen bestehen auf dem Grundstück lediglich aus landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Bereiche.

Dieser Umweltzustand hätte sich geringfügig durch die bestehende Planung des Bebauungsplanes Mühle verändert dergestalt, dass eine Verdichtung der Bebauung vorgesehen war, damit eine geringfügig größere Versiegelung des Bereichs. Hierfür waren Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- b) Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt der bestehende Zustand unverändert. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die Umgebung, auf die dörfliche Struktur, vor allem auf die Bodenversiegelung aus. Es wird vermieden, dass mehr Stellplatzflächen geschaffen werden müssen. Auch die Fläche für den geplanten Anbau entfällt vollständig. Gleichwohl bleibt die Mühle als markanter städtebaulicher Orientierungspunkt in der Gemeinde erhalten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wirkt sich ebenso wenig wie die Beibehaltung negativ auf Umweltbelange aus. Wie bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt, war auch diese Auswirkung geringfügig und durch wenige Maßnahmen ausgleichbar. Die Aufhebung des Bebauungsplanes mit der Folge der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes ist eher noch positiver - bezogen auf die Umweltbelange - zu bewerten.

- c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind daher unter keinem denkbaren Gesichtspunkt erforderlich.
- d) Weitere Verfahren zur Untersuchung der Auswirkungen sind offenkundig entbehrlich. Positiv wirkt sich aus, dass auch bei Aufhebung des Bebauungsplanes die Wasserkraftnutzung zur Stromerzeugung beibehalten werden kann und damit ein wesentlicher Beitrag zur Energiegewinnung ohne Umweltbeeinträchtigung erhalten bleibt.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass sich durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes keine negativen Umweltauswirkungen feststellen lassen. Es wird lediglich erreicht, dass der bisher langjährig bestehende Zustand der Gebäude und der Umgebung erhalten bleibt und die für den Bebauungsplan „Sondergebiet Hospiz“ beabsichtigte zusätzliche Bebauung und Versiegelung wegfällt. Dadurch entstehen letztlich, wenn auch in geringfügigem Umfang, positive Auswirkungen auf Umweltbelange.

*E. Kraus*

Gemeinde Petershausen, 10.05.2007

Elisabeth Kraus  
1. Bürgermeisterin



## F. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Auf Wunsch des Eigentümers der Grundstücke im Planungsgebiet des Bebauungsplanes Mühle vom 04.11.2004, in Kraft getreten am 07.01.2005, hat die Gemeinde Petershausen die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Hintergrund war, dass das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Vorhaben, nämlich die Errichtung eines Hospizes, nicht mehr verwirklicht werden kann. Auch ein vergleichbares Objekt wird nicht realisiert werden.

Um gleichwohl eine sinnvolle Verwendung der bestehenden Bausubstanz sicherzustellen, kam die Gemeinde dem Wunsch des Eigentümers auf Aufhebung des Bebauungsplanes „Mühle“ nach. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass ein Umbau der bestehenden Mühle in Büro und Wohnen möglich ist und der gültige Bebauungsplan diesem Vorhaben nicht mehr entgegensteht.

Diese Grundlagen und Hintergründe werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

In einem Umweltbericht, erstellt von der vom Eigentümer beauftragten Anwaltskanzlei, wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufhebung die bestehende Umweltsituation nicht verschlechtert wird und eine Versiegelung von Flächen unterbleibt.

Die Gemeinde Petershausen hat das dafür vorgesehene Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürger hatten am 18.01.2007 (Bürgersprechtag) die Möglichkeit, sich in der Gemeindeverwaltung den Planungsstand erläutern zu lassen. Es wurde ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme und Äußerung gegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.2006 bis 19.01.2007 (verlängert für das Landratsamt bis zum 24.01.2007) durchgeführt. Anschließend daran wurde das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren geäußert, es wurden aber keine Einwände zur Aufhebung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Auch die Öffentlichkeit hat keinerlei Einwände abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass sich insoweit auch keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben.

Aus Sicht der Gemeinde ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die ortsplanerischen Belange. Auch die Umwelt wird nicht negativ berührt.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen waren danach auch nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat daher aufgrund der abgegebenen Begründung und des Umweltberichtes beschlossen, den Bebauungsplan „Mühle“ aufzuheben und hat dem Bebauungsplanentwurf „Aufhebungsbebauungsplan Mühle“ mit Umweltbericht und Begründung am 19.04.2007 zugestimmt und die Aufhebung als Satzung beschlossen sowie öffentlich bekannt gemacht. Der Aufhebungsbebauungsplan „Mühle“ ist mit der Bekanntmachung am 11.05.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Petershausen, den 11.5.07...

  
Elisabeth Kraus  
1. Bürgermeisterin

