

## Amtliche Bekanntmachungen

### 1. Änderung des FNP für das Gebiet „An der Lindenstraße“ zwischen den Ortsteilen Diedorf und Lettenbach (ehemalige 13. Änderung des Flächennutzungsplans);

Zweite, erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Marktgemeinderat hat am 18.07.2017 einen erneuten, erweiterten Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „An der Lindenstraße“ gefasst. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist vom Markt Diedorf zwischenzeitlich mit Feststellungsbeschluss vom 12.02.2019 neu aufgestellt worden. Das Bauleitplanverfahren wird als 1. Änderung des Flächennutzungsplans fortgesetzt.

Der Änderungsumgriff ist aus nachfolgendem Lageplan (ohne Maßstab) ersichtlich, der Bestandteil der Bekanntmachung ist:



Das Plangebiet umfasst die Flurnummern:  
366, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 374/1, 375, 375/1, 377, 378, 590, 590/2, 591, 592, 593, 593/2, 593/3, 594, 595, 618/5, 634/5, 636, 637, 638, 639, 640, 640/2, 640/3, 640/4, 641, 642, 643, 644, 645, 645/1, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 651/2, 651/3, 652, 653, 654, 655 und 656 Gem. Diedorf  
sowie Teilflächen der Fl.-Nrn.:

367, 368, 376 (Lindenstraße), 597, 601, 602, 603, 603/2, 618/2, 634, 634/3, 635, 641/159, 657, 658, 641/172 und 641/176.

Planungsziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung neuer Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand des Hauptorts Diedorf und am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lettenbach sowie von Sondergebieten für die Umsetzung einer Pferdepensionshaltung mit Betriebsleiterwohnhaus und Direktvermarktung zwischen den Ortsteilen Diedorf und Lettenbach. Die Nutzungsmöglichkeit der Gemeinbedarfsfläche wurde erweitert sowie die Fläche vergrößert.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans gibt die hohe Nachfrage sowohl an Eigenheimbebauung als auch an Bebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und sozialem Wohnraum. U.a. sollen auch die im Norden des Geltungsbereiches liegenden Flächen der Gärtnerei Wörner, die ihren Betrieb am derzeitigen Standort nicht mehr entwickeln kann, in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Außerdem soll nun eine Pferdepensionshaltung einschließlich Betriebsleiterwohnhaus und Direktvermarktung integriert werden. Die Ausweisung der für Bebauung vorgesehenen Flächen stellt sicher, dass eine Zäsur zwischen dem Hauptort Diedorf und dem Ortsteil Lettenbach sowie die notwendigen Freiräume für einen Kaltluftabfluss gewahrt bleiben.

Durch Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.12.2017 wurde der angefertigte Flächennutzungsplanentwurf i. d. F. vom 12.12.2017 gebilligt und die Verwaltung mit der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beauftragt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 20.02.2018 bis 21.03.2018 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden per Email am 19.02.2018 beteiligt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 12.04.2018 wurde ein neuer Flächennutzungsplanentwurf i. d. F. vom 12.04.2018 gebilligt. Die Verwaltung wurde mit der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt. Diese fand in der Zeit vom 22.05.2018 bis 27.06.2018 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden per Anschreiben, bzw. Email am 16.05.2018 beteiligt.

In der Sitzung des Marktgemeinderats vom 25.07.2018 wurden die Stellungnahmen aus der ursprünglichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.02.2018 – 21.03.2018 einschließlich der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung vom 22.05.2018 – 27.06.2018 behandelt. Hierbei wurde der Planentwurf i. d. F. vom 24.07.2018 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung einer erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt.

Der Planentwurf wurde in der Folgezeit auf Anregung eines betroffenen Landwirts und aufgrund der Beschlussfassung des Marktgemeinderats vom 16.10.2018 überarbeitet und **insbesondere in folgenden Punkten angepasst:**

- **Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche mit erweiterter Zweckbestimmung „Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten, Feuerwehr, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**
- **Aufnahme eines Sonstigen Sondergebietes „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“**
  - o **Der in der Planzeichnung mit SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11**



**BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Pensions- und Ackerbaubetriebs mit forstlichen Nutzungen.**

- **Das sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ beinhaltet das SO 1 mit der Zulässigkeit einer Reithalle und einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, das SO 2 mit der Zulässigkeit für ein Betriebsleiterwohnhaus, das SO 3 mit der Zweckbestimmung Pferdekoppeln, sowie das SO 4 mit der Zweckbestimmung Direktvermarktung.**
- **Die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Pensionspferdebetrieb“ werden im Schmuttertalraum auf den Fl. Nr. 825, 824, 823 Gemarkung Diedorf nachgewiesen und sind in die Verfahrensunterlagen aufgenommen und entsprechend festgesetzt.**

Durch Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.09.2019 wurde dieser überarbeitete Planentwurf i. d. F. vom 17.09.2019 gebilligt und die Verwaltung mit der zweiten, erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beauftragt.

Der Planentwurf für den Flächennutzungsplan bestehend aus Planzeichnung, Textteil, Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.09.2019, liegt **zum zweiten Mal erneut** mit den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltinformationen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit von **Montag, den 22.10.2019 bis einschließlich Montag, den 25.11.2019** während der Geschäftszeiten (Montag von 8 – 12 und von 14 – 18 Uhr, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8 – 12 Uhr), im Rathaus des Marktes Diedorf (Bauamt EG), Lindenstraße 5, 86420 Diedorf aus.

Außerdem sind die Unterlagen auf folgender Webseite des Marktes einsehbar:

<https://www.markt-diedorf.de/de/wirtschaft/planen-bauen/bauleitplanung/>

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans liegen bereits folgende wesentliche Umweltinformationen und umweltbezogene Gutachten bzw. Stellungnahmen vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplans in vollem Umfang an o. g. Ort zu angegebenen Zeiten eingesehen werden können.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- **Umweltbericht:** Keine Biotope und Schutzgebiete betroffen. Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Anwandweges.
- **Landratsamt Augsburg** – Fachbereich Bauleitplanung, Schreiben vom 27.09.2017 mit Ausführungen zu Bodenschutz und Grünordnung

- **Landratsamt Augsburg** – Fachbereich Naturschutz, Schreiben vom 22.09.2017, vom 19.03.2018 und vom 27.06.2018 mit Ausführungen zu den Ausgleichsflächen.
- **Öffentlichkeit/Bürger** mit Hinweisen zur vorhandenen Fauna und Flora sowie speziell zum Insekten-schutz (u.a. Bienenfreundlichkeit).

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

- **Umweltbericht:** Vorbelastung der Böden durch landwirtschaftliche Ackernutzung. Erhöhung des Versiegelungsgrades
- **Landratsamt Augsburg** – Fachbereich Bauleitplanung, Schreiben vom 27.09.2017 sowie 19.03.2018 und 27.06.2018 mit Ausführungen zu Bodenschutz und Grünordnung.
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** - Schreiben vom 21.03.2018, bzw. vom 19.06.2018 mit Anmerkungen zum Thema Flächenverlust, zur Freihalteplanung bezgl. der Auswirkungen einer entsprechenden Bebauung, bzw. Nutzung in diesem Bereich auf die bisher geforderte Freiflächen-zäsur zwischen den Ortsteilen Lettenbach und Diedorf sowie weitere Anmerkungen bezüglich der Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen.

#### **Schutzgut Wasser**

- **Umweltbericht:** Keine Oberflächengewässer betroffen. Absenkung der Grundwasserneubildungsrate.
- **Wasserwirtschaftsamt Donauwörth**, Schreiben vom 28.09.2017, vom 26.02.2018 und vom 23.05.2018 mit Hinweisen und Anmerkungen zu Grundwasser, Bodenschutz, Niederschlagswasser und Oberirdischen Gewässern sowie zur Schmutzwasserent-sorgung.
- **Landratsamt Augsburg** – Fachbereich Wasserrecht, Schreiben vom 27.09.2017 mit Hinweisen zum Niederschlagswasser, wild abfließendem Wasser und Bauwasserhaltung sowie vom 19.03.2018 und vom 26.07.2018.
- **Öffentlichkeit/Bürger:** Hinweise zum Oberflächen-wasser, bzw. einer ausreichenden Dimensionierung der Kanalisation.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

- **Umweltbericht:** Östliche Wälder als Kaltluftentstehungsgebiet. Freie Landschaftskorridore zwischen den beiden Ortsteilen und Kaltluftzufuhr bleiben auch nach der Errichtung der erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen im Rahmen der geplanten Pensionspferdehaltung zwischen den Orts-teilen noch ausreichend erhalten. Grünflächen fördern Frischluftentstehung.
- **Bayerischer Bauernverband**, Schreiben vom 27.09.2017, mit Ausführungen zum geplanten landwirtschaftlichen Betrieb, den Immissionen und zur Kaltluftschneise sowie vom 20.03.2018 und vom 28.05.2018 zur Bepflanzung.

#### **Schutzgut Mensch**

- **Umweltbericht:** Geringe Erholungsnutzung des Ge-biets vorhanden. Ackerflächen gehen verloren. Bedarf nach Wohnflächen wird gedeckt.
- **Landratsamt Augsburg** – Fachbereich technischer Immissionsschutz, Schreiben vom 22.09.2017 mit

Ausführungen zum landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung sowie vom 19.03.2018.

- Staatliches Bauamt Augsburg, Schreiben vom 13.09.2017 und vom 26.06.2018 mit Ausführungen zu den Lärmeinwirkungen der Bundesstraße.
- Herr Rechtsanwalt Thum in Vertretung eines betroffenen Landwirts, Schreiben vom 25.09.2017, 20.03.2018 und 27.06.2018, mit Ausführungen zu beantragten landwirtschaftlichen Bauvorhaben, den Immissionen und den klimatischen Funktionen der Zäsur.
- Öffentlichkeit/Bürger, mit Hinweisen zum Verkehrsaufkommen- bzw. Straßenführung und Stellplatzsituation, der Versiegelung sowie den Veränderungen (u. a. Sicht-, Licht- und Luftverhältnisse durch die geplante Bebauung. Im weiteren geht es um die Doppelnutzung der Grünflächen als Regenrückhaltebecken sowie auch um die Lage der Kinderspielflächen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Umweltbericht: Durch Eingrünung der geplanten Bebauung Einbindung in das Landschaftsbild

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- Umweltbericht: Keine Bau- und Bodendenkmäler im Gebiet vorhanden.

Hinweis: Die gemeindlichen Erhebungen zur Ermittlung von gefahrenverdächtigen Altablagerungen in den Jahren 1989 und 1995 sowie weitere Erhebungen, die im Jahre 1989 unter (zum Teil ehemaligen) kommunalen Mandatsträgern durchgeführt wurden, haben keine Erkenntnisse auf das Vorhandensein möglicher Altlasten im Planbereich ergeben.

Falls jemand, abweichend von den gemeindlichen Erhebungen, Kenntnis über Altlasten (Müllablagerungen, Bodenverunreinigungen o.ä.) im Planbereich besitzt, wird darum gebeten, dies der Marktverwaltung möglichst in der Zeit vom 22.10.2019 bis 25.11.2019 mitzuteilen.

Während der Auslegung können Anregungen und Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift der Marktgemeindeverwaltung vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Nach § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Diedorf, den 25.09.2019  
Markt Diedorf  
Peter Högg  
1. Bürgermeister

---