
MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

13. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“

ENTWURF

(gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichtes aus der Begründung zur Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“)


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Fassung vom 12.12.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Sabrina Kaeschner

INHALTSVERZEICHNIS

D)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes	3
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	3
4.	Planinhalt	5
E)	UMWELTBERICHT	7

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Nachfrage in der Region nach neuen Wohnbauflächen, einschließlich solcher mit besonderem Wohnbedarf und sozialem Wohnraum, Rechnung getragen.

Die im Norden des Änderungsbereiches liegende Gärtnerei Wörner kann ihren Betrieb am derzeitigen Standort nicht mehr entwickeln und bietet daher die frei werdenden Flächen für die Umwandlung in Wohnbauflächen an.

Um den Kaltluftabfluss zu sichern, ist die zwischen den Ortsteilen liegende Fläche für die Landwirtschaft in ausreichender Breite in die Planung aufzunehmen bzw. zu erhalten.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an einem Nordwesthang am nördlichen Ortrand des Altorts Diedorf und hat eine Fläche von ca. 16,6 ha.

Es wird im Norden von Wohnbebauung des Ortsteils Lettenbach und im Osten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Süden grenzen die Wohnbebauung des Altortes Diedorf und das Seniorenzentrum Diedorf an, welches im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Sondergebiet „Altenheim“ ausgewiesen ist. Im Westen grenzt die Bundesstraße 300 und anschließend das Gewerbegebiet Straßfeld (Sondergebiet „Handel“).

Durch das Gebiet verläuft die Lindenstraße, welche die beiden Ortsteile miteinander verbindet.

Im Südosten des Änderungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung und einer Pferdeweide, die von Gehölzstrukturen eingerahmt wird.

3. VORGABEN, PLANUNGALTERNATIVEN

3.1 rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Diedorf besitzt einen Flächennutzungsplan, der mit der Bekanntmachung am 10.09.1990 in Kraft trat.

Mit Beschluss vom 11.06.2015 hat der Markt die Aufstellung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gefasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die für den Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ zu überplanende Fläche im Bereich südöstlich der Lindenstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die im Geltungsbereich bestehende Lindenstraße ist als Verkehrsfläche und die Bereiche nordwestlich der Lindenstraße sind teilweise als Wohnbauflächen und teilweise als Grünflächen ausgewiesen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen sind vollständig erschlossen und mit Bebauungsplänen belegt. Dies betrifft insbesondere die Wohnbauflächen im Südosten (Bebauungsplan „Östlich der Pestalozzistraße“, Bebauungsplan „Berglesfeld Teil I“), im Süden (Bebauungspläne „Am Köbele I, II und III“) sowie die Flächen im Norden des Ortsteils Diedorf (Bebauungsplan Nr. 53 „Westlich der Lindenstraße“).

Im Gebiet des Marktes Diedorf befinden sich ca. 30 ha an Baulücken. Diese Potentialflächen sind im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom Planungsbüro OPLA ermittelt und bewertet und im Rahmen der Auftaktveranstaltung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans am 26.04.2016 präsentiert worden.

Der Markt hat trotz intensiver Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern auf diese Baulandreserven jedoch keinen Zugriff. Die Eigentümer sind nicht zur Veräußerung bereit. Der Vorrang der Nachverdichtung endet dort, wo Flächen nicht zur Verfügung stehen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Augsburg (RP))

Es wird das Ziel der Raumordnung beachtet, wonach Freiflächen zwischen benachbarten Siedlungseinheiten vor allem im Verdichtungsraum Augsburg als Trenngrün gesichert werden soll (B V 1.4 Regionalplan Augsburg) und klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden sollen (G 1.3.2 LEP). Ein Zusammenwachsen von Siedlungseinheiten ist regionalplanerisch unerwünscht.

Auch aus landschaftspflegerischen und klimatologischen (Kaltluftschneise) Gründen sollen die landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen zwischen den neuen Wohngebieten von Bebauung freigehalten werden.

3.3 Planungsalternativen

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht, mit folgender Bewertung:

- Keine weitere Wohnsiedlungsentwicklung zu den Talräumen, Anhauser Bachtalraum, Schwarzbachtalraum, Lettenbachtalraum (Wasserwirtschaftliche Ziele, Überschwemmungsräume, Naturschutzfachliche Ziele, Biotopvernetzung, Klimaschutzfachliche Ziele, insb. Kaltluftabflussgebiete)
- Aufrechterhaltung einer Freiflächenzäsur des Altorts Diedorf zu den Ortsteilen Lettenbach und Anhausen (Schutz Landschafts- und Ortsbild, Sicherung der Klimafunktionen)
- Aufrechterhaltung der Ablesbarkeit und Gliederung der Ortsteile Lettenbach und Anhausen (landes- /regionalplanerisches und städtebaulich landschaftliches Ziel)

- Weitere Siedlungsentwicklung Wohnen im Nordosten im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete
- Mögliche Abrundung Wohnen im Süden unter Berücksichtigung des Anhauser Bachtalraumes
- Gliederung der neuen Wohngebiete und Verzahnung mit dem Außenbereich, Grünachsen, Fuß- und Radwege, Plätzchen, Wasser (Hangwasser)
- Förderung der Ablesbarkeit des Altortes; Attraktivierung und Schaffung eines dörflichen Zentrums
- Weitere Entwicklung des Gewerbestandorts entlang B 300 Neu unter Berücksichtigung des Schmuttertalraumes

3.4 Beteiligungsverfahren

Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeiten hat sich der Marktgemeinderat für den vorliegenden Entwurf entschieden.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen bekannt und wurden berücksichtigt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.5 Überwachung

Der Markt Diedorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

4. PLANINHALT

Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen geschaffen, die von großzügigen Grünflächen eingerahmt werden. Die Grünflächen dienen dem naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 56 „An der Lindenstraße“ und werden entsprechend im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Innerhalb der Grünflächen sind an vier Standorten Regenrückhalteflächen vorgesehen.

Nordwestlich der Lindenstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die für Gebäude und Einrichtungen mit sozialen Zwecken vorgesehen ist. Die Zweckbindung ermöglicht den Bau eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte oder eines Kinderhorts. Notwendig wird dies durch die geplante Schaffung der hohen Anzahl an Wohnungen und somit zuziehender Familien, welche ein Angebot zur Kinderbetreuung benötigen.

Nordwestlich der Lindenstraße werden die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbebauung und die Grünflächen als landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Diese Nutzung besteht bereits und soll erhalten werden.

E) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 „An der Lindenstraße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Der Markt Diedorf plant im Süden des Ortsteils Lettenbach sowie im Norden des Altorts Diedorf die Realisierung mehrerer Wohngebiete. Das durch eine deutliche Hanglage gekennzeichnete Gebiet umfasst eine Fläche von 156.681 m² und wird mit einer GRZ von 0,3 – 0,75 überbaut.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, wonach der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen wird.

Das Planungsgebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Aus diesem Grund ist bei Pflanzen und Tieren nur eine geringe Artenvielfalt festzustellen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der geplanten Maßnahme betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten und die Wohngebiete über die Eingrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden.

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	<i>gering</i>
<i>Boden und Fläche</i>	<i>mittel</i>
<i>Wasser</i>	<i>gering</i>
<i>Klima und Luft</i>	<i>gering</i>
<i>Mensch</i>	<i>gering</i>
<i>Landschaftsbild</i>	<i>gering</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>keine</i>

Durch die getroffenen Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort sowie mit den Festsetzungen zur Eingrünung und dem Erhalt des Kaltluftabflusses werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert.