

MARKT DIEDORF



Landkreis Augsburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Feldstraße“ OT Anhausen

Satzung & Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 17.06.2008, redaktionell geändert am 09.02.2010 sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 23.07.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Projektnummer: 19037

Bearbeitung: Christoph Roeder, Carolin Schupp

PRÄAMBEL

Der Markt Diedorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Feldstraße“ OT Anhausen

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Anhausen gilt der von dem Ing. Büro Andreas Endres ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 09.02.2010.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.2019 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- B) Begründung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Geändert wird Nr. 10.4 der Satzung. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich der Feldstraße“ im Ortsteil Anhausen in der Fassung vom 17.06.2008, geändert am 09.02.2010.

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

10.4

AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. mit Art 3 Abs. 4 Nr. 2b BayNatSchG)

In Folge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung (siehe 10.1 und 10.2), zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Dem vorliegenden Bebauungsplan werden hierzu die im "Gestaltungskonzept Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen" genannten nachstehenden Flächen und Maßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet zugeordnet (siehe Anlage II zur Begründung):

Flur-Nrn. 290, 269/6 und 269/5 (Teilfläche), Gemarkung Diedorf:

- Heckenpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (5 % Laubbäume und 95 % Sträucher). Die Gehölzpflanzungen sind mindestens dreireihig in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m auszuführen.
- Einzelbaumpflanzung mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Wildobst und sonstige Laubbaumarten).
- Entwicklung artenreicher wärmeliebender Krautsäume in einer Breite von ca. 3 m auf der Süd- und Westseite der neu anzulegenden Heckenstrukturen.
- Entwicklung extensiv genutzter artenreicher Wiesen. Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Hochstämme: 3 x v, STU 14 – 16 cm
 - Stammbüsche: Solitär, 3 x v, Höhe 250 – 300 cm
 - Heister: Höhe 125 – 150 cm, mit Ballen
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60 - 100 cm

Für die Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind Pflanzen gebietsheimischer Herkünfte zu verwenden.

Geänderte Satzung, 10.4:

AUSGLEICH FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. mit Art 3 Abs. 4 Nr. 2b BayNatSchG)

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht insgesamt rd. 3.900 m². Davon entfallen anteilig auf:

- öffentliche Verkehrsflächen 14 % = 546 m²
- Wohnbaufläche gesamt 86 % = 3.354 m²

Der Ausgleich ist auf den Fl. Nrn. 290, 269/6 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 269/5, Gemarkung Diedorf, zu erbringen. Hierfür gilt folgende Zuordnung der Ausgleichsfläche:

- Fl. Nrn. 290: Wohnbauflächen Kat. I (2.262 m²)
- Fl. Nrn. (TF) 269/6: Wohnbauflächen Kat. II (1.092 m²)
- Fl. Nr. (TF) 269/6 und 269/5: öffentliche Verkehrsflächen (546 m²)

Je Quadratmeter Eingriffsfläche (gesamt ca. 1,77 ha) ergibt sich bei einer Gesamtfläche für den Ausgleich von 3.900 m² folgende Bilanz:

Pro Quadratmeter Eingriffsfläche sind 0,22 m² Ausgleich zu schaffen.

In Folge der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung (siehe 10.1 und 10.2), zusätzliche externe Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich...

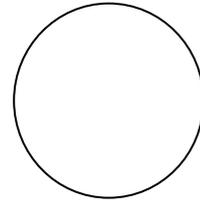
§ 15
INKRAFTTRETEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Markt Diedorf, den

.....
Peter Högg

Erster Bürgermeister



Siegel

B) BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Planungsgebiets erfolgte eine Vermessung, anhand derer eine Neuparzellierung der Bau- und Verkehrsflächen mit einem höheren Detaillierungsgrad durchgeführt wurde.

Um eine detailgenaue Berechnung der jeweiligen Kostenerstattungsbeiträge zu ermöglichen, wurde die bisherige Berechnung der aktuellen Situation angepasst. Durch eine erneute Betrachtung der Flächenverteilung können die tatsächlichen Größenverhältnisse der Bauflächen auf die Ausgleichsflächen umgelegt werden. Bislang waren nur Aussagen über die etwaigen Grundstücksgrößen möglich.

Des Weiteren gibt diese detaillierte Berechnung Aufschluss über die Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Eingriffsgrundstücken. Da es sich um Grundstücke mit unterschiedlicher Eingriffslage handelt, werden die Ausgleichsflächen entsprechend der zugehörigen Eingriffsbereiche prozentual unterteilt. Grundstücke innerhalb eines Eingriffsbereichs werden wiederum gesammelt zugeordnet.

Kategorie I entspricht einem Gebiet mit geringer Bedeutung, Kategorie II einem Gebiet mit mittlerer Bedeutung sowie Kategorie III einem Gebiet mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Wohnbauflächen werden wie folgt zugeordnet:

Wohnbauflächen	58 %	=	2.262 m ²
in Gebieten mit <i>geringer</i> ökologischer Bedeutung (Kat. I)			
Wohnbauflächen	28 %	=	1.092 m ²
in Gebieten mit <i>mittlerer</i> ökologischer Bedeutung (Kat II)			

Ein Gebiet von *hoher* ökologischer Bedeutung (Kat III) ist hierin enthalten. Aufgrund der geringen Flächengröße von 30 m² fand eine Kumulierung statt.

Bei der Ausgleichsflächenermittlung und –aufteilung bleiben die im Plangebiet enthaltenen bestehenden Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen unberücksichtigt.

Für die Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung sind die Eingriffsflächen mit unterschiedlichen Kategorien berücksichtigt. Der gesamte zu erbringende Ausgleich wird jedoch für die Berechnung der Kostenerstattungsbeiträge gleichwertig auf alle Eingriffsflächen aufgeteilt.

Die im Voraus ermittelten Eingriffsflächen für Bauflächen und Verkehrsflächen sowie die ermittelten Ausgleichsflächen werden aus der bestehenden Planung übernommen.

Somit werden keine tatsächlichen Änderungen an der bestehenden Planung durchgeführt, lediglich dient die erneute, detailliertere Berechnung dazu, nachvollziehbar und prägnant die Zuordnung darzustellen.

**Ausschnitt Planzeichnung in der Fassung vom 09.02.2010
(unmaßstäblich)**



Ausschnitt Anlage II zur Begründung in der Fassung vom 02.04.2009
Übersicht Ausgleichsflächen 290, 269/6, Gem. Diedorf
(unmaßstäblich)

