MARKT DIEDORF

Landkreis Augsburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westlich der Höhenstraße“ OT Hausen

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 **20.10.2016,** geändert am **31.01.2017,** sind gelb hinterlegt.

ENTWURF

Fassung vom 23.07.2019

Projektnummer: 19039

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

Bearbeitung: Christoph Roider, 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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westlich der Höhenstraße“ OT Hausen

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westlich der Höhenstraße“ im Ortsteil Hausen gilt der von dem Ing. Büro für Bauwesen Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2016, redaktionell geändert am 31.01.2017.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 23.07.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:
B) Begründung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:
Geändert wird § 14 Abs. 4 der Satzung. Darüber hinaus gelten weiterhin alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Westlich der Höhenstraße“ im Ortsteil Hausen in der Fassung vom 31.01.2017.

Satzungsauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Nr. 14.4
AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht insgesamt rd. 4.451 m². Davon entfallen anteilig auf:

- öffentliche Verkehrsflächen 21,4 % = 952,50 m2
- Wohnbau- u. Gemeinbedarfsfläche 78,6 % = 3.498,50 m2

Bei der Ausgleichsflächenermittlung und –aufteilung bleiben der im Plangebiet enthaltene bestehende Kinderspielplatz (Parzelle 9) und die Sichtdreiecke in die bestehende Raiffeisenstraße, unberücksichtigt.

Der Ausgleich ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung innerhalb der Teilfläche A1 auf der Fl. Nr. 189, Gemarkung Willishausen, zu erbringen.

Konzept Ausgleichsfläche Fl. Nr. 189:

- Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese:
- 2-schürige Mahd
- Schnittzeitpunkt ab 15.06. des Jahres
- Verzicht auf jegliche Düngung und PS-Maßnahmen
- Bracheanteil 10-15 % jährlich wechselnd
- Neuansaat artenreiche Dauerwiese auf den Flächen der derzeitigen Ackernutzung zur ökologischen Aufwertung und Initiierung einer standortspezifischen Artenvielfalt auf den Flächen der Extensivwiese.

  Saatgut: Regionale autochthone Herkünfte (Rieger & Hofmann oder gleichwertig),

  alternativ Heudrusch und Mähgutübertragung aus regionalen Herkünften.
- Anlage Feldgehölzhecke, 3-reihig lt. Plandarstellung
- Pflanzung Baumreihe und Einzelbäume als Hochstamm, lt. Plandarstellung. Erhalt des Gehölzbestandes.

Geänderte **Satzung, Nr. 14.4:**

AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht insgesamt rd. 4.451 m². Davon entfallen anteilig auf:

• öffentliche Verkehrsflächen	21,4 %	=	953 m²
• Gemeinbedarfsfläche	28 %	=	1.246 m²
• Wohnbaufläche	50,6 %	=	2.252 m²

Je Quadratmeter Eingriffsfläche (gesamt ca. 0,96 ha) ergibt sich bei einer Gesamtfläche für den Ausgleich von 4.451 m² folgende Bilanz:
Pro Quadratmeter Eingriffsfläche sind 0,46 m² Ausgleich zu schaffen.

Bei der Ausgleichsflächenermittlung und –aufteilung bleiben der im Plangebiet enthaltene bestehende Kinderspielplatz…

§ 15
INKRAFTTRETEN

Die 1. 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

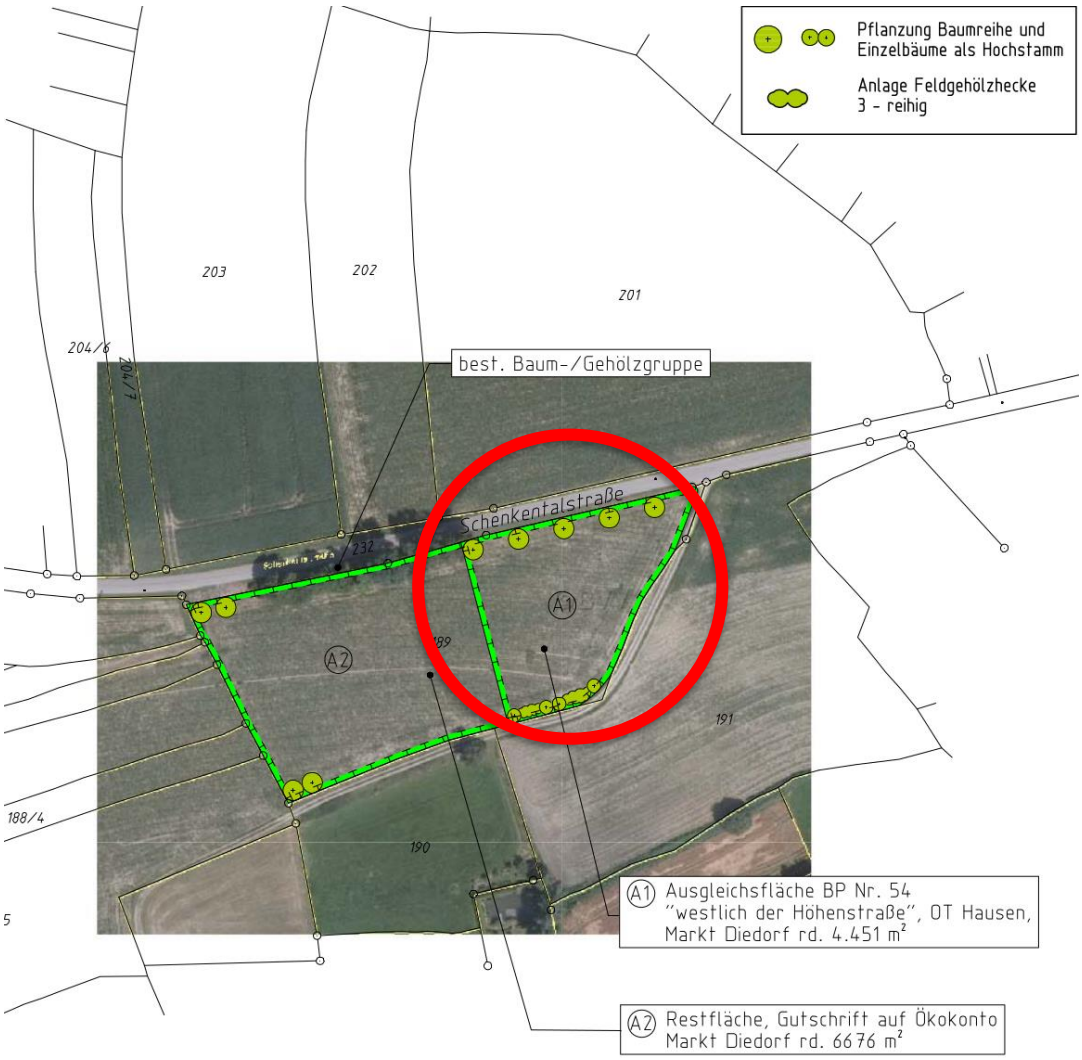
B) BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

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 gleicher Eingriffslage handelt, werden die Ausgleichsmaßnahmen allen Eingriffsgrundstücken im Gesamten zugeordnet. 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 20.10.2016, redaktionell geändert am 31.01.2017 (unmaßstäblich)

Ausschnitt Planzeichnung (Ausgleichsflächen) in der Fassung vom 20.10.2016, redaktionell geändert am 31.01.2017 (unmaßstäblich