

# Begründung

## zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### 1. Allgemeines

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat mit dem **Beschluss vom 07.05.2024** beschlossen für den Bebauungsplan „Am Hausberg Ost II“ eine Änderung mit Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit den jeweiligen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 bis Nr. 6 wurde im Zuge der Änderung durch Deckblatt 5 die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung soll nun zur Klarstellung genauer definiert werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt erforderlich.

Durch diese Änderung sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

### 2. Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrifft die Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB .

So wird die Formulierung in der Festsetzung zur Klarstellung geändert in:

- „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen,  
hier: Stellplätze, **Garagen mit Nebenräumen, sowie Carports und Nebenanlagen**  
**(gemäß Punkt III.1.5)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ebenfalls zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung 1.5. „Nebenanlagen“ (Punkt III.1.5) im unveränderten Wortlaut auf den Plan übernommen, da die o.g. Änderung auf diese textliche Festsetzung Bezug nimmt.

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 7 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

### **3. Begründung der Änderung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit den jeweiligen Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 bis Nr. 6 wurde im Zuge der Änderung durch Deckblatt 5 unter Punkt II 2.2. eine in der Formulierung nicht eindeutige Festsetzung getroffen. Der Gemeinderat will diese Formulierung konkretisieren, um zukünftig Klarheit für alle Bauwerber zu schaffen.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen.

An den Grundzügen der Planung (alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sonstige gestalterische Festsetzungen) wurde nichts geändert.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 7. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben.

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die aktuelle Änderung nicht berührt. Die Änderung wirkt sich nicht auf den Naturhaushalt im allgemeinen Wohngebiet aus.

### **5. Umweltbericht**

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Biotop-, FFH- bzw. SAP-Gebiete sind vom geplanten Eingriff nicht betroffen. Ebenso sind weder auf der Fläche noch im Umgriff Denkmäler ausgewiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur strategischen Umweltprüfung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

### **6. Rechtsgültigkeit**

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit all seinen Änderungen (Deckblatt Nr. 1 bis Nr. 6) seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 07.05.2024

.....  
Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin