

## **BEGRÜNDUNG**

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat am \_\_\_\_\_.2025 beschlossen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.016 m<sup>2</sup> berechnet. Dieser sollte auf dem Ökokonto „Am Mainbach“ der Gemeinde Unterdietfurt nachgewiesen werden.

Dieses Ökokonto wird aufgelöst. Die geplanten Maßnahmen des Ökokontos wurden noch nicht umgesetzt. Der benötigte Ausgleich kann dort nicht mehr nachgewiesen werden und muss an anderer Stelle erbracht werden.

Hierfür steht das Ökokonto „Stummerwiesen“ der Gemeinde Unterdietfurt zur Verfügung.

Um dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung die entsprechende Abbuchungsfläche des Ökokontos „Stummerwiesen“ zuzuordnen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da im Zuge der aktuellen Planung weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung verändert werden, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren wird deshalb gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### **2. Inhalt der Änderung**

Die 3. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung betrifft ausschließlich den Nachweis des Ausgleichs.

Daher wird die bisher geltende textliche Festsetzung zur Grünordnung (III.9.0) geändert.

In der 2. Änderung wurde ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.016 m<sup>2</sup> berechnet. Die Berechnung erfolgte noch nach dem Flächenansatz (in m<sup>2</sup>).

## **BEGRÜNDUNG**

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

### Bisher festgesetzt

Bisher wurde der notwendige Ausgleich auf dem Ökokonto der Gemeinde Unterdietfurt „Am Mainbach“, Fl.-Nr. 1291/1, Gemarkung Huldsessen, nachgewiesen.

### Änderung:

Der Ausgleich wird nun auf dem Ökokonto der Gemeinde Unterdietfurt „Stummerwiesen“, Fl.-Nr. 175 (TF), Gemarkung Unterdietfurt erbracht.

## **3. Begründung der Änderung**

Auf der Basis von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung von Art. 81 BayBO soll ein geänderter Ausgleichsflächennachweis erfolgen.

Da das Ökokonto, auf dem der Ausgleich bisher nachgewiesen werden sollte, aufgelöst wird, ist es notwendig, den im Deckblatt 2 errechneten Ausgleichsbedarf an anderer Stelle zu erbringen.

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

Die Grundzüge der Planung (Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundzüge der Grünordnung, sowie sonstige gestalterische Festsetzungen) bleiben unverändert.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser 3. Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. (1) BNatSchG ergeben.

Die Grundzüge der Grünordnungsplanung sind durch die Änderung nicht berührt.

## **5. Umweltbericht**

Es entsteht kein neuer Eingriff, der notwendige Ausgleich wird nur an anderer Stelle, einem bereits bestehenden Ökokonto, nachgewiesen.

Es sind daher keine Schutzgebiete, Biotope oder Denkmäler betroffen.

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.

## **BEGRÜNDUNG**

3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

## **6. Rechtsgültigkeit**

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vordersarling West“ mit integrierter Grünordnung seine Rechtsgültigkeit.

Reischach, den 02.12.2025



Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## **7. Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Ökokonto "Stummerwiesen" der Gemeinde Unterdietfurt Fl.-Nr. 175 (TF),  
Gemarkung und Gemeinde Unterdietfurt zum Projekt: "Änderung des  
Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Vordersarling West" mit integrierter  
Grünordnung durch Deckblatt Nr. 3",  
M 1 : 500, vom 02.12.2025  
hier: **Ökokonto - Maßnahmen und Kompensationsberechnung - Abbuchung**