

# Begründung

## **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burgerfeld“ gemäß §13 BauGB (im vereinfachten Verfahren)**

### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat mit dem Beschluss vom 02.02.2017 und erneutem Beschluss vom 02.03.2017 beschlossen für den Bebauungsplan „Burgerfeld“ eine vereinfachte Bebauungsplanänderung, hier 3.Änderung, durchzuführen.

Der westliche Teil des Bebauungsplanes „Burgerfeld“ soll zeitnah bebaut werden. Es ist davon auszugehen dass die derzeit noch bestehende Hochspannungs-Freileitung im südlichen Geltungsbereich rückgebaut wird. Ein entsprechendes übergeordnetes Verfahren auf Ebene der Landesplanung läuft derzeit. Somit ergibt sich nun die Möglichkeit den bisher nicht bebauten Bereich in Hinblick auf eine möglichst flächensparende Erschließung neu zu überplanen. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da diese Anpassung lediglich eine Veränderung der internen Flächenaufteilung des Baugebietes verursacht, sind die grundsätzlichen Planungsgedanken nicht berührt. Das Änderungsverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **2. Inhalt der Änderung**

Die 3. Änderung zum Bebauungsplan betrifft die Flächenbelegung des westlichen Teils des Baugebietes „Burgerfeld“, sowie die dazugehörigen Festsetzungen. Diese geänderte Flächenaufteilung geht mit einem neu geplanten Erschließungssystem einher.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten ausschließlich die für diesen Geltungsbereich formulierten Festsetzungen. Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Burgerfeld“ mit 1. und 2. Änderung werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung insgesamt durch die Festsetzungen der 3. Änderung ersetzt.

### **3. Begründung der Änderung**

Im Bebauungsplan „Burgerfeld“ aus dem Jahr 1999 wurde die Erschließung für den westlichen Teilbereich durch eine Haupterschließungsachse im Norden geplant. Abzweigend von dieser Erschließungsachse Richtung Süden sollten jeweils drei Stichstraßen mit Wendehämmern errichtet werden. Der südliche Bereich entlang der Trasse der Hochspannungs-Freileitung stand für Bebauung nicht zur Verfügung.

Da nun diese bestehende Hochspannungs-Freileitung rückgebaut werden soll, wurde ein neues städtebauliches Konzept erarbeitet, das sich durch eine möglichst effektive Erschließung auszeichnet. Hierbei ist zu beachten, dass die ganz südliche Parzellenreihe (23-30), die sich im Bereich der Schutzzone der noch bestehenden 220kV-Leitung befindet erst bebaut werden kann, wenn die bestehende 220 kV-

Leitung rückgebaut worden ist. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Das Wohngebiet soll zukünftig durch eine Ringerschließung mit einem Anschluss an das bestehende Wohngebiet im Osten sowie einem Anschluss Richtung Westen für eine eventuelle spätere Erweiterung erschlossen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Verkehrsbelastung für die angrenzenden Flächen verursacht wird.

Im Zusammenhang mit der geänderten Straßenführung wurde im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption eine sinnvolle Neuparzellierung der Wohnbauflächen ermöglicht.

Daraus entwickelte sich letztendlich die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“.

Neben der städtebaulichen Neuordnung der Wohnbaufläche wird im Rahmen der 3. Änderung eine kleine Korrektur vollzogen. Aus nach aktuellem Kenntnisstand nicht nachvollziehbaren Gründen springt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerfeld“ mit 1. und 2. Änderung an der Westgrenze leicht nach außen und beinhaltet somit eine kleine Teilfläche der Flurnummer 1806, Gemarkung Unterdietfurt. Diese Teilfläche wird zusammen mit der gesamten Flurnummer 1806 landwirtschaftlich genutzt, eine Nutzung als Bauland ist nicht geplant. Aufgrund dieser Tatsache wird zukünftig auf der Teilfläche der Flurnummer 1806, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

Durch diese Änderungen wird die maximal zu überbauende Fläche nicht vergrößert. Die planlichen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben in etwa bestehen. Zudem werden im Rahmen der 3. Änderung weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt. Die Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf den Naturhaushalt aus.

## **5. Umweltbericht**

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 seine Gültigkeit.

Aufgestellt am 02.03.2017  
22.06.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Kellhuber', written over a horizontal dotted line.

**Petra Kellhuber**  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin