

## **BEGRÜNDUNG**

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

# **Begründung**

## **zur Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

### **1. Allgemeines**

Der Gemeinderat von Unterdietfurt hat mit dem Beschluss vom 06.06.2023 beschlossen für den Bebauungsplan „Am Hausberg Ost II“ eine Änderung mit Deckblatt Nr. 6 im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit all seinen Änderungen (Deckblatt Nr. 1 bis Nr. 5) ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, wobei die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen wurden. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO sollen nun durch die Änderung mit Deckblatt Nr. 6 zugelassen werden. Daher ist eine Änderung des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt erforderlich.

Da diese Änderung die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht ändert und nur durch die zulässigen Ausnahmen, die das Wohnen nicht stören, ergänzt, 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. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB betrifft die Art der baulichen Nutzung.

So wird/ werden:

- Das bereits festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird um die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ergänzt.

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

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### **3. Begründung der Änderung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit all seinen Änderungen (Deckblatt Nr. 1 bis Nr. 5) ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen wurden. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) sollen nun durch die Änderung mit Deckblatt Nr. 6 zugelassen werden.

Aus den Änderungen ergibt sich gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Verschlechterung im Gebiet und für die angrenzenden Flächen, da diese beiden zusätzlichen Nutzungsarten grundsätzlich als Ausnahme des § 4 BauNVO zulässig sind und mit dem Wohnen verträglich sind.

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 6. 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 Änderung in der Art der baulichen Nutzung 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.

## **BEGRÜNDUNG**

---

Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 6  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

## **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. 5) seine Gültigkeit.

In der Fassung vom 01.08.2023, 07.11.2023



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin