

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
BUCHDORF**



HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

VORHABEN:

**3. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM PARALLELVERFAHREN
MIT DER AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 387/3(TF), 393/2(TF),
394, 395, 396, 397, 398 UND 400(TF)
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

**BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT
FNP-ÄNDERUNG
VERFAHRENSVERMERKE**

VORENTWURF VOM 23.09.2019

ENTWURF VOM 16.12.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.03.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Buchdorf erforderlich. Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht dort „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ sowie einen Eintrag für einen „Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung“ vor.¹

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein „allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ im Sinne von §8 Abs.3 Satz 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Planbereich befindet sich im Süden von Buchdorf und grenzt an bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)**² weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (Z) Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)** weist keine konkreten Ziele und Vorgaben für das Plangebiet auf.

Die Gemeinde Buchdorf befindet sich laut Regionalplan im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Im Bereich des geplanten Wohngebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Boden, Wind, Landschaft oder Lärmschutz ausgewiesen.

Ökologische Zielsetzungen für diesen Bereich sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen.³

4 Erschließung

Das Plangebiet erhält über den Neureutweg im Osten sowie im Westen über das Baugebiet „Schletzenbach“ Anschluss an das bestehende Wegenetz.

¹ Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde BUCHDORF (2006), Verfasser: HPC Harress Pickel Consult AG, Harburg

² BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

³ REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 52.154m² in Anspruch genommen, welche dauerhaft durch Versiegelung und Überbauung verloren geht.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage, der Größe des Plangebietes und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Minderungsmaßnahmen binden das Plangebiet verträglich in das Landschaftsbild ein.

Der Eingriff wird extern auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf ausgeglichen.

Insgesamt werden hier 30.083m² (Gesamtfläche aller Flurstücke) durch entsprechende Maßnahmen (siehe Satzung) ökologisch und im Sinne der von der Planung betroffenen Vogelarten aufgewertet.

Ausführliche Ausführungen/Angaben sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neureut“ zu entnehmen. Die Maßnahmenkonzeption ist in der Satzung erläutert.

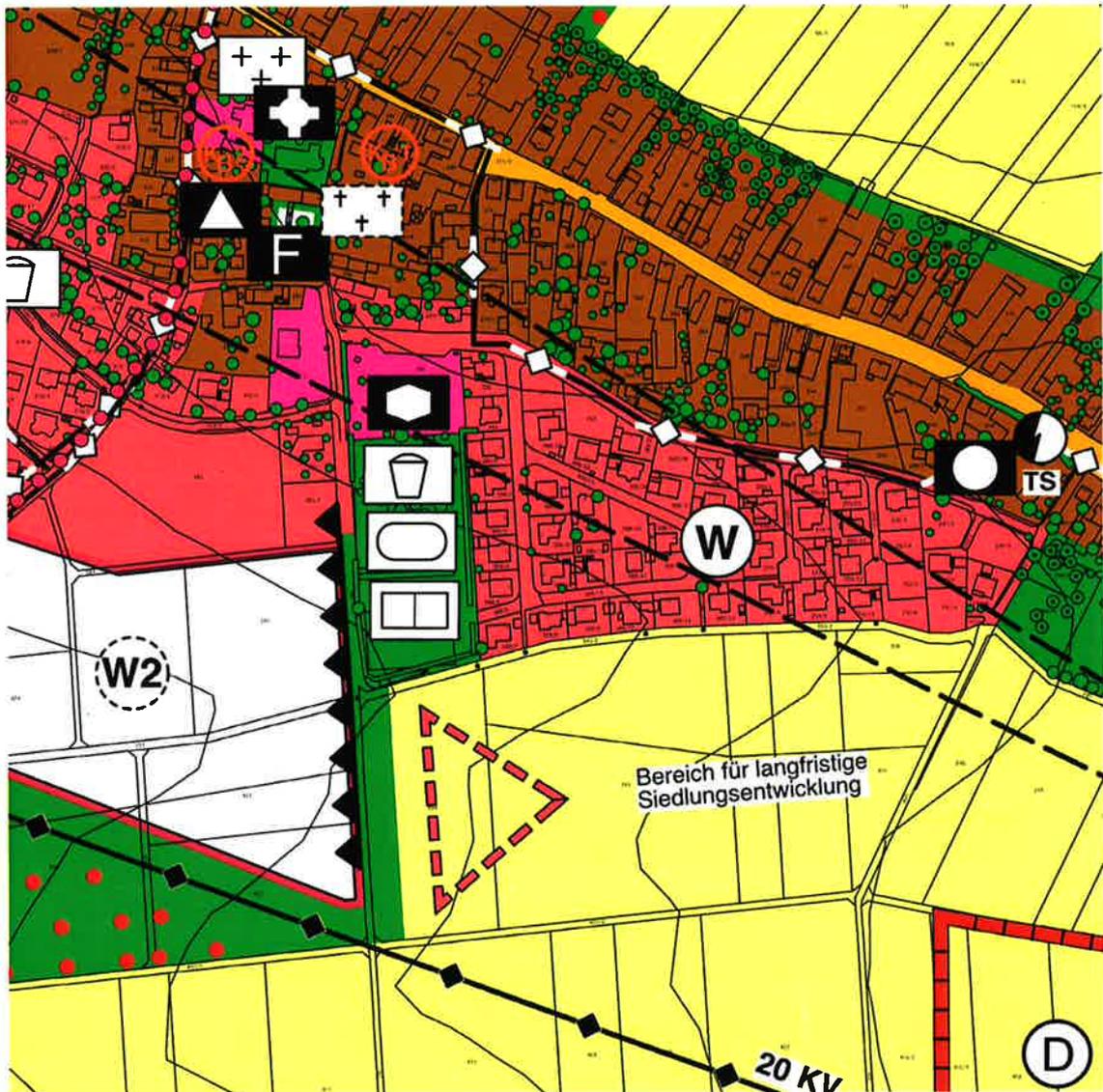
3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

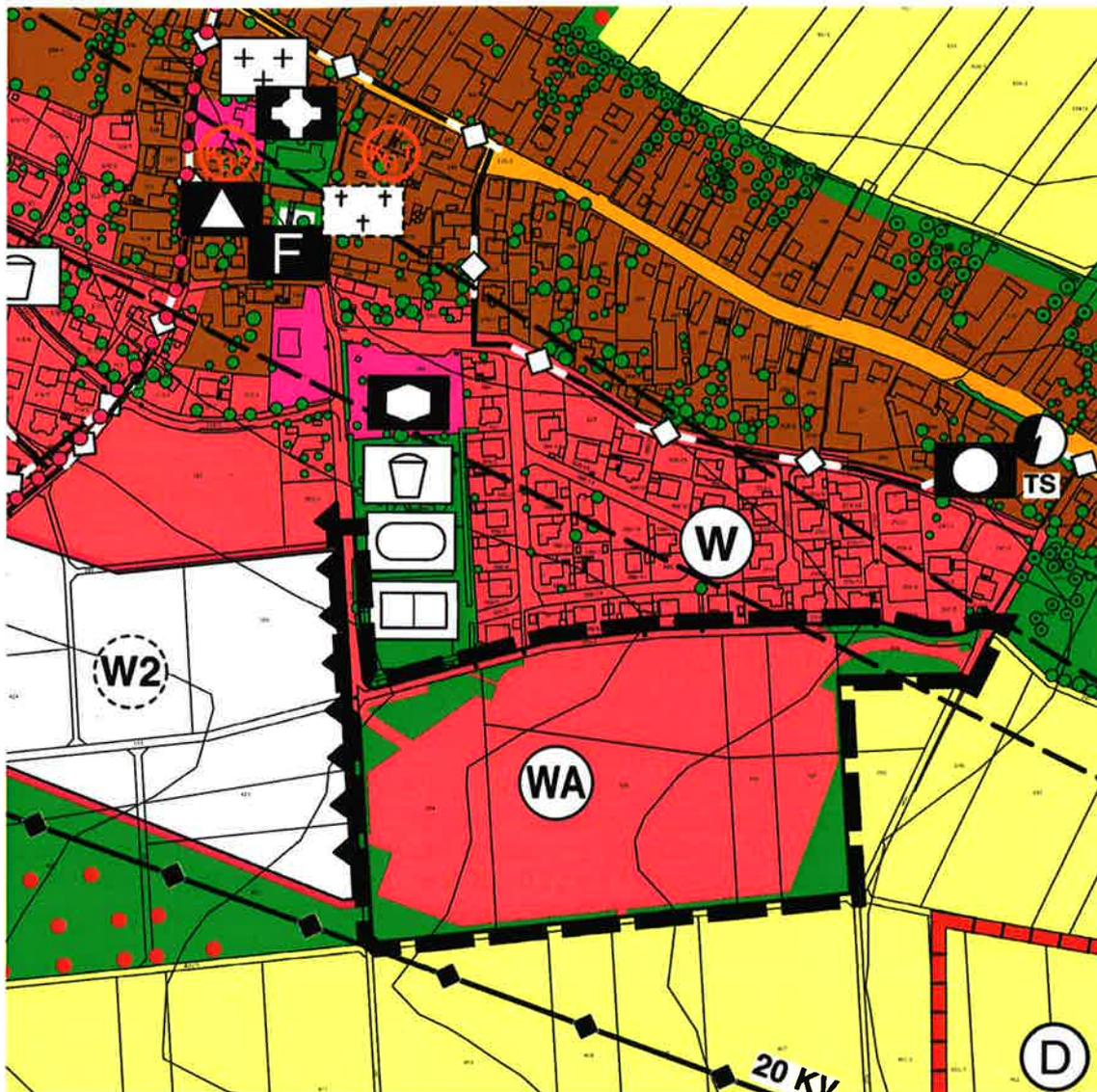
C FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



D FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes „Neureut“ wie folgt geändert (Maßstab 1:5.000)



— Geltungsbereich
FNP-Änderung

WA allgemeines
Wohngebiet

Grünflächen mit besonderer
Bedeutung für das Orts- und
Landschaftsbild



Vorentwurf vom 23.09.2019
Entwurf vom 16.12.2019
zuletzt geändert am 02.03.2020

Buchdorf, den 04.03.2020

Georg Vellinger,
1. Bürgermeister

(Siegel)



Kirchheim am Ries, den

Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **23.09.2019** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.06.2019 im Amtsblatt Nr. 22** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **23.09.2019** gem. §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **18.11.2019 mit 13.12.2019** stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **16.11.2019 im Amtsblatt Nr. 46** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Buchdorf hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **12.11.2019 mit 13.12.2019** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Buchdorf hat am **16.12.2019** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **16.12.2019** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Öffentliche Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und die Begründung in der Fassung vom **16.12.2019** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **20.01.2020 mit 27.02.2020** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.01.2020 im Amtsblatt Nr. 2** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

6 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020** in seiner Sitzung am **02.03.2020** durch Beschluss fest.

Buchdorf, den 04.03.2020



.....
Georg Vellinger, 1. Bürgermeister



7 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. FB 40-1551 vom 09.04.2020 gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt

Donauwörth, den 09.04.2020



Stefan Rößle, Landrat



8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. §6 Abs.5 BauGB wurde am 16.04.2020 ortsüblich
bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im
Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft
Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft
gegeben.

Buchdorf, den 17.04.2020



Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

