

GEMEINDE RIED



BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 "KAPPELSTRASSE, ORTSTEIL ZILLENBERG"

TEXTTEIL

Augsburg/Ried, den 17.04.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ried, Landkreis Aichach-Friedberg, erlässt aufgrund des §2 Abs. 1 Satz 1 und der §§9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2018 (BGBl. I S. 1298), der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des §14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82) folgenden

Bebauungsplan Nr. 28 "Kappelstraße, OT Zillenberg"

in der Fassung vom __.__.2018 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet südlich der Kappelstraße des Ortsteiles Zillenberg der Gemeinde Ried, bestehend aus den Flurnummern 709, 966 und 967 sowie 814 Teilfläche (Ausgleichsfläche), alle Gemarkung Zillenberg, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt sind die Begründung und der Umweltbericht vom __.__.2018 sowie die jeweiligen Pflege- und Entwicklungspläne vom 03.12.2018.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet (mit Ausnahme des einfachen B-Planes) wird als

Dorfgebiet (MD) i.S. des §5 der BauNVO

festgesetzt.

Tankstellen, Anlagen für örtliche Verwaltungen oder für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungstätten sind nicht zugelassen, ebenso Einzelhandelsbetriebe, die zu einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration führen.

3. Bauweise

Die Ausweisung des Dorfgebietes ist zoniert in die Teilbereiche MD1 und MD2. Im MD1 gilt die offene Bauweise; im MD2 sind nur Einzelhäuser zulässig,

4. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die maximalen Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind wie folgt festgesetzt:

MD1:	GRZ: 0,6	MD2:	GRZ: 0,3
	GFZ: 0,8		GFZ: 0,5

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen/Stellplätze und deren Zufahrten i.S. d. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist im MD1 nicht zulässig.

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

- H1** II = E + D - Erdgeschoß mit Dachgeschoß
zweites Geschoß nur als Dachgeschoß zulässig
Satteldach
- Dachneigung 40°-48°
- Wandhöhe max. 3,80m
- H2** (II) - Erdgeschoß mit Obergeschoß
zwei Geschosse zwingend
Satteldach
- Dachneigung 15°-25°
- Wandhöhe max. 6,30m
- Kniestock nicht zulässig
- H3** II - max. zwei Vollgeschoße zulässig
- Flachdach/flach geneigte Dächer bis max. 15°
- Wandhöhe max. 6,00m
- Firsthöhe max. 12,00m

5. Festsetzungen zu Gebäuden und Geländegestaltung

5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Dorfgebietsflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen soweit zulässig, wie dies zum Angleichen des natürlichen Geländes an die Sockelhöhe erforderlich ist.

5.2 Nebengebäude

Garagen und sonstige Nebengebäude sind im MD2 auf den Parzellen 1 und 2 nur innerhalb der Baugrenzen, auf Parzelle 3 auch nördlich des Baufensters zulässig.

5.3 Sonstiges

Die Firstlinie muß parallel zur längeren Hausseite verlaufen.

Verwendete Begriffe und Abkürzungen:

OK	Oberkante
AK	Außenkante
UK	Unterkante
RFB	Rohfußboden
EG	Erdgeschoß

OK RFB EG:

Die Fußbodenhöhe EG (OK Rohfußboden EG) darf max. 0,30m über OK Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudeachse.

Wandhöhe:

Maß an AK Außenwand von OK Gelände bis OK Dachhaut

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo mit

der Nutzung verträglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischem Material)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

6.3 Eingrünung und Wall

Für die Eingrünung der neuen Bauflächen nach Süden wird als wirksame Ortsrandeingrünung ein neu angelegter Erdwall von bis zu 2,5m Höhe angelegt und bepflanzt:

- Pflanzung von Sträuchern und Heistern, Pflanzabstand 1,5x1,5m, Mindestgröße Sträucher: 2xv, o.B., 60-100cm, Heister: 2xv, o.B., 150-175 cm. Artenliste gemäß Punkt 6.4
- Unterpflanzung mit geeigneten, standortheimischen Arten wie Bodendeckern, Wildkräutern oder auch Blühpflanzen.
- Im Bereich der Kompensationsfläche Ansaat mit Regiosaatgut Produktionsraum 8

Für den Wall ist eine Grundbreite von mindestens 5,0m vorzusehen; die Aufschüttung bis zu einer Maximalhöhe von 2,5m darf mit einem Böschungsverhältnis von maximal 1:1 (=45°) erfolgen, dabei sind die statischen Gegebenheiten des Untergrundes und des verwendeten Materials zu beachten.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

6.4 Pflanzlisten

Solitärgehölze

Artenauswahl:

Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Baumstandorte (Pflanzbindung) sind Gehölze der Pflanzliste 1 zulässig.

Standort:

Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen können sich geringfügig verschieben.

Strauchpflanzungen

Artenauswahl:

Für die in der Planzeichnung durch Signatur festgesetzten Pflanzbindungen sind Gehölze der Pflanzliste 2 zulässig.

Pflanzliste 1:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), heimische Obstgehölze

Pflanzliste 2:

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, H 125 -150

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus mono-

Bebauungsplan Nr. 28 "Kappelstraße, OT Zillenbergt"
Gemeinde Ried
gyna (Eingrifflicher Weißdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa arvensis (Kriechende Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

6.5 Kompensation

Der errechnete Kompensationsbedarf von 647,5m² (lt. Begründung Punkt 5) wird auf zwei Teilflächen umgesetzt, 355m² auf Fl.Nr. 967 Gemeinde Ried, Gemarkung Zillenbergt und 295m² auf Fl.Nr. 814 Gemeinde Ried, Gemarkung Zillenbergt. Die Gestaltung erfolgt gemäß Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil der Satzung wird.

7. Immissionsschutz

Immissionen aus Landwirtschaft/Gewerbe:

Die überschlägigen Berechnungen nach VDI 3894 (Geruchprognose) des Immissionsschutzes ergeben dabei keine Überschreitungen bezüglich der vorhandenen Tierhaltung Steber bei den geplanten Wohnhäusern. Für die Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft bzw. aus Gewerbe gilt dies ebenfalls (vgl. bisherige Baugenehmigungen).

Verkehrslärmemissionen aus der Staatsstraße 2052:

Die Grundrissorientierung der Wohngebäude ist so zu gestalten, dass Schlaf- und Ruheräume (inkl. Kinderzimmer) mindestens eine Lüftungsöffnung zu den lärmabgewandten Seiten "Westen, Norden und Osten" aufweisen. Soweit dies nicht für alle Zimmer möglich ist, sind Lüftungsöffnungen für Kinder- und Schlafräume nur mit Vorbauten (z. B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig.

Hierbei wird auf Möglichkeiten des architektonischen Schallschutzes hingewiesen, indem durch entsprechende geeignete Gebäudestellung und -anordnung eine weitere Verringerung der Verkehrslärmimmission zu erzielen ist.

8. Entwässerung

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig.

Abfließendes Oberflächenwasser von nicht stark frequentierten Verkehrsflächen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0m nicht überschreiten.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) wird empfohlen, auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung sämtlicher Bauten mit Energie, Telekommunikation etc. hat bevorzugt mittels Erdkabelanschlüssen zu erfolgen.

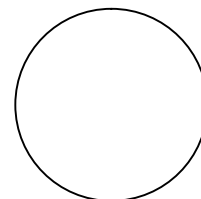
Müllbehälter

Die Mülltonnen der Parzellen im MD2 sind zur Entleerung an der Kappelstraße bereitzustellen.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Ried, den _____.____.2019



Gerstlacher, 1.Bürgermeister

Hinweise

- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.
- Auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft können von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Ebenso ist während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen mit zeitweiser Lärmbelästigung zu rechnen.
- Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.
- Denkmalschutz: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz):

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; eMail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

GEMEINDE RIED



BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 "KAPPELSTRASSE, ORTSTEIL ZILLENBERG"

BEGRÜNDUNG

Augsburg/Ried, den 17.04.2018

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ried bereits als Dorfgebietsfläche dargestellt mit einer einfassenden Eingrünung. Ein Einsprengsel einer Grünfläche, wurde inzwischen bereits größtenteils überbaut. Die Ausformung des Bebauungsplanes entspricht somit im Wesentlichen der des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Neuausweisung nicht nachhaltig beeinträchtigt, da die neuen Gebäude in Größe und Form am umliegenden Bestand orientiert sind und eine angemessene Eingrünung vorgesehen ist.

2. Anlass und Zielsetzung der Planung

Im Planungsbereich besteht die Absicht, zum einen im Bereich der bestehenden Bebauung und Nutzung angrenzend an den baulichen Bestand Erweiterungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie für einen Gewerbe- (Handwerks-)Betrieb zu schaffen, zum anderen am südlichen Ortsrand die Bebauung mit Wohnhäusern für die Familien der Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Ried umfasst daher die Flächen mit baulichem Bestand im Bereich des Ortsgefüges entlang der Kappelstraße (MD1) sowie die Neuausweisungen südlich davon (MD2).

Die Zonierung in die beiden Teilbereiche MD1 und MD2 soll auch die künftige Dorfgebietstypische Nutzungsmischung widerspiegeln. Im MD1 stehen in erster Linie die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung im Vordergrund, daher ist neben den Haustypen H1 und H2 nur hier der Haustyp H3 mit entsprechenden Dimensionen zulässig. Dagegen liegt der Schwerpunkt im MD2 auf der Realisierung der Wohnnutzung für die Familien der Grundeigentümer; hier ist mit den Haustypen H1 und H2 eine zeitgemäße Bebauung unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit am Ortsrand möglich.

Die Ausweisung fasst die baulichen Strukturen im Bereich der bestehenden Bebauung zusammen und lässt diese sowohl innerhalb der Ortslage als auch am Randmaßvoll ergänzen. Die Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild erfolgt durch eine Ortsrandeingrünung mit Erdwall an der Südgrenze des Gebietes.

3. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Zillenberg am südlichen Ortsrand. Der im nördlichen Teil befindliche bauliche Bestand mit dorftypischen Mischnutzungen bildet die Grundlage der Ausweisung als Dorfgebiet. Am südlichen neuen Ortsrand befindet sich westlich und östlich angrenzend Wohnbebauung, deren bisherige Lücke nun geschlossen wird.

Weiter südlich grenzt die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Staatsstraße St 2052 an das Plangebiet, das hier künftig den neuen Ortsrand darstellt.

Natur und Landschaft

Die noch unbebaute überplante Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzbestände auf. Eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die Landschaft ist mit einem Erdwall festgesetzt.

Infrastruktur und Erschließung

Die Flächen werden über die Kappelstraße mittels einer Stichstraße auf Privatgrund verkehrsmäßig erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung des Areals ist hierüber gesichert.

Typisierung und Aufteilung

Der überplante Bereich wird auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet ausgewiesen. Im Randbereich ist eine Eingrünung vorgesehen.

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 1,67ha, davon als Dorfgebiete ca. 1,1ha.

Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich eine aktive Landwirtschaft und gewerbliche Nutzungen. Auf die notwendigen Schutzabstände zwischen der neuen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden mit entsprechenden Emissionen (Stallungen etc.) ist zu achten.

Denkmalschutz

Etwaig auftretende Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

Ergänzend hierzu wird auf die Hinweise zur Satzung verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

4. Flächenübersicht (Angaben in m²-gerundet)

gesamter Geltungsbereich:	16.760m ²
Dorfgebiet MD1:	7.680m ²
Dorfgebiet MD2:	3.480m ²
davon Neuausweisung überbaubare Fläche:	1.600m ²
private Erschließung (inkl. Begleitgrün):	890m ²
private Grünfläche/Wall (inkl. Teil-Ausgleich I):	515m ²
private Grünfläche/Ausgleichsfläche I:	355m ²
private Grünfläche/Fläche für die LWS:	3.840m ²
Ausgleichsfläche II (2. Geltungsbereich):	295m ²

5. Grünordnung / Ausgleichsfläche / Kompensation

Die Grünordnung sieht eine umfangreiche Eingrünung auf mindestens 5m Breite vor in Form eines bepflanzten Walles, der entlang der Grundstücksgrenze der Bauflächen zur Staatsstraße 2052 hin errichtet wird. Für diesen Wall wurde eine geeignete Pflanzbindung festgesetzt.

Kompensationskonzept

Neuausweisung überbaubare Fläche Dorfgebiet MD2 (Nettofläche):

1.600m² = auszugleichende Fläche

zulässige GRZ: 0,3

Kompensationsfaktor:

GRZ < 0,35, Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland, Faktor von 0,2 bis 0,5

Gewählter Faktor: 0,4 als mittlerer Wert; es werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen, die im Umweltbericht entsprechend aufgeführt sind, z.B.:

- bedarfsgerechte geringere Werte für GRZ und GFZ -> keine unnötige Verdichtung
- Minimierung versiegelter Flächen
- Versickerung von Oberflächenwasser

Kompensationsbedarf:1.600m² x 0,4 = **640,0m²**

Die Umsetzung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf zwei Teilflächen. Auf einer 355m² großen Teilfläche von Fl.Nr. 967 Gemeinde Ried, Gemarkung Zillenberg wird eine kleine Streuobstwiese angelegt, wobei der angrenzende Abschnitt des Lärmschutzwalles einbezogen und als wärmebegünstigte Wiesenböschung gestaltet wird. Eine 295m² große Teilfläche von Fl.Nr. 814 Gemeinde Ried, Gemarkung Zillenberg wird mit einer flachen Seige versehen und in freier Sukzession zu einer artenreichen Hochstaudenflur umgewandelt. Zu Details sei auf den Pflege- und Entwicklungsplan verwiesen.

6. Entwicklung und Veranlassung**Vorbemerkung zum Verfahrensablauf**

Es wurde zunächst davon ausgegangen, daß eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB möglich ist (Überplanung des Bestandes in Verbindung mit der Neuausweisung dreier Bauplätze) und eine Beteiligung nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurde seitens des LRA widerlegt, daß die Kriterien dafür eingehalten sind, so daß das Bebauungsplanverfahren anschließend als Regelverfahren weitergeführt wird.

Die ursprünglich als -vermeintliches- Verfahren nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB eingeleitete Beteiligung ist zwar aufgrund eines Formfehlers (fehlende Internet-Auslegung) als solche ungültig, kann aber letztlich mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen als frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB gewertet werden (und wird auch in den Verfahrensvermerken so dargestellt), so daß die Ergebnisse entsprechend verwertet werden und sich die reguläre Auslegung und Trägerbeteiligung anschließen konnten.

Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat von Ried hat mit Datum vom 30.01.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 "Kappelstraße, Ortsteil Zillenberg" aufzustellen.

Vorgezogene Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Entwurf im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 15.02.2018 bis 19.03.2018 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgelegt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 17.04.2018 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Anschreiben und der Übersendung der Planunterlagen am formellen Verfahren in der Zeit vom 15.02.2018 bis 19.03.2018 schriftlich beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 17.04.2018 behandelt und darüber Beschluß gefasst.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.04.2018 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 27.11.2018 in der Zeit vom 06.12.2018 bis 08.01.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 05.12.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom __.__.2019 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am __.__.2019 als Satzung beschlossen.

Ried, den __.__.2019

Gerstlacher, 1. Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung und Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 Abs. 3 BauGB durch den 1. Bürgermeister der Gemeinde Ried mit allen Bestandteilen ausgefertigt und am __.__.2019 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Ried, den __.__.2019

Gerstlacher, 1. Bürgermeister

Siegel