

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 20.03.2019

Vorlagen-Nr.: 3/028/2019

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Gaisfeld IV - Bauabschnitt I), Behandlung der Einwendungen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung Flächennutzungsplan, 16. Änderung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2017 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Anlass der Änderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gaisfeld IV" mit einem Wohn- und Mischgebiet, sowie einer Gemeinbedarfsfläche. Dem Beschluss vom 29.11.2017 lag nur ein Planvorentwurf, aber noch keine Begründung zugrunde.

Das Änderungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dinkelsbühl, südlich der Staatsstraße St 2220 und schließt nordwestlich an das Wohngebiet „GAISFELD III“ an. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl stellt derzeit im Bereich des Plangebietes „GAISFELD IV“ eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) dar.

Der Planvorentwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung wurde nach dem Stadtratsbeschluss vom 29.11.2017 etwas geändert, erstmals mit einer Begründung versehen, und beides wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2018 bestätigt bzw. für das Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Geplant war zum Zeitpunkt (27.11.2017/21.03.2018) die Erweiterung der Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, eine Veränderung bei der gemischten Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (1,04 ha) und die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von ca. 0,51 ha.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV (inzwischen mit dem Zusatz „Bauabschnitt I“)“. Mit der Erarbeitung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am 21.03.2018 in öffentlicher Sitzung nicht nur den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 21.03.2018 gebilligt, sondern auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und auch die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Behördenbeteiligung haben in der Zeit vom 03. April bis einschließlich 15. Mai 2018 (Auslegungsfrist) stattgefunden. In dieser Zeit wurden sowohl Einwendungen aus der Bürgerschaft als auch von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.03.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich wurde die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

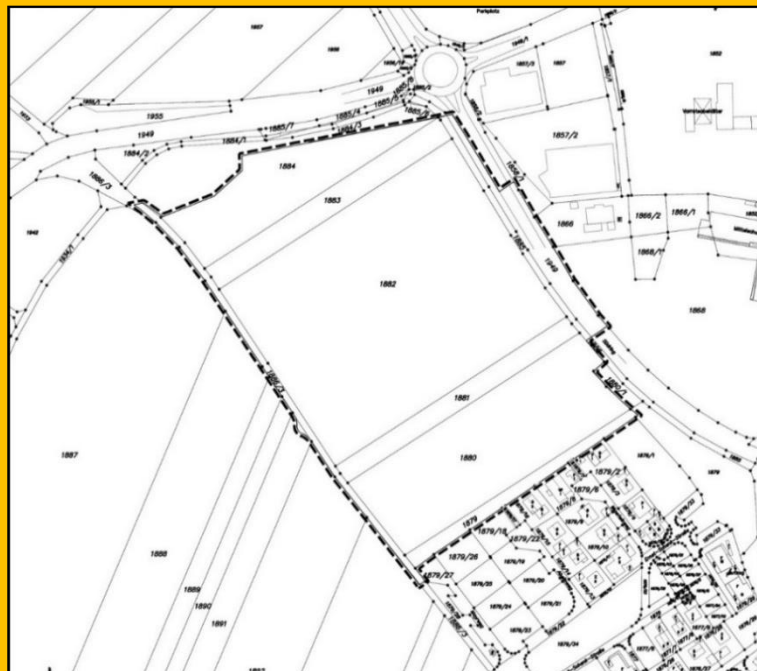
Nach der frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB/Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB) wurde das Thema „Nahversorger/ Einkaufsmarkt“ ins Gespräch gebracht – der Bauausschuss hat dazu am 05.09.2018 die Empfehlung ausgesprochen, dass im Bauleitplanverfahren Gaisfeld IV eine Verkaufsfläche für einen Einkaufsmarkt auf max. 1.600 qm festgesetzt wird – daraus folgt bzw. hat sich die Darstellung einer Sonderbaufläche ergeben. Der Stadtrat hat in der Folge am 25.09.2018 beschlossen, dass der Billigungsbeschluss am 09.10.2018 im Rahmen einer Sondersitzung stattfinden soll. Am 09.10.2018 lag dem Stadtrat eine Planvorlage (16. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Gaisfeld IV, jew. nur in der reduzierten Größe als Bauabschnitt I) mit einer Sonderbaufläche, einer gemischten Baufläche und einer Wohnbaufläche vor – zu einem Beschluss kam es gleichwohl nicht. Am 23.10.2018 hat der Stadtrat schließlich entschieden, dass für den Nahversorger nur eine Nettoverkaufsfläche von 1.200 qm zu berücksichtigen und dieser Bereich entsprechend nur als Gemischte Baufläche (bzw. als Mischgebiet) auszuweisen ist.

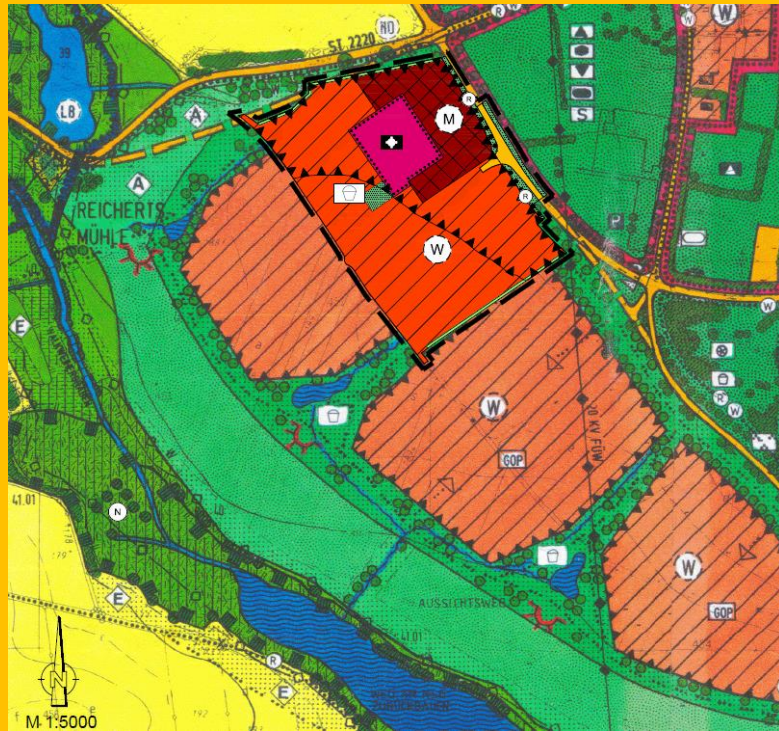
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich für die 16. Flächennutzungsplanänderung nennenswert folgende Änderungen in Anpassung an den räumlichen Geltungsbereich und die Art der baulichen Nutzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ ergeben:

- Zurücknahme der Wohnbaufläche (W)
- Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergärten) mit einer Größe von ca. 0,51 ha auf ca. 0,70 ha.

Nach der jetzt erforderlichen Bestätigung der Änderung des Planentwurfes i.d. F. vom 20.03.2019 bedarf es gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens einer Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs (16. Änderung des Flächennutzungsplanes) samt Begründung einschl. Umweltbericht und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – 16. Flächennutzungsplanänderung:





Anlagen

- AL-01 – Abwägung, Teil 1 – Frühzeit-Bet. _ Öffentlichkeit-Bürger
- AL-02 – Abwägung, Teil 2 – Frühzeit-Bet. _ Behörden-und-TöB
- AL-03 – FNP_16teÄnd_FNP-Planentwurf_20-03-2019
- AL-04 – FNP_16teÄnd_Begründung_20-03-2019

Folgende Anlagen sind zugleich Unterlagen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für den Bebauungsplan Gaisfeld IV – Bauabschnitt I und liegen bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit aus und werden auch bei der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zugänglich:

- AL-05 – saP-Baugebiet-GF-IV-Bauabschnitt-I_05-03-2018
- AL-06 – Schallltechn-Untersuch_Erläut-Bericht_12-03-2019
- AL-07 – Natura-FFH-2000-VerträglPrüf – Gaisfeld III&IV_15-12-2014
- AL-08 – Pflegekonzept-Kompensationsflächen_26-07-2018

Vorschlag zum Beschluss:

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl parallel zum Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“

ABWÄGUNG DER EINWENDUNGEN – BILLIGUNG - AUSLEGUNG

Abwägung

Behandlung der Anregungen sowie

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander

Der Stadtrat stimmt dem formulierten Beschlussvorschlag in den Abwägungstabellen der Anlagen 01 und 02 (zu diesem Beschluss), jeweils rechte Spalte, als Erklärung der Stadt gegenüber den Einwendungen und Stellungnahmen der Bürger (linke Spalte) in der Anlage 01 bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange (linke Spalte) in der Anlage 02 im Rahmen der Abwägung zu. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planvorentwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Einwendungen und Bedenken hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht. Insbesondere den naturschutzrechtlichen Einwendungen zum Flächennutzungsplan wurden im Wesentlichen durch die Reduzierung des Baugebietes Rechnung getragen. Die in der rechten Spalte der Anlagen 01 und 02 enthaltenen Texte sind die Antworten des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Bürger (s. Anlage 01) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) bzw. die Antworten des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (s. Anlage 02) zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die Antworten des Stadtrates sind Bestandteil des Beschlusses.

Billigung

Beschluss des Planentwurfes zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Planentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 03 zum Beschluss) mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.03.2019 (Anlage 04 zum Beschluss). Außerdem billigt der Stadtrat Dinkelsbühl die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV – Bauabschnitt I vom 05.03.2018 (Anlage 05), die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gaisfeld IV zum Stand vom 12.03.2019 (Anlage 06), die Natura (FFH) Verträglichkeitsprüfung zu den Baugebieten Gaisfeld III & IV zum Stand vom 15.12.2014 (Anlage 07) und das Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum Stand vom 26.07.2018 (Anlage 08). Die hiermit gebilligten Unterlagen sind bei der öffentlichen Auslegung (s. nachfolgender Punkt) mit auszulegen.

Auslegung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB samt Begründung und Umweltbericht durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung. Die Bekanntmachung enthält auch Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Der Stadtrat beschließt hiermit auch die gleichzeitige Beteiligung bzw. Unterrichtung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB) für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet (auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl) einzustellen.

65. Sitzung des Stadtrates

Tagesordnungspunkt Nr. 2