

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 20.03.2019

**Vorlagen-Nr.:** 3/029/2019

---

**Berichterstatter:** Wüstner, Klaus

**Betreff:** Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I" (Entwurf) - im Parallelverfahren zur 16. Flänupl-Änderung - Behandlung der Einwendungen, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Sachverhaltsdarstellung Bebauungsplan:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „GAISFELD IV“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Fläche für den Gemeinbedarf beschlossen. Dem Beschluss vom 29.11.2017 lag nur ein Planvorentwurf, aber noch keine Begründung zugrunde.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dinkelsbühl, südlich der Staatsstraße St 2220 und schließt nordwestlich an das Wohngebiet „GAISFELD III“ an.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde nach dem Stadtratsbeschluss vom 29.11.2017 nochmals geändert, erstmals mit einer Begründung einschl. einem integrierten Grünordnungsplan und einem Umweltbericht versehen, und Planvorentwurf sowie die Begründung wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2018 bestätigt bzw. für das Verfahren aufgestellt.

Geplant war zu diesem Zeitpunkt (21.03.2018) die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 17,32 ha, ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer Größe von ca. 1,04 ha und eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) mit einer Größe von ca. 0,51 ha.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Bebauungsplanverfahren erfolgt hier gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl. Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes (und der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes) wurde 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 Bebauungsplanvorentwurf 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 rechtzeitig am 23.03.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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 ausgespro-

chen, 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.

Der Stadtrat hat sich zuletzt in nichtöffentlicher Sitzung am 23. Januar 2019 mit einer Arbeitsfassung bzw. einem Planentwurf in der Fassung vom 16. Januar 2019 befasst. Dabei wurden die Inhalte des Bebauungsplanes vom Planungsbüro Härtfelder (Herr Härtfelder, Frau Eberl-Alsheimer, Frau Doll) und von Frau Stadtbaumeisterin Vonhold noch einmal detailliert erläutert und besprochen – anhand von verschiedenen Analyseplänen wurden die Themen Schallschutz, Grünordnung, Natur- und Artenschutzrechtlicher Ausgleich, FFH-Verträglichkeit, Verkehrerschließung, die Einteilung in Teilgebiete, die Bebaubarkeit der Grundstücke veranschaulicht und in den Mittelpunkt gerückt. Die Stadtratssitzung bzw. Gesprächsrunde war zuletzt Anlass, die Planung einschließlich der Festsetzungen weiter auszufeilen. Der heute vorgelegte Planentwurf vom 20.03.2019 berücksichtigt nicht nur die Reduzierung des Plangebietes auf den Bauabschnitt I, sondern auch sämtliche Änderungen und Nachträge seit der Billigung des geänderten Vorentwurfes durch den Stadtrat am 21. März 2018.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben sich folgende wesentliche Planänderungen ergeben:

- ⇒ Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes GAISFELD IV durch Zurücknahme des Bauabschnitts II. Es wird nur Bauabschnitt I ausgewiesen.
- ⇒ Änderung der Namensgebung des Bebauungsplanes: Der Bebauungsplan wird von „GAISFELD IV“ in „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ umbenannt.
- ⇒ Neue Durchnummerierung der Teilgebiete (TG1 – TG11)
- ⇒ Änderung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Teilgebiet 1 (TG1) auf max. 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ⇒ Umplanung der Verkehrsfläche im nordöstlichen Mischgebiet (Wegfall des Wendehammers mit öffentlichen Parkplätzen) und Reduzierung der Verkehrsflächen im TG 4
- ⇒ Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten (TG3); Erhöhung der Dachneigung für Flachdächer von 0-7 Grad
- ⇒ Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“
- ⇒ Im Teilgebiet 1 (TG1):
  - Veränderung der Höheneinstellung von einer max. Firsthöhe (FH) von 14,50 m auf eine max. Wandhöhe (WH) von 15,00 m
  - Herausnahme der Dachform Satteldach (SD)
  - Festlegung der Geschossigkeit auf mindestens drei bis maximal vier Vollgeschosse (mind. III, max. IV)

- ⇒ Kleinteiligere Festlegung der Baufenster (Baugrenzen) in den ehemaligen Teilgebieten 5, 6 und 7
- ⇒ Abstufung der Geschossigkeit im ehemaligen Teilgebiet 6 auf zwei, drei und vier Vollgeschosse
- ⇒ Abstufung der Geschossigkeit im ehemaligen Teilgebiet 7 auf drei bzw. zwei Vollgeschosse
- ⇒ Verlegung der Lärmschutzwand im nördlichen Plangebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (zwischen die Staatsstraße St 2220 und dem Geh- und Radweg)
- ⇒ Neue geplante Lärmschutzwand zwischen Wohngebiet (TG 11) und dem Mischgebiet (TG 1)
- ⇒ Generelle Herausnahme der Dachform Pultdach (PD) im Geltungsbereich
- ⇒ Darstellung der Bauverbotszone, Herausnahme der Baubeschränkungszone
- ⇒ Intensivere Durchgrünung des Plangebietes mittels Dachbegrünung bei Flachdächern, Fassadenbegrünung, festgelegten Grünzonen – und der Nichtzulässigkeit von Mauern, Gambionen und massive Sockel.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird aufgrund des Entfallens von Bauabschnitt II neu abgegrenzt (s. nachfolgender Lageplan):

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Fl.-Nr. 1886/3 (Teilfläche), 1884 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1858/1 (Teilfläche), 1866, 1868, 1949 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche) und 1880/1 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nr. 1880/1 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1879/1, 1879/2, 1879/7, 1879/8, 1879/16, 1879/17, 1879/18, 1879/26, 1879/27 und 1886/3 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Südwesten und Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1893 (Teilfläche), 1892, 1891 (Teilfläche), 1890, 1889, 1888 und 1887 der Gemarkung Dinkelsbühl

und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880, 1880/1 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche) und 1893 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet soll als

- ⇒ Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, geplante Größe ca. 4,21 ha,
- ⇒ Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, geplante Größe ca. 1,08 ha,
- ⇒ Fläche für Gemeinbedarf für zwei Kindergärten, geplante Größe ca. 0,70 ha

ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird als Bauabschnitt I (BA I) ausgewiesen und reduziert sich von ursprünglich 17,32 ha auf 7,38 ha.



Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Anlagen

- AL-01 – Abwägung, Teil\_1 – FrühzeitBet. Öffentlichkeit-Bürger
- AL-02 – Abwägung, Teil\_2 – FrühzeitBet. Behörden-und-TöB
- AL-03 – BPlan-Gaisfeld-IV-BA-I\_Teil-1;Entwurf-20-03-2019
- AL-04 – BPlan\_GF-IV-Teil-2\_Textl. –Festsetz\_20.03.2019
- AL-05 – BPlan-Gaisfeld-IV\_BA-I\_Begründung\_20-03-2019
- AL-06 – saP\_DKB\_Gaisfeld IV BA 1\_sbi\_05-03-2018
- AL-07 – Schalltechn-Untersuch\_ErläutBericht\_12-03-2019
- AL-08 – Natura-FFH-2000-Verträglichkeitsprüf-GF-III&IV\_15-12-2014
- AL-09 – Pflegekonzept-Kompensationsflächen\_26-07-2018

## Vorschlag zum Beschluss:

### **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 Bebauungsplanvorentwurf 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 Bebauungsplan wurden im Wesentlichen durch die Reduzierung des Baugebietes (jetzt nur noch mit einem Bauabschnitt I im Verfahren) 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 Bebauungsplanentwurfes „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt bzw. billigt den Bebauungsplanentwurf „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 03) einschl. den gesonderten Textteil mit Satzung, den Textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Anlage 04) als Bestandteil des Bebauungsplanes, die Begründung und den Umweltbericht (Anlage 05), jeweils in der Fassung vom 20.03.2019 und damit den Bebauungsplan (Entwurf) „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ in der (reduzierten) Größe von 7,38 ha (statt wie ursprünglich aufgestellt mit 17,32 ha). Außerdem billigt der Stadtrat Dinkelsbühl die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV – Bauabschnitt I vom 05.03.2018 (Anlage 06), die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gaisfeld IV zum Stand vom 12.03.2019 (Anlage 07), die Natura (FFH) Verträglichkeitsprüfung zu den Baugebieten Gaisfeld III & IV zum Stand vom 15.12.2014 (Anlage 08) und das Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum Stand vom 26.07.2018 (Anlage 09). Die hiermit gebilligten Unterlagen sind bei der öffentlichen Auslegung (s. nachfolgender Punkt) mit auszulegen.

#### **Zusatz für die Teilgebiete 5, 6 und 7:**

Der Stadtrat billigt zudem das in der Sitzung am 20.03.2019 vorgestellte städtebauliche Konzept des Stadtbauamtes für die Teilgebiete 5, 6 und 7.

Die Detailplanung für die einzelnen Bauvorhaben in den Teilgebieten 5, 6 und 7, deren Positionierung sowie das Verkehrskonzept werden durch externen Sachverstand begleitet; die Beauftragung erfolgt mit gesondertem Beschluss. Die einzelnen Bauvorhaben in

diesen Teilgebieten sind im Bau- und Grundstücks- und Umweltausschuss vorzustellen. Der Verkauf des jeweiligen Grundstücks erfolgt erst, wenn die konkrete Planung durch diesen Ausschuss gebilligt ist.

Der externe Sachverstand wird besetzt mit Fachleuten, die nicht ortsansässig sind und auch nicht dem Kreis der möglichen Bauwerber angehören. Die Besetzung wird mit dem Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss abgestimmt.

Die zwischen den beiden Baukörpern des TG 5 (gedacht für sozialen Wohnungsbau) vorgesehenen privaten Grünflächen sollen im Einvernehmen mit den Bauwerbern frei zugänglich für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

### **Zusatz für Lärmschutzmaßnahme 1**

Die im Bebauungsplan zum Nachweis der Einhaltung der Lärmschutzwerte vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Staatsstraße 2220 Richtung Rain (Lärmschutzmaßnahme 1) soll (auch im Hinblick auf die Positionierung der zulässigen Baukörper) hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit nochmals überprüft und, wenn möglich, reduziert werden. Ein diesbezüglicher Auftrag zur Überprüfung ergeht an das Büro, das das Lärmschutzgutachten erstellt hat.

### **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 Bebauungsplanentwurfes (einschl. Begründung mit Umweltbericht und aller sonstigen Anlagen zu diesem Stadtratsbeschluss) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Der Stadtrat beschließt hiermit auch die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB) zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes GAISFELD IV – Bauabschnitt I. 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.