

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 25.06.2019

Vorlagen-Nr.: 3/083/2019

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

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

Sachverhaltsdarstellung – 16. Flächennutzungsplanänderung:

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.

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.

Auszug: 16. Flächennutzungsplanänderung (Planentwurf i.d.F. vom 25.06.2019)



Der Entwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Dinkelsbühl in der Fassung vom 20.03.2019 und die Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 20.03.2019, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Informationen lagen zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in der Zeit vom 01. April bis einschließlich 03. Mai 2019 bei der Stadt Dinkelsbühl öffentlich aus. Aus der Bürgerschaft wurden 6 Einwendungen vorgetragen (s. Anlage 01 Blätter 01 - 23) – die Anlage 01 mit den Blättern 01 bis 23 ist Bestandteil der Beschlussvorlage. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Von den informierten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden (32) haben sich 11 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange in Form von Hinweisen und mit der Bitte um Berücksichtigung ihrer Belange geäußert. Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 41 enthält dazu in der linken Spalte die Äußerungen der genannten Träger öffentlicher Belange und im rechten Teil die Äußerungen des Stadtrates (Abwägung). Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 42 ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

Nach der erfolgten Abwägung der unterschiedlichen Belange kann die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt (und der Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ als Satzung beschlossen) werden.

Anlagen

AL-01 – Abwägung, Teil 1 – Öff.-Auslegg_Öffentl-Bürger

AL-02 – Abwägung, Teil 2 – Öff.-Auslegg_Behörden, TöB, Nachbargemeinden

AL-03 – FNP_16teÄnd_FNP-Planentwurf_25.06.2019

AL-04 – FNP_16teÄnd_Begründung-Umweltbericht_25.06.2019

Vorschlag zum Beschluss:

Die bei der öffentlichen Auslegung aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 2 BauGB) eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates lt. den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ vorgebrachten Einwendungen und Bedenken, hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht.

Grundlage dieses Beschlusses sind außer der Abwägung der verschiedenen Belange bzw. der vorgebrachten Bedenken und Einwendungen mit den Anlagen 01 (Teil 1 – Beteiligung der Öffentlichkeit/Bürger) und 02 (Teil 2 – Beteiligung der Behörden) der Plan zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019 selbst, die Begründung und der Umweltbericht vom 25.06.2019, sowie die vom Stadtrat schon am 20.03.2019 bestätigten Unterlagen wie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV - Bauabschnitt 1 vom 05.03.2018, die Schalltechnische Untersuchung vom 12.03.2019, die NATURA (FFH) 2000 – Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV vom 15.12.2014 sowie das Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum geplanten Baugebiet vom 26.07.2018.

Die vom Planungsbüro Härtfelder-IT GmbH, 91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6 gefertigte 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.06.2019, mit Begründung und Umweltbericht vom 25.06.2019 wird hiermit verbindlich festgestellt. Die 16. Änderung des FNP bezieht sich auf folgenden Bereich: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gaisfeld IV – Bauabschnitt I. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Die Bürger, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Änderungsvorschläge, Einwendungen oder auch nur Hinweise vorgetragen haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen.
