

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 25.06.2019

Vorlagen-Nr.: 3/084/2019

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I" - im Parallelverfahren zur 16. Flänupl-Änderung - Behandlung der Einwendungen, Satzungsbeschluss

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.

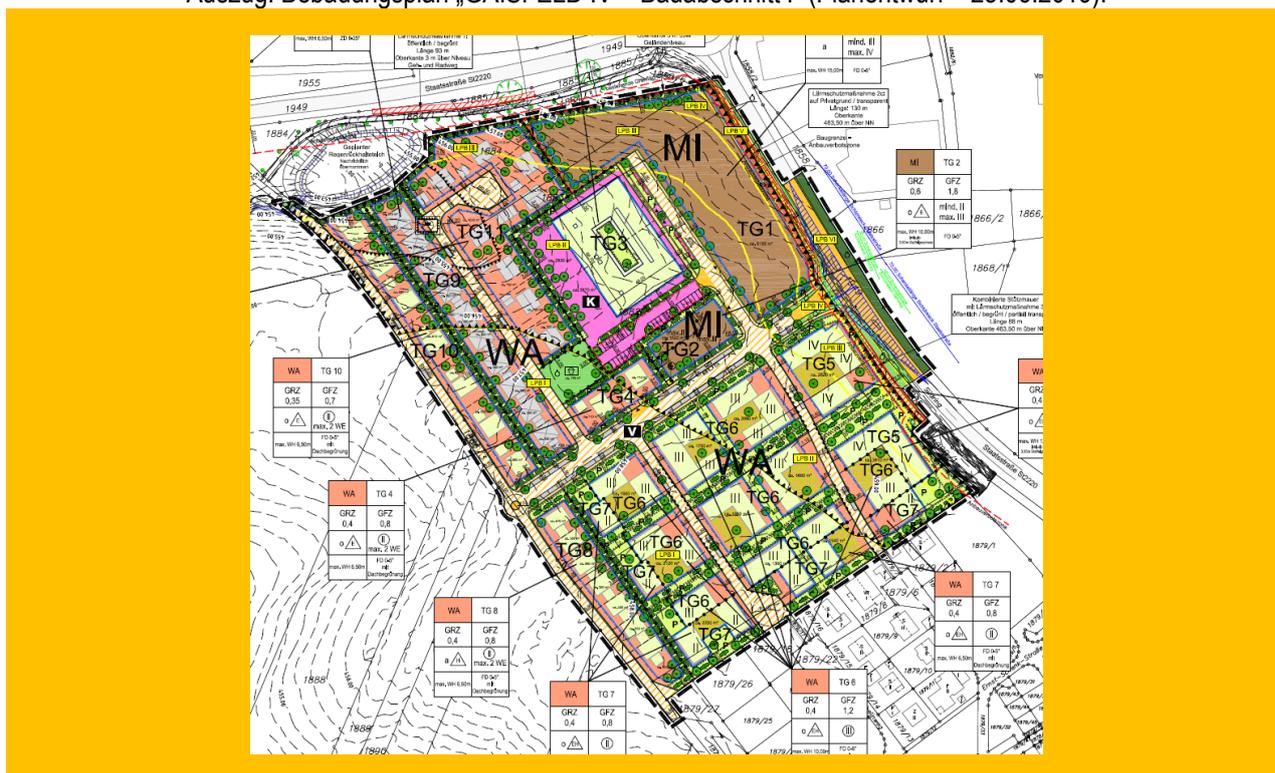
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte rechtzeitig am 23.03.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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 bei einem folgenden Arbeitsschritt 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, Verkehrserschließung, 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 zur öffentlichen Auslegung beschlossene Planentwurf vom 20.03.2019 berücksichtigt dabei 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.

Auszug: Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ (Planentwurf – 25.06.2019):



Der Entwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ der Stadt Dinkelsbühl in der Fassung vom 20.03.2019 sowie die Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 20.03.2019, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Informationen lagen zusammen mit dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 01. April bis einschließlich 03. Mai 2019 bei der Stadt Dinkelsbühl öffentlich aus. Aus der Bürgerschaft wurden in dieser Zeit sechs Einwendungen bzw. Änderungsvorschläge 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 41 ist Bestandteil der Beschlussvorlage.

Nach der erfolgten Abwägung der unterschiedlichen Belange kann der Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

AL-01 – Abwägung, Teil 1 – Öff.-Auslegg – Öffentlichkeit-Bürger
AL-02 – Abwägung, Teil 2 – Öff.-Auslegg – Behörden, TöB, Nachbargemeinden
AL-03 – Bebauungsplan-Planentwurf_25.06.2019
AL-04 – Textteil-zum-Bebauungs_Plan_25-06-2019
AL-05 – Begründung-Umweltbericht_25.06.2019
AL-06 – Überprüfung_schallt-Untersuch_07-06-2019

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. 2 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss 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 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 Bebauungsplanentwurf 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.

Der vom Planungsbüro Härtfelder-IT GmbH, 91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6 gefertigte Bebauungsplanentwurf „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ mit integriertem Grünordnungsplan bzw. mit den Teilen A. PLANTEIL im Maßstab 1 : 1000, B. PLANZEICHEN, und C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN samt Verfahrensvermerken in der Fassung vom 25.06.2019 wird hiermit als Satzung beschlossen – der Satzungstext ist im gesonderten Textteil (vor C. Textliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan enthalten.

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, den Bebauungsplan (nach Genehmigung der 16. Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung) gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (Fränkische Landeszeitung) bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.
