

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 29.07.2021

Vorlagen-Nr.: 3/046/2021

Berichterstatter: Herzog, Daniel

Betreff: Einfacher Bebauungsplan "Am Südhang" - Satzungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

In der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss-Sitzung am 02.12.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf „Am Südhang“ auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen als einfacher Bebauungsplan vorgestellt. Die Empfehlungen des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses aus der Sitzung vom 02.12.2020 wurden entsprechend berücksichtigt und sind in die Planungen mit eingeflossen. Die Erstellung der Bestandsuntersuchung und des Bebauungsplanes mit Begründung erfolgte durch das Stadtbauamt.

Der Stadtrat hat dann am 24.03.2021 einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Am Südhang“ gefasst und dabei festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird.

Bebauungsplan – Auszug, mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches:



Bebauungsplan „Am Südhang“ im beschleunigten Verfahren

Information zur Anwendung des § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Als Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist nachzuweisen, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die überbaubare Grundfläche beträgt im geplanten Geltungsbereich 10.569,25 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und Landschaftspflege) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs:2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind , sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr.2 war darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Öffentliche Auslegung vom 06.04.2021 bis 07.05.2021

Der vom Stadtrat am 24.03.2021 aufgestellte und gebilligte Planentwurf und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 06. April 2021 bis einschließlich 07. Mai 2021 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit einer amtlichen Bekanntmachung in der Fränkischen Landeszeitung am 29. März 2021 im Lokalen Teil hingewiesen. Außerdem konnte die Bekanntmachung samt Bebauungsplanentwurf und Begründung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl bzw. unter „www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/“ eingesehen werden. Aus der Bürgerschaft wurden in dieser Zeit keine Einwendungen bzw. Änderungsvorschläge vorgebracht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Von den informierten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden (35) wurden Hinweise / Anmerkungen seitens des Immissionsschutzes und des Naturschutzes vorgebracht.

Die Immissionsschutzbehörde empfiehlt im Bebauungsplan folgende Formulierung noch mit aufzunehmen: Die Installation und der Betrieb von Luft-Wärmepumpen hat schwingungsisoliert im Gebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur zulässig, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

Seitens des Naturschutzes wurde dazu geraten die Baumarten teilweise durch eher heimischere Baumarten zu ersetzen und hat darauf aufmerksam gemacht, dass Unterscheidungen in der Begründung und dem Planteil im Bereich der Pflanzenqualitäten und zu den Einfriedungen zum Straßenraum vorliegen und diese entsprechend angepasst werden sollten.

Nach der erfolgten Öffentlichen Auslegung und der Übernahme der von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Hinweise und Anmerkungen sowie eines Textvorschlages der Immissionsschutzbehörde bezüglich von Wärmepumpen im Freien in die Begründung und den Plan, kann der Bebauungsplan „Am Südhang“ nunmehr als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

AL-01 – Bebauungsplan „Am Südhang“ – vom 29.07.2021

Folgende Dokumente können außerdem im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

AL-02 – Begründung zum Bebauungsplan „Am Südhang“ – vom 29.07.2021

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung – Stellungnahmen Immissionsschutz/Naturschutz (Landratsamt Ansbach)

Die im Sachverhalt angesprochenen Stellungnahmen der Immissionsschutzbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde dienen zur Kenntnis – den vorgeschlagenen Änderungen und Nachträgen wird entsprochen (die Änderungen bzw. der Nachtrag sind Bestandteil der Planfassung und der Begründung in der Fassung vom 29.07.2021).

Satzungsbeschluss:

Der vom Stadtbauamt gefertigte Bebauungsplan „Am Südhang“ mit den Teilen PLAN im Maßstab 1 : 500, A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN, B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, C. HINWEISE samt Verfahrensvermerken in der Fassung vom 29.07.2021 wird hiermit als Satzung beschlossen – der Satzungstext ist auf dem Bebauungsplan zwischen dem PLAN und A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN enthalten.

Inkraftsetzung:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich (durch eine amtliche Bekanntmachung in der Fränkischen Landeszeitung) bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

16. Sitzung des Stadtrates

Tagesordnungspunkt Nr. 1