

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 21.06.2023

Vorlagen-Nr.: 3/067/2023

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

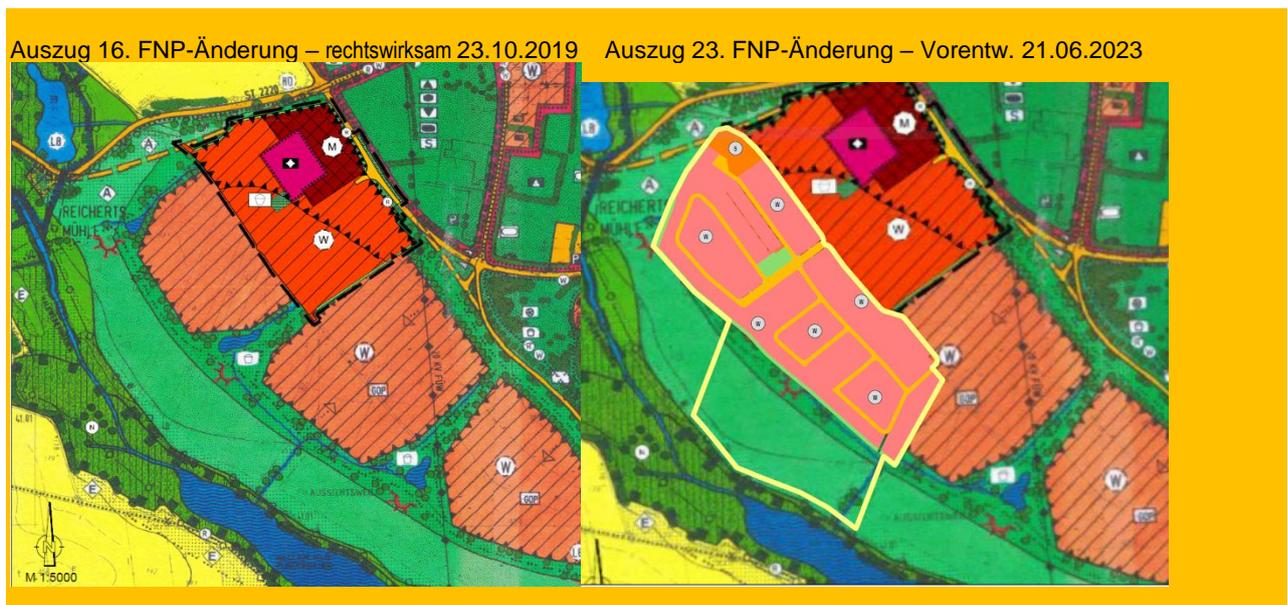
Betreff: Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl – 23. Änderung (Vorentwurf) - im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV – 2. Bauabschnitt

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zu dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „GAISFELD IV“ beschlossen.

Der Vorentwurf zur 16. Flächennutzungsplanänderung wurde nach dem Stadtratsbeschluss vom 29.11.2017 nochmals geändert und erstmals mit einer Begründung versehen. Der Planvorentwurf sowie die Begründung wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2018 bestätigt bzw. für das Verfahren aufgestellt.

Gegenüberstellung der rechtswirksamen Planung vom 23.10.2019 der 16. FNP-Änderung und dem neuen Planentwurf zur 23. Änderung für den Bereich Gaisfeld IV – BA 2 lt. Planvorentwurf v. 21.06.2023:



Der Planentwurf mit der 16. Änderung vom 21.03.2018 lag in der Zeit vom 03. April 2018 bis einschließlich 15. Mai 2018 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus. Es folgte eine umfangreiche Auswertung der Einwendungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – auch Änderungswünsche von Seiten der Verwaltung und des Stadtrates waren in die Planung einzuarbeiten.

Reduzierung des Plangebietes:

Der neue Planentwurf vom 20.03.2019 hat nicht nur die Reduzierung des Plangebietes auf einen Bauabschnitt I (Planbereich zwischen der St 2220 bzw. dem Südring und der Obrist-von-Sperreuth-Straße) berücksichtigt, sondern auch sämtliche Änderungen und Nachträge seit der Billigung des geänderten Vorentwurfes durch den Stadtrat am 21. März 2018.

Die Planvorlage vom 20.03.2019 entlässt im Übrigen die Planung südwestlich der Obrist-von-Sperreuth-Straße bzw. erklärt diese somit als nicht mehr existent. Der Stadtrat hat mit der Reduzierung des Plangebietes bzw. des Geltungsbereiches öffentlich kundgetan, dass nur noch auf der Basis der 16. Flächennutzungsplanänderung (nördlicher Planbereich oberhalb der Obrist-von-Sperreuth-Straße) zu planen ist.

Die Erweiterung in den Bereich südlich der Obrist-von-Sperreuth-Straße bedingt, dass mit der hier betreffenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der zeitgleich erstellte Bebauungsplan Gaisfeld IV BA 2 im Parallelverfahren mit aufzustellen und zu behandeln ist.

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplan-Vorentwurfes umfasst die folgenden Flurstücke der Gmkg. Dinkelsbühl:

1888, 1889, 1890, 1891, 1894, 1895, 1879/53 sowie Teilflächen der Flurstücke 1887, 1896/15, 1886/3 und 1879/27.

Darüber hinaus wurden im Zuge der Planung CEF- und FCS-Maßnahmenflächen auf den Flurstücken 2392, 2392/2 Gmkg. Dinkelsbühl und den Flurstücken 314, 315 und 317 Gmkg. Waldhäuslein festgesetzt, die ebenfalls Teil des Geltungsbereichs sind.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Baugebiet Gaisfeld IV – Bauabschnitt I
- Im Osten durch das Baugebiet Gaisfeld III
- Im Süden durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Gaisweiherweg (Best.Verz.Bl. 122) bzw. die Flst.Nr. 1934 Gemarkung Dinkelsbühl
- Im Westen durch den öffentlichen Feld- und Waldweg Gaisweiherweg (Best.Verz.Bl. 122) bzw. hier durch die Flst.Nr. 1934/1 Gemarkung Dinkelsbühl

Die Art der Nutzung im Plangebiet soll als

⇒ Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO

⇒ Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO

ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung beträgt im Gaisfeld IV im 2. Bauabschnitt 12,75 ha. Dazu kommen noch die Ausgleichsmaßnahmen, so dass insgesamt 19,09 ha Bearbeitungsgebiet vorliegen.

Den Bürgern wird bei der nun folgenden frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl kann sowohl der Planvorentwurf als auch die Begründung mit Umweltbericht jew. als pdf-Dokument während der Auslegungszeit hochgeladen werden).

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes wurde das Büro TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB, Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg, beauftragt.

Anlagen: 23. Flächennutzungsplanänderung-Vorentwurf vom 21.06.2023

Die weiteren Unterlagen wie Begründung mit Umweltbericht können im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowohl bei der Stadtverwaltung im Rathaus als auch im Internet (der Link hierzu ist in der öffentlichen Bekanntmachung enthalten) eingesehen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, als vorbereitenden Bauleitplan eine 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen und hierfür das Parallelverfahren zusammen mit dem Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gaisfeld IV – Bauabschnitt 2“ durchzuführen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl billigt den Vorentwurf der 23. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt 2“ in Dinkelsbühl vom 21.06.2023 und beschließt, den Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen (= Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).
