

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 21.06.2023

Vorlagen-Nr.: 3/068/2023

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

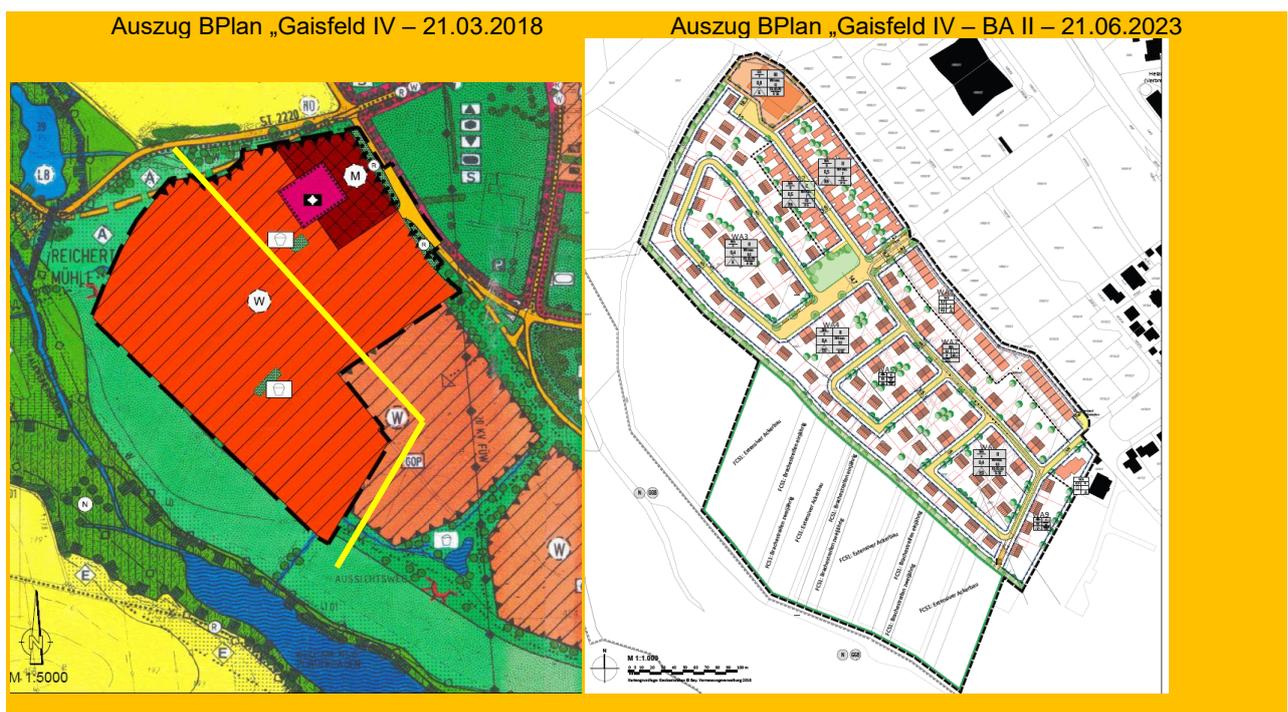
Betreff: Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt 2" (Vorentwurf) - im Parallelverfahren zur 23. Flänupl-Änderung – Billigungs-
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

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.

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

Gegenüberstellung der Planung von 2018 und dem neuen Bereich Süd lt. Planvorentwurf v. 21.06.2023



Der Planentwurf 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 neue Planvorlage vom 20.03.2019 entlässt 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 des Bebauungsplanes Gaisfeld IV – Bauabschnitt I (nördlicher Planbereich oberhalb der Obrist-von-Sperreuth-Straße) zu planen ist.

Dies bedingt bei der neu erklärten Erweiterung in den Süden, dass der neue Bebauungsplanentwurf vom 21.06.2023 in einem eigenen Verfahren neu aufzustellen und zu behandeln ist, auch weil die Inhalte und der Geltungsbereich, die naturschutzrechtlichen Gegebenheiten (FFH, saP) sowie die Ausgleichsflächen ganz anders bestimmt sind.

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

Das Plangebiet soll als

- ⇒ Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - ⇒ Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seniorenwohnen gem. § 11 BauNVO (Nordostecke von Flst.Nr. 1887)
- ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt im Gaisfeld 12,75 ha. Dazu kommen noch die Ausgleichsmaßnahmen, so dass insgesamt 19,09 ha Bearbeitungsgebiet vorliegen.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planvorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei 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 können sowohl der Planvorentwurf als auch die Begründung mit Umweltbericht, die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als pdf-Dokumente 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: Bebauungsplan-Vorentwurf vom 21.06.2023

Die weiteren Unterlagen wie Begründung mit Umweltbericht, die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt vom Büro sbi/Sugenheim können im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Stadt Dinkelsbühl und 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, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gaisfeld IV – Bauabschnitt 2“ mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und einem Sonstigen Sondergebiet Zweckbestimmung Seniorenwohnen (SO) nach § 11 BauNVO mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, aufzustellen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt 2“ in Dinkelsbühl vom 21.06.2023 und beschließt, den Bebauungsplan-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). Das Bebauungsplanverfahren ist im Parallelverfahren mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.
