

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 28.01.2015

Vorlagen-Nr.: 3/005/2015

Berichterstatter: Herr Klaus Wüstner

Betreff: Bebauungsplan Gaisfeld III - Behandlung der Einwendungen zur öffentlichen Auslegung, Billigung und erneute Auslegung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) "GAISFELD III" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1949 (Teilfläche), 1868 (Teilfläche), 1855/6 (Teilfläche) und 1835 (Teilfläche),
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nrn. 1835/1 (Teilfläche), 1815/2 (Teilfläche), 1815/3 (Teilfläche), 1834 (Teilfläche), 1833 (Teilfläche), 1871/1 (Teilfläche), 1905/10, 1905 und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Wohngebiets GAISFELD II mit den Flur-Nrn. 1875, 1875/17, 1875/10 (Teilfläche), 1875/16, 1875/15, 1875/10 (Teilfläche), 1875/14, 1875/13, 1900/5, 1897/9, 1897/8, 1897/7, 1897/6, 1897/22, 1897/5 und 1900,
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1897 (Teilfläche) und 1934 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 1895 (Teilfläche), 1896 (Teilfläche), 1886 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1880 (Teilfläche) und 1885 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1868 (Teilfläche), 1855/6 (Teilfläche), 1835 (Teilfläche), 1835/1 (Teilfläche), 1815/2 (Teilfläche), 1815/3 (Teilfläche), 1833 (Teilfläche), 1834 (Teilfläche), 1871/1 (Teilfläche), 1872, 1949 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1880 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1878, 1877, 1876, 1886 (Teilfläche), 1896 (Teilfläche) und 1897 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,57 ha.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.07.2013:

Der Aufstellungsbeschluss (Stadtrat) wurde in der Fränkischen Landeszeitung am 23.08.2013 veröffentlicht

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerschaft) und der Behörden/ Nachbargemeinden/Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschl. 04.10.2013 durch Auslegung der Planunterlagen (Bebauungsplan, 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründungen)

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen aufgrund der hohen Nachfrage (nach weiteren Bauplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes für Ein-, Mehrfamilien- sowie Reihenhäuser geschaffen werden. Das Wohngebiet stellt im Prinzip eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohngebiete „Gaisfeld I + II“ dar.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange bestand Bedarf zur weiteren Abstimmung mit der Regierung und der Einbeziehung des Büros für Naturschutzplanung und ökologischer Studien (Herr Dipl. Biol. Ulrich Meßlinger – Flachslanden) und des sbi – silvaea biome instituts (Herr Dipl. Geograph Ralf Bolz – Sugenheim-Ullstadt). Bei einem Behördengespräch am 31.01.2014 wurde von der Regierung eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung (saB) und wegen der Nähe zum Gaisweiher auch eine NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung gefordert. Wegen dieser Betrachtung und Prüfung war das Bauleitplanverfahren gehemmt und kann erst jetzt nach Vorliegen dieser Arbeiten weiter geführt werden.

Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht parzellenscharf, so dass das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt diese Einschätzung ([BVerwG, Urt. v. 28. 2. 1975 – IV C 74.72 –1509](#))

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 09.08.2014:

Der Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2014 zur Billigung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht und aller dazu gehörigen Unterlagen (saB, FFH-Verträglichkeitsprüfung, schalltechnische Untersuchung) und die öffentliche Auslegung wurden in der Fränkischen Landeszeitung am 09.08.2014 veröffentlicht.

Öffentliche Auslegung (Bürgerschaft) und Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden/Träger öffentlicher Belange:

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschl. 06.10.2014 durch Auslegung der Planunterlagen (Planentwurf - Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht, der Umweltbezogenen Stellungnahmen, der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung/saB, der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der schalltechnischen Untersuchung).

Während der Auslegungszeit wurden insbesondere vom Landratsamt Ansbach, Sachgebiet 44/Techn. Naturschutz und von der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken Bedenken vorgetragen bzw. Nachbesserungen eingefordert. Dieses Vorbringen wurde dann bei einer Besprechung am 19.11.2014 unter Beteiligung des beauftragten Planungsbüros, des Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde), der Regierung (Höhere Naturschutzbehörde), des Herrn Bolz (sbi – Sugenheim) und des Landschaftsarchitekten erörtert. Der Besprechung folgte ein Auftrag zur Überarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung (SaB) und der FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Die spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung/saB liegt in der Fassung vom 09.01.2015 und die FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt nunmehr in der Fassung vom 14.01.2015 vor - beide sind bereits mit dem Landratsamt Ansbach (Untere Naturschutzbehörde) und der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) abgestimmt. Die Änderungen erfordern eine nochmalige öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Information der Verwaltung::

§ 4a Abs. 3 Satz 1 schreibt grundsätzlich eine erneute Auslegung des Bauleitplanentwurfes nach § [3 Abs. 2](#) und eine erneute Behördenbeteiligung nach § [4 Abs. 2](#) vor, wenn der Entwurf nach der öffentlichen Auslegung (§ [3 Abs. 2](#)) oder nach der Behördenbeteiligung (§ [4 Abs. 2](#)) geändert oder ergänzt worden ist. Welche Verfahrensschritte der Entwurf zwischenzeitlich durchlaufen hat, ist unerheblich; auch wenn die Gemeinde bereits den Satzungsbeschluss gefasst hat und der Bebauungsplan aufgrund von Maßgaben im Anzeige- oder Genehmigungsverfahren modifiziert werden muss, führt der Weg nicht in ein besonderes Verfahren, sondern prinzipiell zurück zu § [3 Abs. 2](#) ([BVerwG, Beschl. v. 14. 4. 2010 – 4 B 78.09 –0156](#)).

Es bedarf daher einer Billigung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung/Umweltbericht, der saB und der FFH-Verträglichkeitsprüfung und einem Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen.

Anlagen:

01. AL 01 – Abwägung Stadtrat – 28.01.2015
(mit der Zusammenstellung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Behörden auf der linken Seite und der Erklärung des Stadtrates hierzu auf der rechten Seite der Anlagenblätter 02 – 23)
02. AL 02 – Bebauungsplan(-Entwurf) in der Fassung vom 28.01.2015

Weitere Anlagen – werden auf Wunsch zugesandt:

Dieser Beschlussvorlage wurden wegen der umfangreichen Abhandlungen folgende Anlagen mit den Nrn. 03 bis 06 nicht beigelegt, können aber von den Stadtratsmitgliedern jederzeit gerne angefordert werden – diese werden nach Wunsch in Papier oder als PDF zugeschickt!

03. AL 03 – Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan – jetzt i.d.F. vom 28.01.2015
04. AL 04 – FFH-Verträglichkeitsprüfung – 22.06.2014/29.07.2014, jetzt überarbeitet (Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung – als Vorkonzept) – 14.01.2015
NATURA – FFH – 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV)
05. AL 05 – saB – Gaisfeld III – sbi – 29.07.2014, jetzt überarbeitet (CEF 4 Maßnahme) – 09.01.2015
(spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung –saB- für das geplante Baugebiet Gaisfeld III)
06. AL 06 – Schalltechn. Untersuchung – unverändert gem. StR-Beschluss vom 29-07-2014
(Schalltechnische Untersuchung auf dem Stand: 24.01.2014)

Vorschlag zum Beschluss:

1. **Abwägung** – Behandlung der Einwendungen und Änderungsvorschläge von Bürgern bzw. der Stellungnahmen/Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange und der Behörden

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Bürgerschaft keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge vorgetragen wurden. Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen (zum Vorbringen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / linke Spalte) – auf den Blättern 02 bis 23 jew. in der rechten Spalte sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (in der Zeit vom 18.08. – 06.10.2014). Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in der Anlage 01 (Blätter 02 bis 23) sind Bestandteile des Beschlusses.

2. **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Was die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gaisfeld III betroffenen Grundstücke / Grundstücksteilflächen (Flurnummern) sowie die Beschreibung zum räumlichen Geltungsbereich betrifft, gelten die Ausführungen in der Sachverhaltsdarstellung. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2013 lässt eine konkrete Erklärung diesbezüglich vermissen – die Erklärung des Stadtrates zum räumlichen Geltungsbereich und der betroffenen Flurnummern wurde am 29.07.2014 nachgeholt und wird mit Verweis auf die Aufstellung/Aufzählungen in der Sachverhaltsdarstellung (mit geringfügiger Änderung/Ergänzung) bestätigt. In der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung ist die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches und ist die Aufzählung der betroffenen Flurnummern noch aufzuführen.

3. **Billigung:**

Der Bebauungsplan „GAISFELD III“ wurde in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen (insbesondere das Planungsrecht und den Artenschutz betreffend) und entsprechend in der Begründung und dem Umweltbericht (insbesondere die spezielle artenschutz-

rechtliche Betrachtung (saB) und die FFH-Verträglichkeitsprüfung betreffend) erneut geändert und ergänzt.

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD III“ in Dinkelsbühl, i.d.F. vom 28.01.2015 sowie die dazugehörige Begründung/mit Umweltbericht nebst allen anderen Unterlagen, saB (in der Fassung vom 09.01.2015) und FFH – Verträglichkeitsprüfung (in der Fassung vom 14.01.2015).

4. **Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD III“, i.d.F. vom 28.01.2015, mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 28.01.2015, sowie den bereits wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB, erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB, erneut durchzuführen.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der vorgenannten Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei erneut Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Zeitgleich erfolgt die erneute Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die erneute Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt mindestens eine Woche vorher durch ortsübliche Bekanntmachung.

5. **Kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Dinkelsbühl bestätigt den Beschluss vom 29.07.2014 bzw. betont, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl aufzuheben (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) war. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) „GAISFELD III“ entwickelt sich grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan. Die marginalen Abweichungen des Flächennutzungsplanes werden im Hinblick auf die nicht gegebene Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes toleriert; ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erübrigt sich aus diesem Grund.
