

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 25.03.2015

Vorlagen-Nr.: 3/026/2015

Berichterstatter: Herr Klaus Wüstner

Betreff: Bebauungsplan Gaisfeld III - mit integriertem Grünordnungsplan;
Satzungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Aufstellungsbeschluss 24.07.2013

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 gem. § 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.



Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.07.2013:

Der Aufstellungsbeschluss (Stadtrat) wurde in der Fränkischen Landeszeitung am 23.08.2013 (Nr. 195/2013) 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 weitergeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren wurde eine 8. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt – dann aber später mit Stadtratsbeschluss vom 29.07.2014 eingestellt. Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich nicht parzellenscharf, so dass das Baugebiet Gaisfeld III (auch ohne Änderung) als aus dem bereits vorhandenen Flächennutzungsplan heraus entwickelt gilt. Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt diese Einschätzung (BVerwG, Ur. v. 28.02.1975 – IV C 74.72 – 1509).

Billigungsbeschluss (A) – Beschluss öffentliche Auslegung – Stadtrat am 29.07.2014

Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2014 mit Billigung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht und aller dazu gehörigen Unterlagen (saB, FFH-Verträglichkeitsprüfung, schalltechnische Untersuchung) und zur öffentlichen Auslegung am 29.07.2014

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 09.08.2014:

Der Beschluss (Billigung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht und aller dazu gehörigen Unterlagen) und die öffentliche Auslegung wurden in der Fränkischen Landeszeitung am 09.08.2014 (Nr. 182/2014) veröffentlicht.

Öffentliche Auslegung (Bürgerschaft) vom 18.08.2014 bis einschließlich 06.10.2014 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).

Nachbesserungen beim Naturschutz (saB / FFH) und Planänderung

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 (Schmidt, Feuchtwangen) erörtert. Der Besprechung folgte ein Auftrag zur Überarbeitung der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung (saB) und der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Der Bebauungsplan wurde außerdem aufgrund eines Auftrags von Seiten des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses vom 05.11.2014 geändert. Damit waren nicht nur Änderungen bei der saB, der FFH-Verträglichkeitsprüfung und dem Umweltbericht veranlasst, sondern auch im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes und der Begründung. Es bedurfte wegen dieser Änderungen und Ergänzungen einer Billigung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung/Umweltbericht, der saB und der FFH-Verträglichkeitsprüfung und einem Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen.

Billigungsbeschluss (B) – Beschluss zur erneuten öffentliche Auslegung – Stadtrat am 28.01.2015

Beschluss des Stadtrates vom 28.01.2015 mit (1.) Behandlung der Einwendungen und Änderungsvorschläge (Bürger/Träger öffentlicher Belange, sonst. Behörden), (2.) konkreter Bestimmung des Geltungsbereiches, (3.) Billigung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht vom 28.01.2015 und aller dazu gehörigen Unterlagen (saB, FFH-Verträglichkeitsprüfung, schalltechnische Untersuchung) und (4.) zur erneuten öffentlichen Auslegung (gem. § 4a Abs. 3 BauGB).

Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung am 31.01.2015

Der Beschluss (Billigung des Planentwurfes nebst Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 28.01.2015, mit Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches und der vom Bebauungsplanbereich betroffenen Flächen und Teilflächen bei Nennung der Flurnummern) und die öffentliche Auslegung dieser Planunterlagen nebst den wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in der Fränkischen Landeszeitung am 31.01.2015 (Nr. 25/2015) veröffentlicht.

Erneute öffentliche Auslegung (Bürgerschaft) vom 09.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 und Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden/Träger öffentlicher Belange

Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung hat in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschl. 13.03.2015 durch Auslegung der Planunterlagen (Planentwurf - Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht, der Umweltbez. Stellungnahmen, der speziellen artenschutzrechtlichen Betrachtung/saB, der FFH-Verträglichkeitsprüfung und der schalltechnischen Untersuchung) stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden liegen inzwischen vor - die Anlage-Nr. 01 mit den Blättern 01 bis 10 enthält in der linken Spalte die Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im rechten Teil jew. die Äußerungen des Stadtrates. Die Anlagenblätter 01 bis 10 sind Bestandteil des Beschlusses (Beschlussenteil – s. rechte Spalte).

Einwendungen und Änderungsvorschläge von Seiten der Bürgerschaft liegen nicht vor. Eine Än-

derung des Planentwurfes (Planteil und textliche Festsetzungen) ist aufgrund der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht veranlasst. Nachdem im Bebauungsplan zur Beschreibung des Verfahrens Nachträge (= redaktionelle Änderungen) erforderlich waren, ist die Planvorlage in der Fassung vom 25. März 2015 als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

01. AL 01 – Abwägung Stadtrat – 25.03.2015
(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 – 10)
02. AL 02-1 – Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.2015 – dazu
AL 02-2 – Festsetzungen durch Text (25.03.2015)

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 25.03.2015
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. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der erneuten öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ mit integriertem Grünordnungsplan vorgebrachten Einwendungen und Bedenken (*vgl. Aufzählung und Inhalte der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und sonst. Behörden im linken Teil der Gegenüberstellung lt. Anlage 01*), hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden (*vgl. Beschluss des Stadtrates zu den Einwendungen oder Hinweisen im rechten Teil der Gegenüberstellung lt. Anlage 01*). Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht (s. Anlage 01 mit den Blättern 01 bis 10 = Bestandteil des Beschlusses).
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext, Festsetzungen durch Planzeichen und Text samt Verfahrensvermerken, mit dem eingearbeiteten Grünordnungsplan, sowie die Begründung samt Umweltbericht gelten in der Fassung vom 25. März 2015.
3. Der Planentwurf des Bebauungsplanes (*dieser ist Bestandteil des Beschlusses – s. Anlage 02*) mit integriertem Grünordnungsplan (*vom 24.07.2013, geänd. am 27.11.2013, geänd. am 29.07.2014, geänd. am 28.01.2015, jetzt in der Fassung vom 25.03.2015*), Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Als Inhalt der Satzung gilt der Satzungstext lt. Anlage 02 der Sitzungsvorlage bzw. das Deckblatt zum Planteil, der Planteil selbst und dazu integriert der Textteil, sowie der integrierte Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan „Gaisfeld III“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen bzw. mit der Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Änderungsvorschläge, Einwendungen oder auch nur Hinweise vorgetragen haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.