

Berichterstatter:

Wüstner, Klaus

Betreff:

Bebauungsplan "Schellenheckfeld-Süd" - Billigung und Aufstellung des Planentwurfes. Beteiligung der Öffentlichkeit und Trägerbeteiligung (öffentliche Auslegung) - Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat sich am 07.11.2018 mit der Erweiterung des Baugebietes Schellenheckfeld in Richtung Süden beschäftigt. Auch der Stadtrat hat über die Möglichkeit zur Entwicklung in südlicher Richtung gesprochen und hat sich am 28.11.2018 positiv hinsichtlich einer solchen Erweiterungsmöglichkeit ausgesprochen. Bei einer Stadtteilversammlung am 15.01.2019 hat sich herauskristallisiert, dass man von einer Akzeptanz seitens der Segringer Bürgerschaft mit einer Süd-Erweiterung um rd. 8 Bauplätze (auf Flst.Nr. 53 Gmkg. Segringen) ausgehen darf. Der Stadtrat hat dann am 23.01.2019 einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schellenheckfeld-Süd“ gefasst und dabei festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird. Außerdem hat der Stadtrat die Verwaltung bevollmächtigt, ein Planungsbüro zu beauftragen, welches den Bebauungsplanentwurf ausarbeitet.

Für die Erstellung des Planentwurfes und die Begleitung durch das Verfahren wurde das Planungsbüro TB Markert – Nürnberg beauftragt (dieses Büro hatte sich vorher schon auftragsgemäß mit Plänen zur Erweiterung des Baugebietes Schellenheckfeld in Richtung Westen beschäftigt). Nach Ortseinsicht und verschiedenen Abstimmungsgesprächen liegen nun der Bebauungsplanentwurf und die Begründung zum Bebauungsplanentwurf vor. Berücksichtigt ist die Vorgabe des Stadtrates im Grundsatzbeschluss, dass die im Süden gelegene Baumreihe und Heckenanlage als Ortsrandbegrünung und auch die Baumreihe im Norden weitgehend zu erhalten ist. Gemäß der Empfehlung des Stadtrates orientiert sich die Baugestaltung an den Festsetzungen im nördlich gelegenen Baugebiet Schellenheckfeld.

Bebauungsplanentwurf – Auszug, mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches:



Der Geltungsbereich berücksichtigt nicht nur die Baufläche von Flst.Nr. 53 Gemarkung Segringen mit 6611 qm, sondern auch einen Teil des beschränkt-öffentlichen Weges (B 121 – Segringer Bergweg), einen Teil des südlich angrenzenden öffentlichen Feld- und Waldweges (nicht ausge-

baut, F 688 – Weg am Wasserhaus) und des westlich gelegenen öffentlichen Feld- und Waldweges (nicht ausgebaut, F 678 – Kesselweg). Gegenstand des Plangebietes ist außerdem das Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken (Flst. 343/1 Gmkg. Segringen). Diese das Bauland umschließenden Anlagen dienen der Erschließung des geplanten Baugebietes. Es ist zu erwarten bzw. ist schon bekannt, dass auf den öffentlichen Verkehrswegen und im erwähnten Regenrückhaltebecken bauliche Vorkehrungen zu treffen sind.

Schellenheckfeld-Süd im beschleunigten Verfahren
⇒ Information zur Anwendung des § 13 b BauGB

Der durch das BauGBÄndG 2017 eingeführte § 13 b erweitert den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a (vgl. das derzeit laufende Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ nach § 13 a – Bauleitplanverfahren zur Innenentwicklung) auf an den Ortsrand anschließende Außenbereichsflächen. Anlass der Regelung ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Der neue § 13 b BauGB lässt Bebauungspläne im Außenbereich ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4) und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu. Gleichwohl verlangt § 13 b eine organische Entwicklung in den Außenbereich. Wenn auch ohne Umweltprüfung, so sind Umweltbelange zu ermitteln, zu prüfen und untereinander abzuwägen. Lediglich auf den Umweltbericht kann verzichtet werden. Was die Umweltbelange im Fall Schellenheckfeld-Süd betrifft, so wurde dieses Thema bereits zwischen dem Planungsbüro und Unterer Naturschutzbehörde erörtert. Lt. der Unteren Naturschutzbehörde ist u.a. mit dem Erhalt der im Süden gelegenen Baumreihe und Heckenanlage als Ortsrandbegründung und mit dem Erhalt von Bäumen im Norden den Umweltbelangen Rechnung getragen.

§ 13 b zielt darauf ab, für Gemeinden, deren Innenentwicklungspotenzial erschöpft ist, bei Bedarf eine weitere Wohnbaulandausweisung zu erleichtern. Eine sachliche Begrenzung des Anwendungsbereichs von § 13 b ist die Beschränkung auf die Zulassung von Wohnnutzungen. Im Stadtteil Segringen besteht eine anhaltende Nachfrage an Wohnbauflächen. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Ort bzw. Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schellenheckfeld sind allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnbaulandbedarf zu decken.

Neben der Anwendungsvoraussetzung, dass § 13 b nur für Gebiete im Außenbereich gilt, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und damit durch ihre räumliche Nähe zu bereits bestehenden Siedlungsräumen geprägt sind, sieht § 13 b eine Größenbeschränkung vor. Die Regelung gilt nur für Pläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² – durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird.

§ 13 b ist als befristete Regelung ausgestaltet. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Maßgeblich ist der Aufstellungsbeschluss. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss spätestens bis zum 31.12.2021 erfolgen.

Anlagen

AL01 - Bebauungsplanentwurf Schellenheckfeld-Süd – vom 18.09.2019

AL02 - Begründung zum Bebauungsplanentwurf – vom 18.09.2019

Vorschlag zum Beschluss:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Stadt Dinkelsbühl fasst gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Schellenheckfeld – Süd“ für den Stadtteil Segringen. Der Stadtrat stimmt dazu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Schellenheckfeld-Süd“ in der Fassung vom 18.09.2019 lt. Anlage 01 einschließlich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 18.09.2019 lt. Anlage 02 zu. Die Anlagen (01 und 02) sind Bestandteile des Beschlusses.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Entwurf) umfasst neben dem Bauland (6.611 qm) mit dem Grundstück Flst.Nr. 53 Gmkg. Segringen auch Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flst.Nrn. aus 53/1 (Segringer Bergweg), aus 225 (Kesselweg), aus 345 (Weg am Wasserhaus) und das Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken (Flst. 343/1 Gmkg. Segringen, 2.070 qm). Grundlage für den Geltungsbereich ist der im Anhang zu diesem Beschluss (= Bestandteil des Beschlusses) befindliche Bebauungsplanentwurf mit Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Schellenheckfeld bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Flst.Nrn. 53 und 343/1 Gmkg. Segringen und im Bereich des Weges 345 durch eine angenommene Linie zwischen den Nordgrenzen der Flst.Nrn. 53 und 343/1 Gmkg. Segringen
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung bzw. durch die Westgrenze von Grundstück Flst.Nr. 51 Gmkg. Segringen (Anwesen Segringen 44)
- im Süden durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Südgrenze des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bezeichnung Kesselweg (aus Flst.Nr. 225 Gmkg. Segringen) im Bereich des Wohnbaugrundstückes Flst.Nr. 53 und dem Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken auf Flst.Nr. 343/1 jew. Gmkg. Segringen
- im Westen durch die Westgrenze von Grundstück Flst.Nr. 343/1 Gmkg. Segringen mit dem Retentionsbodenfilterbecken mit vorgeschaltetem Regenrückhaltebecken

Das mit acht Wohngebäuden bebaubare Grundstück (Flst.Nr. 53 Gmkg. Segringen) wird gem. § 3 Baunutzungsverordnung als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Das Bauleitplanverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist nach diesem Verfahren nicht erforderlich – der Flächennutzungsplan wird zum Abschluss des Verfahrens von der Art der Nutzung her lediglich per Berichtigung angepasst. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1). Außerdem ist darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2). Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, ist Gebrauch zu machen. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro, die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
