



Beschlussvorlage 2021/216	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2021	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching
Entwurfsanerkennung für die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss billigt den beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet entlang der Bürgermeister-Schlickenrieder-Straße (Ortsmitte) im Stadtteil Derching vom 24.06.2021 und die Begründung vom 24.06.2021.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind zusammen mit der Vorprüfung nach §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB und der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Beschluss über Kriterien zur baulichen Entwicklung der Ortsmitte	25.01.2018 PUA
Diskussion Vorbescheidsantrag und Empfehlung Bauleitplanverfahren	02.07.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	11.07.2019 STR
Satzungsbeschluss Veränderungssperre	11.07.2019 STR
Änderung des Geltungsbereiches	17.06.2021 STR

In Abstimmung mit dem Baureferat und unter Mitwirkung des Rechtsanwalts Thum hat das Stadtplanungsbüro Dragomir beiliegenden Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB und die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Im Rahmen der vorgenommenen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 bzw. nach Anlage 2 BauGB wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Planung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da in dem relativ großen und weitgehend bebauten Gebiet zahlreiche Grundstückseigentümer betroffen sind und weil noch nicht alle Gutachten vorliegen (Bodengutachten fehlt) und weil mit relevanten Rückmeldungen der Behörden zu rechnen ist, soll dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

Zielsetzungen und Regelungsinhalte der Planung sind im Detail den Anlagen zu entnehmen. Grundsätzlich war das Plankonzept durchaus anspruchsvoll in der Erarbeitung, da es galt verschiedene private und öffentliche Belange miteinander zu vereinbaren.

Im Planbereich wirken aus öffentlicher Sicht sowohl naturschutzfachliche Belange (insbesondere Vogel- und Fledermausvorkommen, Biotopflächen), mögliche Gefährdungen (Baumwurfgefahren) und städtebauliche Interessen der Stadt Friedberg (Durchwegung, Durchgrünung, Erhalt der prägenden Anordnung von Gebäuden und ihrer Kubatur und Gestaltung) zusammen.

Zur Evaluierung der privaten Nutzungsansprüche im Vorfeld zur Entwurfsanfertigung hat eine mit der Dorfgemeinschaft durchgeführte mehrstündige Online-Diskussionsveranstaltung wertvollen Input geliefert. Die Bauverwaltung bedankt sich im Zuge der heutigen Sitzungsvorlage nochmals für das rege Interesse, den Austausch und die Organisation. Die



Dorfgemeinschaft stellt Nutzungsansprüche an die Grundstücke, wie sie einer dörflichen Umgebung, die sich im Wandel befindet, immanent sind – aber unterschiedlicher nicht sein könnten. Von der bestehenden Landwirtschaft mit all ihren schützenswerten betrieblichen Belangen bis hin zu Wünschen nach den unterschiedlichsten Wohnformen (Single-, Paar- und Familienwohnungen, Alten- und Studentenwohnen, größere und kleinere Häuser für Familien) und öffentlicher Nutzung (Dorfplatz, Wegeverbindungen) ist alles vertreten.

Die Wünsche der Grundstückseigentümer nach größtmöglicher Flexibilität hinsichtlich ihres Baurechts waren in Einklang zu bringen mit dem Wunsch des Rates und letztlich auch der Bürgerschaft nach moderater Erhaltung der Dorfansicht, wie sie Derching heute prägt. Gleichzeitig soll aber dem Dorf nach übereinstimmendem Wunsch die Möglichkeit gegeben werden, sich mit und ohne Landwirtschaft weiter zu entwickeln, sowie Landwirten gewisse Privilegien eingeräumt werden, die sie für die Weiterführung der Betriebe auch benötigen. Gleichzeitig sollte eine infolge der Aufgabe von Hofstellen erforderliche Nutzungsänderung betrieblicher Gebäude und eine Neubaubebauung gleichermaßen unterstützt werden.

Das Ergebnis der Planungen kann den Anlagen im Detail entnommen werden. Es ist Ergebnis detaillierter Abstimmungen und umfangreicher Überlegungen des Planungsbüros, der beauftragten Anwaltskanzlei und Vertretern des Baureferats. Es ist letztlich dadurch gekennzeichnet, dass im Bereich der Straße den gestalterischen Belangen der Vorzug eingeräumt wurde, um die Ansicht Derchings zu erhalten, während in den rückwärtigen Grundstücksbereichen den Eigentümern Flexibilität eingeräumt wurde. Weiter wurden für Landwirte Ausnahmeregelungen getroffen, die ihnen die Nutzung ihrer Grundstücke sowohl zu landwirtschaftlichen Zwecken als auch zu anderen Zwecken unter Verwertung der bestehenden Bausubstanz ermöglichen. Schließlich wurde besonders auf die Freihaltung der oberirdischen Flächen von übermäßigen Stellplätzen und Versiegelung, sowie die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen Wert gelegt.

Die Planung stellt bereits auf den geänderten Geltungsbereich ab, der zur Beschlussfassung im Stadtrat am 17.06.2021 vorgelegt wurde (Vorlage 2021/185).

Zur Sicherung der Planung soll in der heutigen Sitzung für den angepassten bisherigen Geltungsbereich eine Verlängerung der Veränderungssperre und für die Erweiterungsflächen im Norden und Osten eine erstmalige Veränderungssperre erlassen werden (Vorlagen 2021/191 und 2021/218).

Die Billigung und anschließende Auslegung der ggf. angepassten und vertieften Bebauungsplanunterlagen sind im Winter 2021/2022 vorgesehen (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).



Anlagen:

- Anlage 1 - Bebauungsplanentwurf - Planzeichnung und Satzungstext
- Anlage 2 – Begründung
- Anlage 3 - Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB
- Anlage 4 - Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)