

Bebauungsplanverfahren "Sondergebiet - Gesundheit, Pflege, Nahversorgung" nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren)

Vor der Behandlung der Tagesordnungspunkte I.5 und I.6 wird dem Gemeinderat mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren "Sondergebiet - Gesundheit, Pflege, Nahversorgung" gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren) nach Durchführung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nicht weitergeführt wird.

Stattdessen soll für die baulichen Vorhaben auf dieser Fläche im sog. Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - aufgestellt werden sowie im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 6) erfolgen.

Grund dieser Verfahrensänderung ist, dass ggf. ein Verfahrensfehler in Bezug auf die Anwendung des sog. beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geltend gemacht werden könnte. Aufgrund der Problematik der Zuordnung der zur Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen zum sog. Innen- bzw. Außenbereich und der Schaffung von Baurecht auf Flächen außerhalb von Ortslagen bzw. Ausweisung von Bauland im Außenbereich ist man nach Rücksprache mit dem Bayerischen Gemeindetag, dem Landratsamt Neumarkt und dem planenden Büro zu dem Ergebnis gekommen, für die Bebauungsplan-Aufstellung sicherheitshalber das sog. Regelverfahren durchzuführen. Im Zuge dieses Bauleitplan-Verfahrens wäre ein Umweltbericht zu erstellen, die Eingriffs-/Ausgleichsflächenregelung durchzuführen sowie der Flächennutzungsplan zu ändern.

Ferner wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet "Gesundheit, Pflege, Nahversorgung" nach § 11 "Sonstige Sondergebiete" in Frage gestellt. Es wurde hierzu vorgebracht, dass - nachdem der Bebauungsplan nicht nur der Gesundheit und Pflege sondern auch der Nahversorgung dienen soll - die Schaffung eines Sondergebietes nicht angebracht und zu wenig präzise wäre. Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als "Sonstige Sondergebiete" solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten §§ 3 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Nachdem dies bei dem Sondergebiet "Gesundheit, Pflege, Nahversorgung" nicht der Fall wäre, hat man bei dem nun zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplan - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - die Art der baulichen Nutzung aufgeteilt in "Allgemeines Wohngebiet" (westlicher Teil der Fläche) und "Sondergebiet SO1 und SO2" (östlicher Teil der Fläche).

Klares Planungsziel der Gemeinde sind die Bereiche Gesundheit und Pflege. Daher sollte im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Wohnen oder sonstiges Gewerbe zugelassen werden. Die Festlegung als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gesundheit und Pflege" ist erforderlich, um diesen Nutzungszweck auch zu erreichen und alle Nutzungen eines Mischgebietes auszuschließen. Zulässig in diesem Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" sind daher insbesondere Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Zu den Tagesordnungspunkten I.5 und I.6 ist Herr Guido Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, anwesend und erläutert den momentanen Sachstand und die weitere Vorgehensweise. Den ebenfalls anwesenden Eigentümern des angrenzenden Nachbargrundstücks, Stefanie und Dominik Polster, wird Gelegenheit zur Äußerung eingeräumt.

Punkt 6: Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz); Änderungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg ist der betreffende Bereich (vorgesehener räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - als Grünfläche (Festplatz) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im Rahmen des einzuleitenden Änderungsverfahrens soll im Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes im westlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im östlichen Teil als Sonstiges Sondergebiet (SO) dargestellt werden.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist daher der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen an die Festsetzungen aus dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - für den betroffenen Bereich anzupassen; Änderung der Darstellung "Grünfläche (Festplatz)" bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) in "Allgemeines Wohngebiet" und "Sondergebiet - Zweckbestimmung Gesundheit und Pflege".

Der Flächennutzungsplan ist demnach gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Für den im Plankonzept (Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg) - Fassung vom 20.07.2017 - dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) entsprechend geändert.

Es ist beabsichtigt, die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche (Festplatz) bzw. Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet -WA-) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1743, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 2084/1 und 2084/2 der Gemarkung Berg als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bzw. als "Sondergebiet - Zweckbestimmung Gesundheit und Pflege" darzustellen.

Das Verfahren hierfür ist einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschluss: 14 : 0

Punkt 5: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) -; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Den Mitgliedern des Gemeinderates wird der ausgearbeitete Entwurf im Detail vorgestellt. Es erfolgt die Erläuterung der planlichen und textlichen Festsetzungen; vor allem wird auf die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf "Sondergebiet - Gesundheit, Pflege, Nahversorgung" näher eingegangen.

Anlass der Planung ist, dass mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einrichtungen des Gesundheitswesens und zur Pflege sowie für seniorengerechtes Wohnen mit Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Für den im Entwurf (Fassung vom 20.07.2017) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sowie für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gesundheit/Pflege" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Bezeichnung - Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) - aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1743, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 2084/1 und 2084/2 der Gemarkung Berg mit einer Fläche von insgesamt 7.283 m². Maßgebend ist der vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, erstellte Planentwurf in der Fassung vom 20.07.2017.

Festsetzung der bisher als Grünfläche (Festplatz) bzw. Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA-) dargestellten Grundstücke auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1743, 1743/1, 1743/2, 1743/3, 2084/1 und 2084/2 der Gemarkung Berg als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" bzw. als "Sondergebiet - Zweckbestimmung Gesundheit und Pflege".

Das Verfahren ist hierfür einzuleiten. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die künftige Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Beschluss: 15 : 0