

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 29.11.2017

**Vorlagen-Nr.:** 3/096/2017

---

**Berichterstatter:** Wüstner, Klaus

**Betreff:** 4. Änderung des Bebauungsplanes Königshain I und parallel dazu die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Sachverhaltsdarstellung:**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung vom 27.09.2017, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ und dazu die (15.) Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Außerdem hat sich der Stadtrat unter Berufung auf § 13 BauGB auf ein vereinfachtes Verfahren festgelegt. Das vereinfachte Verfahren ist als Instrument dann anwendbar, wenn die Grundzüge der Planung (vgl. den Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl und den Bebauungsplan Königshain I) in den Grundzügen nicht berührt wird – in diesem Fall kann von einem Vorverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Es erfolgt daher gleich die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Flächennutzungsplan (15. Änderung) wird nur die westliche Teilfläche bzw. Hälfte des Grundstückes Flst.Nr. 1717/70 Gemarkung Dinkelsbühl von „Flächen für den Gemeinbedarf“ auf „Wohnbauflächen“ geändert.

Im Bebauungsplan Königshain I wird im Planteil lediglich das Baugrundstück 1717/70 Gemarkung Dinkelsbühl und ein kleiner Teilbereich des städt. Grundstückes aus Flst.Nr. 1717/56 Gemarkung Dinkelsbühl überplant. Bei den „A – Festsetzungen durch Planzeichen“ wird unter „1. Geltungsbereich“ eine Ziffer 1.2 mit einer folgenden gestrichelten Darstellung und der Text „Grenze des Änderungsbereiches“ eingefügt. Weiter unter Planzeichen wurde die Ziffer 6.9 mit dem Planzeichen und dem Text „Baugrundstück für kirchliche Zwecke mit Kindergarten“ gestrichen – die nachfolgenden Festsetzungen wurden neu nummeriert. Unter Ziff. 4.1 bei „B – Festsetzungen durch Text“ wurde der zweite Satz „Die Dächer aller Häuser einer zusammenhängenden Gruppe müssen einheitlich ausgebildet und gedeckt sein“ gestrichen. Dafür wurde eine neue Festsetzung mit der Ziffer. 4.2 eingeschoben: „Die Dachneigung wird für den zu ändernden Planbereich auf 0 – 10 Grad festgesetzt.“ Die nachfolgenden Festsetzungen wurden neu nummeriert.

Die Texte zur Begründung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 04. Änderung des Bebauungsplanes werden noch erstellt und liegen den Planentwürfen während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit bei.

Auf die weitere Sachverhaltsdarstellung durch mündlichen Vortrag durch den/die Planer des beauftragten Planungsbüros Härtfelder während der Stadtratssitzung am 29. November 2017 wird hingewiesen.

**Anlagen:**

01 – AL01 - 1 Planentwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes – v. 29.11.2017

02 – AL02 - 1 Planentwurf zur 04. Änderung des Bebauungsplanes Königshain I – v. 29.11.2017

---

**Vorschlag zum Beschluss:**

## Teil I

### **15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl für das Plangebiet „Königshain I“**

#### **ÄNDERUNGS-, BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl, im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Königshain I“ auf der Basis des vorgelegten Planentwurfes (15. Änderung des Flächennutzungsplanes) vom 29.11.2017 zu ändern (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB).

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Königshain I“ südlich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße St 2220 (Südring) und wird umgrenzt vom Schulweg (aus Flst.Nr. 1717/56) im Westen, den Südgrenzen der Anwesen am Reiherweg von Norden her, im Osten durch eine vom Neunmorgenweg her erschlossene Wohnanlage und im Süden durch den an der Edenkobener Straße gelegenen Samuel-von-Brukenthal-Platz. Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl weist derzeit im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Königshain I“ eine Gemeinbedarfsfläche aus.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl dargestellte Gemeinbedarfsfläche entspricht nicht der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ vorgesehen ist.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ – der Planentwurf zur 15. Änderung ist zusammen mit der 04. Änderung des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend zu beteiligen. Von einer frühzeitigen Beteiligung (Öffentlichkeit/Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) wird mit Verweis auf § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen. Damit bleiben die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Königshain I im Parallelverfahren. Es wird also gleichzeitig mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Königshain I nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

Der vorgestellte Planentwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit in der Fassung vom 29.11.2017 gebilligt.

## Teil II

### 4. Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ in Dinkelsbühl

#### **BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung vom 07.09.2017, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ soll im vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (13a) BauGB erfolgen.

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens betrifft die Flur-Nummern 1717/70 und aus 1717/56 Gemarkung Dinkelsbühl. Geplant ist eine städtebauliche Nachverdichtung auf der Flur-Nummer 1717/70 mit einer Wohnanlage. Die derzeit ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke widerspricht der geplanten baulichen Nutzung. Daraus resultierend ergeben sich folgende Änderungen:

#### **1. Planzeichnung:**

- Art der baulichen Nutzung:  
Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke mit Kindergarten, stattdessen Darstellung eines reinen Wohngebietes (WR)
- Verkehrserschließung:  
Geplante Zufahrt zur geplanten Wohnanlage
- Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen
- Darstellung der Baugrenze
- Geplante Randeingrünung

#### **2. Festsetzungen durch Planzeichen und Text:**

- Herausnahme der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke mit Kindergarten
- Ergänzung der Dachneigung: 0-10 Grad

Es wird festgestellt, dass die (4.) Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Königshain I) nicht berührt und dass aus diesem Grunde die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewandt wird. Die weiter unter § 13 Abs. 1 genannten Bedingungen werden eingehalten. Das vereinfachte Verfahren lässt gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB zu, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Bürger/Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 (Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) BauGB abgesehen werden kann – die Stadt Dinkelsbühl macht hiervon Gebrauch. Gleichzeitig wird bestimmt, dass eine öffentliche Ausle-

gung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist und dass eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu geben sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes sowie der Durchführung der Verfahrensschritte wurde das Ingenieurbüro Härtfelder, Sebastian-Münster-Str. 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

Der vorgestellte Planentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ wird mit den vorgenannten Änderungen, in der Fassung vom 29.11.2017, gebilligt.