

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 24.01.2018

**Vorlagen-Nr.:** RA/003/2018

---

**Berichterstatter:** Isabell Oertel

**Betreff:** Änderung des Bebauungsplans Königshain I im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Königshain I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern, um eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen an der Stelle zu ermöglichen, an der im Bebauungsplan bisher eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke mit Kindergarten vorgesehen war.

Am 29.11.2017 erfolgte dann der "Billigungs- und Auslegungsbeschluss" hierzu.

Aufgrund eines redaktionellen Versehens wurde im Sachverhalt des Beschlusses vom 29.11.2017 sowohl auf § 13 BauGB eingegangen als auch auf § 13 a BauGB.

Tatsächlich aber wird der Bebauungsplan, wie bereits am 27.09.2017 beschlossen, im Weg des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB geändert. Dessen Voraussetzungen liegen vor, da es sich um einen Fall der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung handelt; dies wird von der Regierung von Mittelfranken auch so gesehen. Auf die Frage, ob die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt sind, kommt es bei § 13 a BauGB nicht an; auch diese Rechtsauffassung teilt die Regierung von Mittelfranken. Die übrigen Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind auch gegeben.

Um jeden Zweifel daran zu beseitigen, welches Verfahren gewählt wurde, soll die Anwendung des § 13 a BauGB auf Anraten der Regierung von Mittelfranken im Wege der Beschlussfassung nochmals zum Ausdruck gebracht werden.

Zum Verfahren:

Es soll 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 Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Bebauungsplan Königshain I wird im Planteil lediglich das Baugrundstück 1717/70 Gemarkung Dinkelsbühl und ein kleiner Teilbereich des städtischen Grundstücks 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. Unter Ziff. 5 „Grünflächen“ wurde Ziff. 5.3 mit Planzeichen und dem Text „Private Grünfläche mit Baumpflanzung“ eingefügt. Weiter unter Planzeichen entfällt die Ziffer 6.9 mit dem Planzeichen und dem Text „Baugrundstück für kirchliche Zwecke mit Kindergarten“ – die nachfolgenden Festsetzungen wurden neu nummeriert. Unter Ziff. 4.1 bei „B – Festsetzungen durch Text“ entfällt der zweite Satz „Die Dächer aller Häuser einer zusammenhängenden Gruppe müssen einheitlich ausgebildet und gedeckt sein“. 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.

Unter C „Hinweise“ wurde Ziff. 4 mit Planzeichen gestrichelte Linie als „geplante Grundstücksgrenze“ aufgenommen. Die ursprüngliche Ziffer 4 „Aufzuhebende Grundstücksgrenze“ wurde in Ziff. 5 unnummeriert.

Die Begründung zur 04. Änderung des Bebauungsplanes wird noch erstellt und ist vom Ingenieurbüro Härtfelder bis zur Stadtratssitzung am 24.01.2018 angekündigt. Sie wird dem Planentwurf während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beiliegen.

An der Planung selbst hat sich nichts geändert, so dass auf den mündlichen Vortrag des Planungsbüros Härtfelder in der Stadtratssitzung am 29.11.2017 verwiesen wird.

Anlage:

Planentwurf zur 04. Änderung des Bebauungsplanes Königshain I – v. 29.11.2017

### **Vorschlag zum Beschluss:**

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

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

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung vom 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes „Königshain I“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens soll der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### **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

Die unter § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen werden eingehalten. Das beschleunigte Verfahren lässt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Bürger/Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden kann – die Stadt Dinkelsbühl macht hiervon Gebrauch. Gleichzeitig wird bestimmt, dass eine öffentliche Auslegung 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 a Abs. 2 Nr. 1, 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 §§ 13a Abs. 2 Nr.1, 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll. Weiter wird 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.

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.