

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.03. bis 11.04.2022

Beschlussvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

1.

hiermit dürfen wir Ihnen anzeigen, die Interessen von

anwaltschaftlich zu vertreten. Auf beiliegende Vollmacht darf verwiesen werden.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir zu dem Bebauungsplan-Entwurf wie folgt Stellung:

Zunächst ist es, nachdem Vorgängerplanungen auch vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof für unwirksam erklärt worden sind, zu begrüßen, dass die Stadt Dinkelsbühl nun die Neuregelungen des § 5a BauNVO zum Anlass nimmt, hier eine zielführende Planung vorzunehmen.

Aber:

Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans, insbesondere unter Punkt A.2 Anlass und Erfordernis (Seite 4) ist Folgendes formuliert:

„In der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotentiale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB sind in der Ortschaft Neustädtlein allein nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Ortschaft Neustädtlein zu decken „

Aus hiesiger Sicht stellt das Baugebiet „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ derzeit eine gute Möglichkeit zur Befriedigung des Wohnbaulandbedarfs dar.

Nach Auffassung unserer Mandantschaft besteht hier erkennbar die Gefahr eines Etikettenschwindels.

Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt tatsächlich in erster Linie dem Bedürfnis Rechnung zu tragen nach Schaffung von Wohnbauland.

Diesbezüglich scheint die Festsetzung eines zumindest allgemeinen Wohngebiets zielführend.

Dem gegenüber hat sich die Stadt Dinkelsbühl entschlossen, hier ein sogenanntes „Dörfliches Wohngebiet“ nach der Neuregelung des § 5a BauNVO festzusetzen.

Dies ist als solches klar zu begrüßen.

Dies insbesondere im Hinblick auf die Emissionen, die doch durch den ländlich geprägten Ortsteil voraussehbar sind.

Es bestehen allerdings erhebliche Bedenken, ob die Stadt Dinkelsbühl tatsächlich ernsthaft ein entsprechendes Gebiet nach § 5a BauNVO anstrebt.

Nach der Regelung des § 5a BauNVO dienen dörfliche Wohngebiete dem Wohnen, sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Nach § 5a Abs. 2 der BauNVO sind insbesondere (allgemein-) zulässig Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten.

Nichtgewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Sonstige Gewerbebetriebe.

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können auch zugelassen werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Wir dürfen namens unserer Mandantschaft durchaus betonen, dass die Festsetzung dieses Gebiets durchaus begrüßt werden kann.

Tatsächlich haben wir allerdings erhebliche Zweifel, ob die Stadt Dinkelsbühl tatsächlich den entsprechenden Planungswillen hat, hier eine entsprechende Mischnutzung planungsrechtlich durchzuführen.

Wie bereits vorgetragen, ist das Hauptziel des Bebauungsplans die Schaffung von nicht dorfgebietstypischer reiner Wohnnutzung.

Eine für das dörfliche Wohngebiet prägende Durchmischung der Nutzungen ist erkennbar nicht gewollt.

Es drängt sich deshalb auf, dass die jetzige Planung einen Etikettenschwindel darstellt, insbesondere die tatsächliche Zielsetzung (Zulassung von reiner Wohnnutzung) grundsätzlich Ziel der Stadt Dinkelsbühl ist.

Die tatsächlich erforderliche Durchmischung im Rahmen eines dörflichen Wohngebiets entspricht nicht dem Planungswillen.

Wir dürfen deshalb zusammenfassend namens und im Auftrag unserer Mandantschaft mitteilen:

Für den Fall, dass tatsächlich eine echte Nutzung entsprechend § 5a BauNVO erfolgen soll, besteht mit der Planung Einverständnis.

Voraussetzung ist hierbei, dass tatsächlich gesichert wird, dass die entsprechende „Durchmischung“ auch tatsächlich vollzogen wird.

Für den Fall, dass die Planung letztendlich nur dazu dient, unter dem „Deckmantel“ der Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO reine Wohnnutzung zuzulassen, wird der Planung ausdrücklich widersprochen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dinkelsbühl teilt die Bedenken hinsichtlich eines „Etikettenschwindels“ nicht. Es wird der Auffassung widersprochen, dass eine „prägende Durchmischung der Nutzungen ... erkennbar nicht gewollt“ wäre.

Durch die Ausweisung eines „Dörflichen Wohngebietes“ gemäß § 5a BauNVO besteht die Möglichkeit Neustädtlein in einer ortstypischen Weise zu erweitern. Mit der Einführung dieser Gebietskategorie im Rahmen des „Baulandmobilisierungsgesetzes“, verfolgte der Gesetzgeber die Absicht „der Mobilisierung von Bauland, in dem ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung noch weiter ermöglicht werden soll.“ (Bundesrat, Drucksache 686/20 vom 06.11.2020).

Die Stadt Dinkelsbühl schränkt mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes keinesfalls eine Durchmischung von landwirtschaftlicher Nutzung, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnbauflächen ein, sondern verfolgt das Ziel eines erleichterten Zusammenlebens in einem ländlich geprägten Ortsteil.

aufgestellt:

Nürnberg, 07.06.2022

TB | MARKERT

Rainer Brahm

Dipl.-Ing. (FH)

Landschaftsarchitekt