Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/019/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	Bebauungsplan Tiny-Haus Wohngebiet „An der Krottenklinge„ – Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördebeteiligung, Billigung und öffentl. Auslegung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Tiny-Haus-Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit einem Beschluss vom 18.07.2023 (AZ 4 CN 3.22) festgestellt hat, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, hat der Stadtrat am 20.09.2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren in einem Regelverfahren durchzuführen und hat in Folge dessen am 18.10.2023 auch eine (24.) Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Das Urteil des Gerichtes ließ jedoch viele Fragen zur weiteren Vorgehensweise für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren offen, sodass zwischenzeitlich mit Wirkung zum 01.01.2024 eine Reparaturregelung in Form des § 215a BauGB erlassen wurde. Hiervon machte der Stadtrat Gebrauch und beschloss in seiner Sitzung am 24.01.2024 die Rückführung des Bebauungsplanes in das Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung. Das Verfahren wird nun nach den Maßgaben des § 215a BauGB fortgeführt.

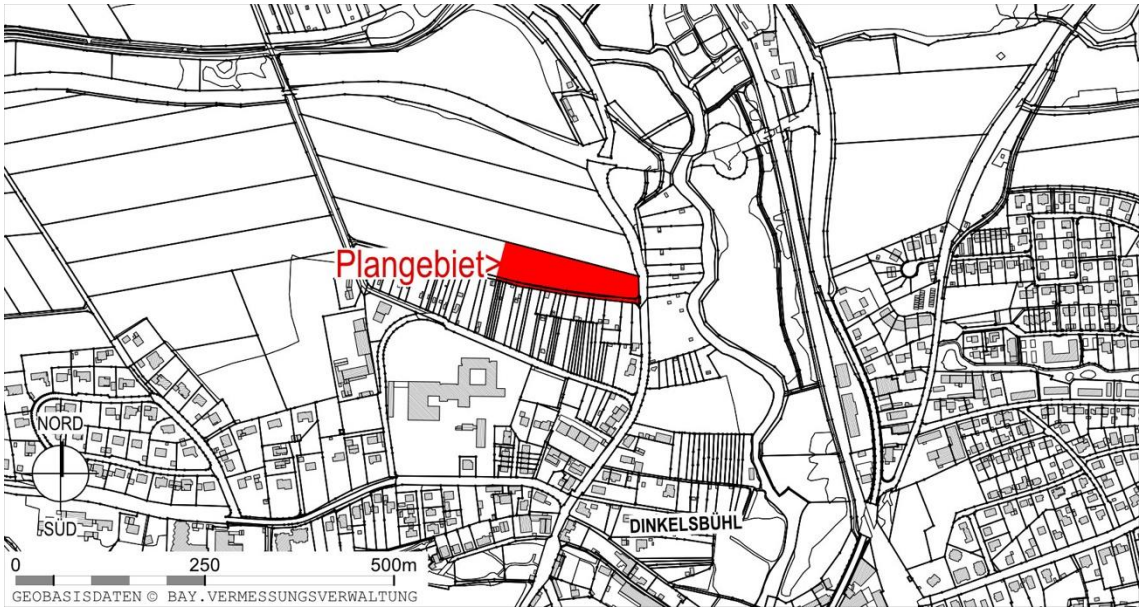
Eine Fortführung der 24. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist nicht mehr erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2194 und 2195 Gemarkung Dinkelsbühl. Er hat eine Größe von ca. 0,86 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 2196 (Acker)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 2434/1 (Larrieder Straße)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 2141, 2141, 2143, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179 (jeweils Dauerkleingärten)
- im Westen im durch die Fl.-Nr. 2195 (Teilfläche, Grünland)
  jeweils Gemarkung Dinkelsbühl

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) beauftragt.

Die Lage des Plangebietes ist dem nachstehenden Übersichtslageplan (nicht maßstäblich) zu entnehmen.



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am 21.11.2023 in öffentlicher Sitzung nicht nur den Vorentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.11.2023 gebilligt, sondern auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und auch die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.12.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung (FLZ). Sodann wurde die Unterrichtung der Behörden durch das Planungsbüro (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorgenommen. Im Übrigen konnte die Öffentlichkeit die Bekanntmachung auch auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/) zusammen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einsehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 11. Dezember 2023 bis einschließlich 12. Januar 2024 stattgefunden. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen und Hinweise von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

Die Anlage 01 ist Bestandteil des Stadtratsbeschlusses. Hinweise, Änderungsvorschläge und Einwendungen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Übrigen allesamt fristgerecht vorgetragen – (s. dazu die Anlage 01) - die Antwort des Stadtrates zu jedem Einwand ist in der rechten Spalte enthalten. Von den Bürgern kamen keine Rückmeldungen.

Die Bebauungsplanunterlagen sind auch im Hinblick auf die Rückführung in das Verfahren nach § 13b BauGB aktualisiert worden und liegen jetzt in der Fassung vom 20.02.2024 vor. Damit der Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, das Avifaunistische Gutachten, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der öffentlichen Auslegung zugeführt werden kann, bedarf außerdem der gegenüber dem Vorentwurf vom 21.11.2023 geänderte Bebauungsplan-Entwurf der Billigung durch den Stadtrat.

Anlagen:

AL – 01 – Abwägungsvorlage (Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit dazugehörigem Abwägungsvorschlag) zum Bebauungsplan
AL – 02 – Entwurf des Bebauungsplanes Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge“
AL – 03 – Entwurf der textlichen Festsetzungen

Folgende Dokumente können außerdem entweder im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

- Entwurf der Begründung
- Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
- Avifaunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung
Der Stadtrat stimmt den formulierten Beschlussvorschlägen lt. der Abwägung in der Anlage 01 als Erklärung der Stadt gegenüber den Einwendungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gegenüber dem Plan-Vorentwurf zum Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ vorgebrachten Einwendungen und Bedenken hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht. Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – und damit Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Billigung
Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ (Anlage 02) in der Fassung vom 20.02.2024

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) für den Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ durchzuführen.

> Die öffentliche Auslegung erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl. Die Planunterlagen können im Rathaus bzw. im Stadtbauamt eingesehen werden. Aber auch auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl können sowohl der Planentwurf mit den textlichen Festsetzung, der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, das Avifaunistische Gutachten, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Abwägung des Stadtrates zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

jew. als pdf-Dokument während der Auslegungszeit eingesehen werden (Internetadresse: www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/). Die Bekanntmachung enthält Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zeitgleich von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren (Behördenbeteiligung).