

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 29.07.2014

**Vorlagen-Nr.:** VI/069/2014

---

**Berichterstatter:** Herr Klaus Wüstner

**Betreff:** Bebauungsplan Gaisfeld III - Behandlung der Einwendungen, Billigung und Auslegung - Einstellung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) "GAISFELD III", mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1949 (Teilfläche), 1868 (Teilfläche), 1855/6 (Teilfläche), 1835 (Teilfläche) und 1836 (Teilfläche),
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nrn. 1835/1 (Teilfläche), 1815/2 (Teilfläche), 1815/3 (Teilfläche), 1834 (Teilfläche), 1833 (Teilfläche), 1871/1 (Teilfläche), 1905/10, 1905, und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Wohngebiets GAISFELD II mit den Flur-Nrn. 1875, 1875/17, 1875/10 (Teilfläche), 1875/16, 1875/15, 1875/10 (Teilfläche), 1875/14, 1875/13, 1900/5, 1897/3, 1897/9, 1897/8, 1897/7, 1897/6, 1897/22, 1897/5 und 1900,
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1897 (Teilfläche) und 1934 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 1895 (Teilfläche), 1896 (Teilfläche), 1886 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1880 (Teilfläche) und 1885 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.
- 

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1868 (Teilfläche), 1855/6 (Teilfläche), 1835 (Teilfläche), 1835/1 (Teilfläche), 1815/2 (Teilfläche), 1815/3 (Teilfläche), 1833 (Teilfläche), 1834 (Teilfläche), 1871/1 (Teilfläche), 1872, 1949 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1880 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1878, 1877, 1876, 1886 (Teilfläche), 1896 (Teilfläche) und 1897 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,57 ha.

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 24.07.2013:**

Der Aufstellungsbeschluss (Stadtrat) wurde in der Fränkischen Landeszeitung am 23.08.2013 veröffentlicht

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerschaft) und der Behörden/ Nachbargemeinden/Träger öffentlicher Belange:**

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschl. 04.10.2013 durch Auslegung der Planunterlagen (Bebauungsplan, 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründungen)

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen aufgrund der hohen Nachfrage (nach weiteren Bauplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes für Ein-, Mehrfamilien- sowie Reihenhäuser geschaffen werden. Das Wohngebiet stellt im Prinzip eine Fortsetzung der bereits vorhandenen Wohngebiete „Gaisfeld I + II“ dar.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange bestand Bedarf zur weiteren Abstimmung mit der Regierung und der Einbeziehung des Büros für Naturschutzplanung und ökologischer Studien (Herr Dipl. Biol. Ulrich Meßlinger – Flachlanden) und des sbi – silvaea biome instituts (Herr Dipl. Geograph Ralf Bolz – Sugenheim-Ullstadt). Bei einem Behördengespräch am 31.01.2014 wurde von der Regierung eine spezielle artenschutzrechtlichen Betrachtung (saB) und wegen der Nähe zum Gaisweiher auch eine NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung gefordert. Wegen dieser Betrachtung und Prüfung war das Bauleitplanverfahren gehemmt und kann erst jetzt nach Vorliegen dieser Arbeiten weiter geführt werden.

## **Begründung zur Einstellung des Verfahrens zur 8. Flächennutzungsplanänderung:**

Von der Regierung wurde bei ersten Abstimmungsgesprächen schon zu Beginn des Verfahrens festgestellt, dass parallel zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung zu führen ist, weil der neue Bebauungsplan in manchen Teilbereichen bei den Wohnbauflächen und den Grünflächen Abweichungen gegenüber den Konturen im Flächennutzungsplan aufweist. Demgegenüber steht, dass es einer 1 : 1 Abdeckung nicht bedarf und dass das zusätzliche Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (wenn auch parallel geführt) den Bebauungsplan ohne Not weiter aufhält und dessen Eintreten der Rechtskraft unter Umständen selbst nach Satzungsbeschluss (bis zur Genehmigung und Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung) um drei Monate hinausziehen kann.

Zur Begründung verweist die Stadt Dinkelsbühl auf folgende Arbeiten zum Thema (so eine Kommentierung zum BauGB – BauNVO context 7/Boorberg):

*Nach der Grundsatzentscheidung des [BVerwG, Urt. v. 28. 2. 1975 – IV C 74.72 – 1509](#) kennzeichnet der **Rechtsbegriff des Entwickelns das Maß der Bindung des aufzustellenden Bebauungsplans an den Flächennutzungsplan**. Angesichts des nur allgemeinen Aussagegehalts und der damit gegebenen Ausfüllungsbedürftigkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans einerseits und der ins Einzelne gehenden, endgültigen und vollzugsfähigen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits bedeutet hiernach der Begriff des Entwickelns nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Dem stünde schon entgegen, dass der Flächennutzungsplan, weil er in einem stärkeren Maß auf Prognosen aufgebaut ist – § [5 Abs. 1](#) Satz 1 spricht von den Bedürfnissen der Gemeinde; –, in seinen Darstellungen einen geringeren Grad der Verlässlichkeit bezüglich der künftigen tatsächlichen Gestaltung aufweist. Zudem folgt aus der Grobmassigkeit der Planung eine dem Gegenstand und der räumlichen Ausdehnung nach geringere Schärfe des Flächennutzungsplans. Entwickeln bedeutet hiernach nicht (nur), den von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgegebenen Rahmen präzisierend und konkretisierend auszufüllen; das Entwicklungsgebot eröffnet vielmehr – darüber hinausgehend – planerische Gestaltungsfreiheit auch insofern, als der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichen darf, etwa, weil sich bei der Detailplanung eine Korrektur der dem Flächennutzungsplan für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde liegenden Prognosen als erforderlich erweist. Unangetastet von solchen Abweichungen muss lediglich das im Flächennutzungsplan für das Plangebiet selbst und seinen – im Vergleich zum gesamten Gemeindegebiet – engeren Umgriff zum Ausdruck gelangende planerische Konzept bleiben ([BVerwG, Urt. v. 26. 2. 1999 – 4 CN 6.98 – 0568](#); st. Rspr., zuletzt [BVerwG, Beschl. v. 11. 2. 2004 – 4 BN 1.04 – 0367](#)).*

---

### **Dazu ergänzend:**

*Wo diese Grenzen zu ziehen sind, lässt sich nach der erwähnten Entscheidung des BVerwG nur im Einzelfall bestimmen; regelmäßig wird jedoch zu der **vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption des Flächennutzungsplans** die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören, also beispielsweise von Industrie-, Gewerbe-, Misch- oder Wohngebieten untereinander oder zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu ande-*

*ren Bauflächen und zu den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.*

### **Anlagen:**

01. AL 01 – Abwägung Stadtrat – 29.07.2014  
(mit der Zusammenstellung der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange/ Behörden auf der linken Seite und der Erklärung des Stadtrates hierzu auf der rechten Seite der Anlagenblätter 02 – 28)
02. AL 02 – Bebauungsplan(-Entwurf) in der Fassung vom 29.07.2014

Dieser Beschlussvorlage wurden wegen der umfangreichen Abhandlungen folgende Anlagen mit den Nrn. 03 bis 06 nicht beigelegt, können aber von den Stadtratsmitgliedern jederzeit gerne angefordert werden – diese werden nach Wunsch in Papier oder als PDF zugeschickt!)

03. AL 03 – Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan – vom 29.07.2014
04. AL 04 – FFH-Verträglichkeitsprüfung – 29.07.2014  
(NATURA – FFH – 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV)
05. AL 05 – saB – Gaisfeld III – sbi – 29.07.2014  
(spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung (saB) für das geplante Baugebiet Gaisfeld III)
06. AL 06 – Schalltechn. Untersuchung – 29-07-2014  
(Schalltechnische Untersuchung ä- Stand: 24.01.2014)

### **Vorschlag zum Beschluss:**

- 1. Abwägung** – Behandlung der Stellungnahmen/Einwendungen von Trägern öffentlicher Belange und der Behörden

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Bürgerschaft keine Einwendungen oder Änderungsvorschläge vorgetragen wurden. Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen (zum Vorbringen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / linke Spalte) – auf den Blättern 02 bis 28 jew. in der rechten Spalte sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in der Anlage 01 (Blätter 01 bis 29) sind Bestandteile des Beschlusses.

- 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Was die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gaisfeld III betroffenen Grundstücke / Grundstücksteilflächen (Flurnummern) sowie die Beschreibung zum räumlichen Geltungsbereich betrifft, gelten die Ausführungen in der Sachverhaltsdarstellung. Der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2013 lässt eine konkrete Erklärung diesbezüglich vermissen – die Erklärung des Stadtrates zum räumlichen Geltungsbereich und der betroffenen Flurnummern wird hiermit nachgeholt und mit Verweis auf die Aufstellung/Aufzählungen in der Sachverhaltsdarstellung bestätigt. Bei der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches und die Aufzählung der betroffenen Flurnummern nachzuholen.

- 3. Billigung:**

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD III“ in Dinkelsbühl, i.d.F. vom 29.07.2014 und beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **4. Öffentliche Auslegung:**

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der vorgenannten Planvorentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung.

#### **Unterrichtung der Behörden, der Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange:**

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

#### **5. Einstellung des Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Dinkelsbühl beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die 8. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Dinkelsbühl aufzuheben und das Änderungsverfahren zur 8. FNP-Änderung aus nachfolgenden Gründen einzustellen.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) „GAISFELD III“ entwickelt sich grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan. Die marginalen Abweichungen des Flächennutzungsplanes werden im Hinblick auf die nicht gegebene Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes toleriert; ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erübrigt sich aus diesem Grund – zur weiteren Begründung wird auf die Sachverhaltsdarstellung verwiesen. Im Übrigen wurde die (8.) Flächennutzungsplanänderung im Aufstellungsbeschluss nicht explizit genannt und hat von daher aus rechtlicher Sicht nur dekorativ an der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange teilgenommen.

---