



Stadt Dinkelsbühl
Postfach 350
91544 Dinkelsbühl

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom 12.06.2015	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner RMF-SG 32.1 Frau Ott	E-Mail: ursula.ott@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53- 1378 / 5378	Erreichbarkeit Zi. Nr. F 148	Datum 17.06.2015
---	--	--	---------------------------------	---------------------

**Vollzug der Baugesetze;
Baumaßnahme Instandsetzung, Modernisierung des Anwesens Adlergäßlein 5, Dinkelsbühl
(Flur-Nr. 248); Abbruch des Nebengebäudes und Wiederaufbau zu Wohnzwecken**

Sehr geehrter Herr Koller,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 12.06.2015 nebst Anlagen, mit dem Sie die Regierung von Mittelfranken um Einschätzung bitten, ob die rechtliche Auffassung der Verwaltung der Stadt Dinkelsbühl zu einem Bauantrag geteilt wird. Das Vorhaben soll Gegenstand der kommenden Stadtratssitzung sein.

Es handelt sich um ein Bauvorhaben im Adlergäßlein 5 in Dinkelsbühl, Flur-Nr. 248, konkret um die jüngste Planung des Bauherrn (Variante 9 bzw. 9B). Das vorhandene Nebengebäude soll abgebrochen und stattdessen ein zusätzlicher 4-geschossiger Wohnflügel errichtet werden. Im Zentrum steht die Frage, ob sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt. Ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig, besteht gemäß Art. 68 Abs. 1 BayBO ein Rechtsanspruch des Bauherrn auf Erteilung der Baugenehmigung.

Die Regierung von Mittelfranken hatte auf Bitten der Stadt Dinkelsbühl bereits am 14. April 2015 einen Ortstermin durchgeführt und die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Mit Stellungnahme vom 15.04.2015 teilte die Regierung der Stadt Dinkelsbühl als Ergebnis des Ortstermins seine Rechtsauffassung hinsichtlich einer Vorgängerplanung mit.

Hierbei wurde u.a. gewürdigt, dass die Neubauplanung in der Gesamthöhe reduziert wurde und die Firsthöhe unter dem denkmalgeschützten Altbau zurück blieb. Mit der jüngsten Planung des Bauherrn liegt jedoch eine neue Planung vor, deren Beurteilung alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen hat. Die jüngste Planung beinhaltet im Vergleich zur Vorgängerplanung weder Altane noch Kniestock als von der Umgebungsbebauung abweichende Elemente.

Nach Prüfung der vorgelegten jüngsten Planung (Variante 9 bzw. 9B) wird in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau der Regierung von Mittelfranken die Einschätzung der Verwaltung der Stadt Dinkelsbühl geteilt, dass sich das Bauvorhaben i.S.v. § 34 BauGB einfügt, da es den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung einhält, wenn nicht sogar unterschreitet.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1206 und 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

In Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche ist im Vergleich zur Umgebungsbebauung keine überzogene Ausnutzung des Baugrundstücks erkennbar. Vielmehr lässt die jüngste Planung den Grün- und Gartenbereich unangetastet, so dass die Grundstücksfläche im Ergebnis weniger überbaut wird als dies bei den umgebenden Grundstücken der Fall ist.

Das Vorhaben hält das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ein. Insgesamt ist bei der Frage des Einfügens bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen. Als solche Faktoren können die flächenmäßige Ausdehnung, die Geschoszahl und die Höhe der baulichen Anlagen der den Rahmen bildenden Gebäude angesehen werden. Vgl. hierzu BVerwG Urt. v. 23.03.1994 – 4 C 18.92.

Der geplante Anbau behält die ursprüngliche Firsthöhe des Bestandes bei, der Anbau wird lediglich erweitert. Im Vergleich zum Bestand weist der geplante Anbau weiterhin eine ähnliche Traufsituation auf. Die Höhenentwicklung des Vorhabens entspricht nach dem Eindruck des Ortstermins und den vorgelegten Unterlagen beim Vergleich der Firsthöhen der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung. Zudem überschreitet der geplante Neubau auch in Bezug auf die Anzahl der Geschosse nicht den Rahmen, den die Umgebungsbebauung vorgibt.

Weiterhin weist der geplante Anbau ortstypische Gestaltungselemente auf, so dass der Einschätzung der Stadtverwaltung gefolgt wird, dass auch insoweit das Bauvorhaben in seiner neuesten Planung auf die prägende Umgebung Rücksicht nimmt.

Wir hoffen, durch unsere Ausführungen zur Klärung beitragen zu können.

Die Regierung von Mittelfranken möchte dem Stadtrat von Dinkelsbühl vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen empfehlen, die ablehnende Haltung des Bauausschusses zur jüngsten Planung zu überdenken.

Nachdem das Vorhaben in der kommenden Stadtratssitzung behandelt werden wird, bitten wir die Verwaltung der Stadt Dinkelsbühl, dem Stadtrat die Rechtsauffassung der Regierung in geeigneter Weise bekannt zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

Ott
Regierungsrätin