

Sitzungsniederschrift

40. Sitzung des Stadtrates am Mittwoch, 31.05.2017 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

BM Paul Beitzer	SPD	
Nora Engelhard	CSU	
Ulrike Fees	SPD	
August Forkel	CSU	
Elke Held	SPD	
Klaus Huber	CSU	
Tobias Humpf	CSU	ab Top 2 nö.
2. BM Stefan Klein	Bündnis 90/Die Grünen	
Julia Kubin	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Walter Lechler	Wählergruppe Land	
Helmut Müller	SPD	
Georg Piott	Wählergruppe Land	
Heinrich Piott	Wählergruppe Land	
Hubertus Schmidt	CSU	
Markus Schneider	Freie Wähler Dinkelsbühl	abwesend ab Top 8 ö.
Manfred Scholl	CSU	nach Top 2 nö.
Robert Tafferner	Bündnis 90/Die Grünen	ab Top 2 ö.
Dr. Klaus Zwicker	SPD	

Abwesend:

Mitglieder:

Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl	entschuldigt
Hans-Peter Mattausch	CSU	entschuldigt
Heinrich Schöllmann	CSU	entschuldigt
Michael Sczesny	Freie Wähler Dinkelsbühl	entschuldigt
Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	entschuldigt
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt

Niederschrift

In der heutigen Sitzung wurde über folgende Tagesordnungspunkte beschlossen und über weitere Tagesordnungspunkte beraten.

1. Enthüllung einer Gedenktafel zum Explosionsunglück vom 14.05.1945 - Trauzimmer

Bürgerfrageviertelstunde

Bericht des Oberbürgermeisters

Anfragen aus dem Stadtrat

2. Information durch OB Dr. Hammer bzgl. Sachstand "Facharzt für Allgemeinmedizin beim MVZ"
3. Vorlage der Jahresrechnung 2016 der Stadt Dinkelsbühl 2/027/2017
4. Vorlage der Jahresrechnung 2016 der Hospitalstiftung 2/028/2017
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Billigung der Planunterlagen i.d.F. vom 31.05.2017 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung 3/035/2017
6. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet Ellwanger Straße; Feststellungsbeschluss - Satzungsbeschluss 3/040/2017
7. Kanalisation Dinkelsbühl, Anschluss des Stadtteiles Sinbronn an die KA Dinkelsbühl - Vergabe der Ingenieurleistungen - 3/042/2017
8. Schaffung zweier Krippennotgruppen im ehemaligen Kloster als Übergangslösung 2/030/2017

Genehmigung der Niederschrift

Vorlage zur Sitzung des
am

Stadtrates
31.05.2017

Vorlagennummer:

Berichterstatter:

Betreff:

Enthüllung einer Gedenktafel zum Explosionsunglück
vom 14.05.1945 - Trauzimmer

Auf Antrag von Stadtrat Georg Piott wurde am Trauzimmer eine Gedenktafel angebracht. Sie erinnert an die Jugendlichen, die beim Sortieren von Kriegsmunition im heutigen Trauzimmer am 14. Mai 1945 ums Leben kamen.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Bürgerfrageviertelstunde

Es sind keine Anfragen eingegangen.

Bericht des Oberbürgermeisters

- Derzeit läuft eine Unterschriftenaktion zur Reaktivierung der Bahnlinie Dombühl-Nördlingen – ins Leben gerufen u.a. von Stadträtin Elke Held. Die Stadt Dinkelsbühl unterstützt diese Aktion. Entsprechende Unterschriftenlisten liegen in vielen Dinkelsbühler Geschäften, im Rathaus, bei den Stadtwerken sowie im Haus der Geschichte aus.
- Eine Verschiebung des Beginns der Dorferneuerungsmaßnahmen in Sinbronn auf das Jahr 2020, beeinträchtigt die Höhe der vom Amt für Ländliche Entwicklung zugesagten Fördermittel nicht.
- Vom Bay. Finanzministerium wird derzeit die Fläche an der Ellwanger Straße für die geplante Außenstelle der Landesfinanzschule bewertet. Mit einer Entscheidung ist noch vor der Sommerpause zu rechnen.
- Der Landkreis Ansbach hat für das Landestheater Dinkelsbühl einen Zuschuss in Höhe von 23.000 Euro bewilligt.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken liegt der Bewilligungsbescheid über die Förderung der Baumaßnahme eines barrierefreien Münsterumgriffs vor.

Anfragen aus dem Stadtrat

- Stadträtin Held und Stadträtin Engelhard erkundigten sich, in wie weit die Geschwindigkeitsbegrenzungen von 20 km/h in der Altstadt kontrolliert wird. Dr. Hammer versicherte, dass dies regelmäßig geschehe und verwies auf die Informationen, die hierzu konstant im Bauausschuss gegeben werden.
- Stadträtin Kubin fragte an, warum der Garten der Jugendherberge nicht öffentlich zugänglich ist. Dr. Hammer verwies auf Gespräche mit der Jugendherbergsleitung, die derzeit liefen und die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten zum Thema hätten.
- Stadtrat Huber fragte an, ob die magentafarbene Bewerbung und Beleuchtung eines Geschäftes in der Dr.-Martin-Luther-Str. mit der Baugestaltungssatzung im Einklang sei. Laut Herrn Göttler wird dies derzeit vom Stadtbauamt überprüft.
- Stadträtin Kubin bedankte sich bei den Bauhofmitarbeitern, die sich seit einigen Tagen dem Algen- und Verschmutzungsproblem im Hippenweiher angenommen haben. Die Stadt sei bemüht, in Zukunft verstärkt ein Auge darauf zu werfen, wann welcher verpachtete Weiher wie abgelassen werde, damit es erst gar nicht zu solchen Problemen kommt.

**Vorlage zur Sitzung des
am**

Stadtrates
31.05.2017

Vorlagennummer:

Berichterstatter:

Betreff:

Information durch OB Dr. Hammer bzgl. Sachstand
"Facharzt für Allgemeinmedizin beim MVZ"

Dr. Hammer informierte über den Sachstand „Fachärzte für Allgemeinmedizin“. Nicht zuletzt durch die kürzliche Praxisschließung von Fachärzten für Allgemeinmedizin ist in Dinkelsbühl, wie in anderen Städten in der Region auch, eine Unterversorgung in diesem Bereich eingetreten. Zudem wird sich durch die Altersstruktur und dem Ärztemangel das Problem der Unterversorgung verstärken. Die Anstellung von Allgemeinärzten im Bereich eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) kann eine Lösung sein, denn junge Ärzte sparen sich eigene Praxisinvestitionen und haben zudem familienfreundlichere feste Arbeitszeiten. Dr. Zwicker und seine hausärztlichen Kollegen begrüßen eine solche Zusammenarbeit, da er und seine Kollegen sowohl räumlich als auch personell derzeit an ihre Grenzen stoßen. Dr. Hammer erläuterte, dass seitens des MVZ die Bereitschaft da ist, am Südhang eine neue zusätzliche Kraft der Allgemeinmedizin einzustellen; bei Bedarf auch durch räumliche Erweiterung.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 31.05.2017
Vorlagennummer: 2/027/2017

Berichterstatter: Wegert, Walter

Betreff: Vorlage der Jahresrechnung 2016 der Stadt Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Nach Art. 102 Abs. 2 GO ist die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und dem Gemeinderat vorzulegen. Diese Vorlage soll nach der Gemeindeordnung lediglich zur Information dienen. Das Ergebnis der Jahresrechnung ist beigelegt und Bestandteil dieser Vorlage.

Der Vorlage der Jahresrechnung 2016 schließt sich die örtliche Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss an, die nach Art. 103 Abs. 4 GO bis zum 31.12.2017 zu erfolgen hat. Erst nach örtlicher Prüfung und Aufklärung etwaiger Unstimmigkeiten stellt der Stadtrat alsbald, jedoch in der Regel bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres den Jahresabschluss beziehungsweise die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung fest und beschließt über die Entlastung. (Art. 102 Abs. 3 GO).

Anlage:

Ergebnis Jahresrechnung 2016 Stadt

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die vorgelegte Jahresrechnung 2016 der Stadt Dinkelsbühl wird mit beigelegtem Ergebnis beschlossen.

40. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20170531/Ö3
Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Beschluss:

Die vorgelegte Jahresrechnung 2016 der Stadt Dinkelsbühl wird zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 31.05.2017
Vorlagennummer: 2/028/2017

Berichterstatter: Wegert, Walter

Betreff: Vorlage der Jahresrechnung 2016 der Hospitalstiftung

Sachverhaltsdarstellung:

Nach Art. 102 Abs. 2 GO ist die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und dem Gemeinderat vorzulegen. Diese Vorlage soll nach der Gemeindeordnung lediglich zur Information dienen. Das Ergebnis der Jahresrechnung ist beigelegt und Bestandteil dieser Vorlage.

Der Vorlage der Jahresrechnung 2016 schließt sich die örtliche Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss an, die nach Art. 103 Abs. 4 GO bis zum 31.12.2017 zu erfolgen hat. Erst nach örtlicher Prüfung und Aufklärung etwaiger Unstimmigkeiten stellt der Stadtrat alsbald, jedoch in der Regel bis zum 30. Juni des auf das Haushaltsjahr folgenden übernächsten Jahres den Jahresabschluss beziehungsweise die Jahresrechnung in öffentlicher Sitzung fest und beschließt über die Entlastung. (Art. 102 Abs. 3 GO).

Anlage:

Ergebnis Jahresrechnung 2016 Hospitalstiftung

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die vorgelegte Jahresrechnung 2016 der Hospitalstiftung wird mit beigelegtem Ergebnis beschlossen.

40. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20170531/Ö4
Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Beschluss:

Die vorgelegte Jahresrechnung 2016 der Hospitalstiftung wird zur Kenntnis genommen.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des	Stadtrates
am	31.05.2017
Vorlagennummer:	3/035/2017

Berichterstatter:	Wüstner, Klaus
--------------------------	----------------

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes; Billigung der Planunterlagen i.d.F. vom 31.05.2017 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
-----------------	--

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Oberhard" und parallel dazu die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Anlass der Aufstellung waren konkrete Erweiterungsabsichten der Biogasanlage der Piott Heinrich & Rainer GbR t nördlich von Oberhard.

Die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen mit Begründungen und Umweltbericht zur Vorinformation bei der Stadt Dinkelsbühl in der Zeit vom 06. März 2017 bis 07. April 2017 aus. Mit der Bekanntmachung in der Zeitung am 25. Februar 2017 wurde zur Beteiligung an der Bauleitplanung eingeladen.

Aus der Bürgerschaft gingen während dieser Zeit zwei Stellungnahmen ein.

Die Anlage 01 enthält dazu in der linken Spalte die Äußerungen der Bürger und in der rechten Spalte jeweils die Äußerung bzw. Stellungnahme des Stadtrates. Die Anlage 01 (mit den Blättern 01-07) ist mit den Stellungnahmen der Stadt Dinkelsbühl / Stadtrat jeweils in der rechten Spalte, Bestandteil der Beschlussvorlage.

In der gleichen Zeit wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. Von den vorinformierten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich der Bayerische Bauernverband, das Landratsamt Ansbach, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Regierung von Mittelfranken, der Regionale Planungsverband Westmittelfranken, das Wasserwirtschaftsamt Ansbach, die Deutsche Telekom und die Main-Donau-Netzgesellschaft in Form von Bedenken, Hinweisen und mit Bitten um Berücksichtigung ihrer Belange geäußert. Weitere 8 Behörden haben erklärt, dass sie keine Einwände haben. Die Anlage 02 enthält dazu in der linken Spalte die Äußerungen der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange und in der rechten Spalte jeweils die Äußerung bzw. Stellungnahme des Stadtrates. Die Anlage 02 (mit den Blättern 01-19) ist mit den Stellungnahmen der Stadt Dinkelsbühl / Stadtrat jeweils in der rechten Spalte, Bestandteil der Beschlussvorlage.

Die Entwürfe der Bauleitpläne wurden entsprechend überarbeitet.

Die Verwaltung legt den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Oberhard" mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründungen und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung jeweils in der Fassung vom 31.05.2017 zur Beschlussfassung vor.

Zum weiteren Verfahren bedarf es zunächst der Billigung der aufgestellten und geänderten Planentwürfe mit der Bezeichnung "Biogasanlage Oberhard" durch den Stadtrat, der öffentlichen Auslegung auf die Dauer eines Monats und hernach eines Satzungs- bzw. Feststellungsbeschlusses.

Anlagen

- AL 01 – Abwägung Stadtrat – 31.05.2017
mit der Zusammenstellung der Stellungnahmen von Bürgern auf der linken Seite und der Erklärung des Stadtrates hierzu auf der rechten Seite der Anlagenblätter 01 - 07
- AL 02 – Abwägung Stadtrat – 31.05.2017
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 01 - 19
- AL 03 - Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 03 (Verkleinerung)
- AL 04 - Begründung – Anlage 04 – Stand: 31.05.2017
- AL 05 - Flächennutzungsplan – 14. Änderung i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 05 (Verkleinerung)
- AL 06 - Begründung – Stand: 31.05.2017 (Anlage 06)
- AL 07 - Umweltbericht vom 05.04.2017 i.d.F. vom 31.05.2017 (Anlage 07)
- AL 08 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) –Stand: 24.04.2017 (Anlage 08)

Vorschlag zum Beschluss:

Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen jeweils in der rechten Spalte sind die Antwort des Stadtrates auf die Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die lt. der Anlage 02 beschriebenen Stellungnahmen jeweils 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. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“, die Begründung, den Umweltbericht sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl mit der Begründung mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen jeweils in der Fassung vom 31.05.2017.

Im Weiteren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) lt. Anlage 08 vom 24.04.2017 vom Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl bestätigt.

Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Beschluss:

Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen jeweils in der rechten Spalte sind die Antwort des Stadtrates auf die Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die lt. der Anlage 02 beschriebenen Stellungnahmen jeweils 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. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“, die Begründung, den Umweltbericht sowie die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl mit der Begründung mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen jeweils in der Fassung vom 31.05.2017.

Im Weiteren wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) lt. Anlage 08 vom 24.04.2017 vom Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl bestätigt.

Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 31.05.2017
Vorlagennummer: 3/040/2017

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl und vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet Ellwanger Straße; Feststellungsbeschluss - Satzungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2016 (nach Vorlage eines Antrages des Vorhabenträgers „DHM – Erschließungsgesellschaft“ vom 19.01.2016) wurden die Weichen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Ellwanger Straße gestellt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.11.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ und dazu die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufstellung beschlossen.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen mit Begründungen, einem Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Anlage 01 zum Umweltbericht) zur Vorinformation bei der Stadt Dinkelsbühl in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 aus. Mit der Bekanntmachung in der Zeitung am 13.12.2016 (Fränkische Landeszeitung Nr. 289/2016) wurde die Öffentlichkeit zur Beteiligung an der Bauleitplanung eingeladen. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gehört.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 die Stellungnahmen der am Verfahren beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) und die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) behandelt und hierzu Beschlüsse gefasst. In der Sitzung am 06.04.2017 wurde die Planung in der Fassung vom 29.03.2017 gebilligt.

Bestätigt hat der Stadtrat am 06.04.2017 auch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, vgl. Anlage 04) in der Fassung vom 23.02.2017 – dieser ist jetzt Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gebilligt hat der Stadtrat am 06.04.2017 auch die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg (Bericht 13291.1b vom 30.03.2017), welche sich nicht allein auf Feststellungen beschränkt, sondern diese in konkrete Empfehlungen packt und zuletzt Gegenstand von Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden (Festsetzungen mit Lärmwerten nach Zonen, sog. Schallemissionskontingente).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Überplanung des öffentlichen Feld- und Waldweges mit der Bestandsverzeichnis-Nummer F 134 zum Inhalt. Damit diese Überplanung im Bereich dieses Weges umgesetzt und wirksam werden kann, bedarf es der Einziehung (Entwidmung) des Feld- und Waldweges als öffentlicher Weg im Sinne des Art. 8 Abs. 1 und 5 i.V. mit Art. 6 Abs. 3 und 7 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Die Stadt ist Träger der Straßenbaulast und hat das dingliche Recht, über das dem Weg dienende Grundstück zu verfügen – die Einziehung wurde deshalb am 29.03.2017 verfügt.

Der Stadtrat hat am 06.04.2017 auch die Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. F 134 verfügt bzw. die Einzelverfügung vom 29.03.2017 bestätigt. In diesem Zusammenhang wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine nördliche Teilfläche von Flst.Nr. 2035 Gmkg. Dinkelsbühl bis zum Alten Postweg (F 135 – Flst. Nr.2026 Gmkg. Dinkelsbühl) erweitert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" dient der Errichtung eines Schulungs- und Tagungszentrum mit Hotel, Kino und Gastronomiebereich an der Ellwanger Straße durch die DHM GmbH.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2055 und 2056 der Gemarkung Dinkelsbühl und hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

Die Abgrenzung erfolgt im Westen durch die Kreisstraße AN 45, im Süden durch die Ellwanger Straße, im Osten durch die Bebauung des vorhandenen Mischgebietes nördlich der Ellwanger Straße und im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes lagen zur Auslegung bei der Stadt Dinkelsbühl in der Zeit vom 18.04.2017 bis 18.05.2017 öffentlich aus. Aus der Bürgerschaft wurden 19 Einwendungen vorgetragen (s. Anlage 01 Blätter 01 - 38) – die Anlage 01 mit den Blättern 01 bis 38 ist Bestandteil des Beschlusses. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört. Von den mit Brief vom 10.04.2017 informierten Trägern öffentlicher Belange (31) haben sich 15 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange in Form von Hinweisen und mit der Bitte um Berücksichtigung ihrer Belange geäußert. Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 18 enthält dazu in der linken Spalte die Äußerungen der genannten Träger öffentlicher Belange und im rechten Teil die Äußerungen des Stadtrates (Abwägung). Die Anlage 02 mit den Blättern 01 bis 18 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nach der erfolgten Abwägung der unterschiedlichen Belange kann die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet "Ellwanger Straße" als Satzung beschlossen werden. Bestandteil der Satzung ist der Planteil mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und damit auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Anlagen

- AL-01 - Abwägungstabelle Bürger (Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung) - Anlage 01
- AL-02 - Abwägungstabelle Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden - Anlage 02
- AL-03 - Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 03 (Verkleinerung)
- AL-04 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.02.2017 (Anlage 04) – dieser ist auch Satzungsbestandteil - vgl. Anlage 03 (Satzung, vgl. § 2 Ziff. 3)
- AL-06 - Flächennutzungsplan – 13. Änderung i. d. F. vom 31.05.2017 – Anlage 06 (Verkleinerung)

Folgende Anlage werden nicht versandt (unverändert zur Sitzung vom 06-04-2017) und können im Rathaus eingesehen werden:

- AL-05 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Anlage 05 – Stand: 31.05.2017
- AL-07 - Begründung zur 13. Änderung der Flächennutzungsplanänderung – Anlage 07 – Stand: 31.05.2017
- AL-08 - Umweltbericht mit saP i. d. F. vom 31.05.2017 - Anlage 08
- AL-09 - Schallschutzgutachten (ifB – W. Sorge) – Nr. 13291.1b i. d. F. vom 30.03.2017 - Anlage 09

Vorschlag zum **Beschluss:**

Die bei der öffentlichen Auslegung aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (jew. im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" vorgebrachten Einwendungen und Bedenken, hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht.

Die vom Ingenieurbüro W. Heller, Schernberg 30, 91567 Herrieden gefertigte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Begründung und Umweltbericht jeweils) i. d. F. vom 31.05.2017 wird hiermit verbindlich (§ 5 BauGB) festgestellt. Die 13. Änderung des FNP bezieht sich auf folgenden Bereich: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ellwanger Straße“. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (*dieser ist Bestandteil des Beschlusses – s. Anlage 03*) samt Vorhaben- und Erschließungsplan (vom 23.02.2017 – s. Anlage 04 – *Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Als Inhalt der Satzung gilt der Satzungstext lt. Anlage 03 bzw. das Deckblatt zum Planteil, der Planteil selbst und dazu integriert der Textteil, der Grünordnungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Begründung und der Umweltbericht gelten ebenfalls jetzt in der Fassung vom 31.05.2017 (red. Änderungen gegenüber der jew. Fassung vom 29.03.2017). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ ist mit einer Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise und Einwände vorgebracht haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.

Beschluss:

1) 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Die bei der öffentlichen Auslegung aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (jew. im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Sondergebiet "Ellwanger Straße") 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 vom Ingenieurbüro W. Heller, Schernberg 30, 91567 Herrieden gefertigte 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (mit Begründung und Umweltbericht jeweils) i. d. F. vom 31.05.2017 wird hiermit verbindlich (§ 5 BauGB) festgestellt. Die 13. Änderung des FNP bezieht sich auf folgenden Bereich: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet „Ellwanger Straße“. Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Regierung von Mittelfranken zur Genehmigung vorzulegen.

Beschluss

JA	18	NEIN	0	Anwesend	18
-----------	-----------	-------------	----------	-----------------	-----------

2) Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die bei der öffentlichen Auslegung aus der Bürgerschaft (§ 3 Abs. 1 BauGB)I eingereichten Stellungnahmen sind in der linken Spalte der Anlage 01 beschrieben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie auch die Stellungnahmen der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) sind in einer Anlage 02 zu diesem Beschluss beschrieben bzw. zusammengefasst. Bei beiden Anlagen (01 und 02) steht die Antwort des Stadtrates zu den Hinweisen, Bedenken, Anregungen und Einwendungen (jew. im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingereicht) in der rechten Spalte. Die Antworten bzw. Stellungnahmen des Stadtrates in den Anlagen 01 und 02 sind Bestandteil des Beschlusses.

Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung gegenüber dem Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Ellwanger Straße" 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.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (*dieser ist Bestandteil des Beschlusses – s. Anlage 03*) samt Vorhaben- und Erschließungsplan (vom 23.02.2017 – s. Anlage 04 – *Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Als Inhalt der Satzung gilt der Satzungstext lt. Anlage 03 bzw. das Deckblatt zum Planteil, der Planteil selbst und dazu integriert der Textteil, der Grünordnungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Begründung und der Umweltbericht gelten ebenfalls jetzt in der Fassung vom 31.05.2017 (red. Änderungen gegenüber der jew. Fassung vom 29.03.2017). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ ist mit einer Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise und Einwände vorgebracht haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.

Beschluss

JA	16	NEIN	2	Anwesend	18
-----------	-----------	-------------	----------	-----------------	-----------

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 31.05.2017
Vorlagennummer: 3/042/2017

Berichterstatter: Göttler, Holger
Betreff: Kanalisation Dinkelsbühl, Anschluss des Stadtteiles Sinbronn an die KA Dinkelsbühl
- Vergabe der Ingenieurleistungen -

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtteil Sinbronn entwässert derzeit noch über eine dezentrale Teichkläranlage. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Lohgraben wurde bis zum 31.12.2018 verlängert. Die Stadt Dinkelsbühl soll bis zum Frühjahr 2017 einen Bauentwurf für die Einführung eines Trennsystems vorlegen. Der Neubau des Ortskanales und der Anschluss des Stadtteiles an die KA Dinkelsbühl soll bis spätestens 2019 erfolgt sein. Zur Ausarbeitung der Entwurfsplanung und der wasserrechtlichen Erlaubnis hat das Ingenieurbüro Wipfler Plan, Nördlingen, ein Honorarangebot vorgelegt.

Die anrechenbaren Kosten betragen ca. 2.310.000 € netto für die Maßnahme. Nach der HOAI 2015 Teil 3, § 43, Teil 1 ergibt dies unter Festlegung der Honorarzone II, Mindestsatz ein Grundhonorar von **167.410,12 € brutto** (inklusive Nebenkosten und MwSt).

Dies teilt sich folgendermaßen auf:

LP 1 - 4

- Grundlagenermittlung	2 %
- Vorplanung	20 %
- Entwurfsplanung	25 %
- Genehmigungsplanung	5 %
	<u>52 %</u>

Dies ergibt ein Honorar von **87.053,26 € brutto** (inklusive Nebenkosten, MwSt) für die Leistungsphasen 1 – 4.

LP 5 - 9

- Ausführungsplanung	15 %
- Vorbereitung der Vergabe	13 %
- Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
- Objektüberwachung	15 %
- Objektbetreuung und Dokumentation	1 %
	<u>48 %</u>

Dies ergibt ein Honorar von **80.356,86 € brutto** inklusive Nebenkosten, MwSt) für die Leistungsphasen 5 - 9

Örtliche Bauüberwachung: 2,8 % (anrechenbaren Kosten)

Dies ergibt ein Honorar von **80.817,66 € brutto** (inklusive Nebenkosten, MwSt).

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen ca. 3.000.000,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja 171.000,00 € bei HSt.: 1.7075.9500

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Vergabe der Ingenieurleistungen zu den Bedingungen des vorgenannten Angebotes besteht Einverständnis. Ein Ingenieurvertrag mit stufenweiser Beauftragung der Leistungsphasen nach HOAI ist abzuschließen; die Leistungsphasen 5-9 werden nach einer gesicherten Finanzierung beauftragt.

40. Sitzung des Stadtrates

Beschlusnummer: SR/20170531/Ö7

Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Beschluss:

Mit der Vergabe der Ingenieurleistungen zu den Bedingungen des vorgenannten Angebotes besteht Einverständnis. Ein Ingenieurvertrag mit stufenweiser Beauftragung der Leistungsphasen nach HOAI ist abzuschließen; die Leistungsphasen 5-9 werden nach einer gesicherten Finanzierung beauftragt.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 31.05.2017
Vorlagennummer: 2/030/2017

Berichterstatter: Wegert, Walter
Betreff: Schaffung zweier Krippennotgruppen im ehemaligen Kloster als Übergangslösung

Sachverhaltsdarstellung:

Die freien Träger der Kindertageseinrichtungen können zum September die Nachfrage nach Krippenplätzen nicht mehr bedienen. Derzeit liegen 22 Anfragen für September 2017 vor, für die bisher keine Zusage gemacht werden konnte. Das Platzdefizit bei Krippenplätzen kam sehr überraschend, noch im November letzten Jahres wurde hier von allen Trägern kein zusätzlicher Bedarf gesehen.

Es ist daher vorgesehen, im Erdgeschoss des Klosters bis zum Herbst zwei Krippengruppen zu installieren. Betreiber wird die evangelische Kirchengemeinde Dinkelsbühl sein. Mit der Kindergartenaufsicht des Landratsamtes Ansbach hat bereits ein Ortstermin stattgefunden, die Räume werden grundsätzlich nach entsprechenden baulichen Änderungen für geeignet angesehen. Derzeit liegen noch keine detaillierten Kostenberechnungen vor, es wird von Umbaukosten zwischen 100.000 und 150.000 € ausgegangen. Erforderlich ist außerdem eine entsprechende Möblierung, die in einer künftigen neuen Einrichtung weiterverwendet werden kann. Der städtische Bauhof wird die Arbeiten soweit wie möglich ausführen, eine staatliche Förderung scheidet aus.

Die Kämmerei ermittelt derzeit den Bedarf an Kinderkrippen- und Kindergartenplätzen. Bei den Krippenplätzen ist innerhalb der nächsten 2-3 Jahre von einem zusätzlichen Bedarf in diesem Bereich von 48 Plätzen auszugehen.

Eine Beschlussvorlage über den gesamten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen wird dem Stadtrat in der Juni-Sitzung vorgelegt. Gleichzeitig wird dann auch ein vorläufiges Konzept mit Finanzierung über einen Neubau von Kindertagesstätten im Baugebiet Gaisfeld IV vorgelegt.

Der Betreiber der beiden Krippengruppen hat wegen der zu treffenden Maßnahmen um eine kurzfristige Entscheidung gebeten..

Vorschlag zum **Beschluss:**
Mit der Schaffung von 2 Krippennotgruppen im ehemaligen Kloster besteht Einverständnis.

40. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20170531/Ö8
Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

Mit der Schaffung von 2 Krippennotgruppen im ehemaligen Kloster besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 31.05.2017
Stadtrat

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschriften über die öffentliche Sitzung vom 02.05.2017 hat zur Einsichtnahme aufgelegt und wurde genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Bettina Schneider
Schriftführerin

Kunde: 1
Haushaltsjahr: 2016

Datum: 22.05.2017

	Verwaltungshaushalt (VwH)	Vermögenshaushalt (VmH)	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	33.965.437,19	10.982.481,07	44.947.918,26
+ neue Haushaltseinnahmereste	0,00	762.900,00	762.900,00
./. Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00	119.515,00-	119.515,00-
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	17.887,08-	0,00	17.887,08-
bereinigte Solleinnahmen	33.947.550,11	11.625.866,07	45.573.416,18
Soll-Ausgaben	33.947.550,11	9.230.327,70	43.177.877,81
darin enthalten			
Zuführung zum Vermögenshaushalt	5.725.266,17	-	5.725.266,17
Überschuss gem. §79 Abs. 3 Satz 2 KommHV	-	2.188.469,64	2.188.469,64
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00	2.818.700,00	2.818.700,00
./. Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00	423.161,63-	423.161,63-
./. Abgang alter Kassenausgabereste	0,00	0,00	0,00
bereinigte Sollausgaben	33.947.550,11	11.625.866,07	45.573.416,18
etwaiger Unterschied			
bereinigte Solleinnahmen			
./. bereinigte Sollausgaben (Fehlbetrag)	0,00	0,00	0,00

Kunde: 2
Haushaltsjahr: 2016

Datum: 22.05.2017

	Verwaltungshaushalt (VwH)	Vermögenshaushalt (VmH)	Gesamthaushalt
Soll-Einnahmen	1.750.193,67	1.038.471,30	2.788.664,97
+ neue Haushaltseinnahmereste	0,00	2.200.000,00	2.200.000,00
./. Abgang alter Haushaltseinnahmereste	0,00	50.000,00-	50.000,00-
./. Abgang alter Kasseneinnahmereste	125,00-	0,00	125,00-
bereinigte Solleinnahmen	1.750.068,67	3.188.471,30	4.938.539,97
Soll-Ausgaben	1.750.068,67	2.783.605,63	4.533.674,30
darin enthalten			
Zuführung zum Vermögenshaushalt	63.035,51	-	63.035,51
Überschuss gem. §79 Abs. 3 Satz 2 KommHV	-	0,00	0,00
+ neue Haushaltsausgabereste	0,00	420.500,00	420.500,00
./. Abgang alter Haushaltsausgabereste	0,00	15.634,33-	15.634,33-
./. Abgang alter Kassenausgabereste	0,00	0,00	0,00
bereinigte Sollausgaben	1.750.068,67	3.188.471,30	4.938.539,97
etwaiger Unterschied			
bereinigte Solleinnahmen			
./. bereinigte Sollausgaben (Fehlbetrag)	0,00	0,00	0,00

Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
1	Herr Thomas Junker Hausertshof 5 91550 Dinkelsbühl	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich folgende Einwände, da im vorliegenden Umweltbericht vieles nicht richtig dargestellt wird d.h. er ist bewusst einseitig aus dem Blickwinkel des Biogasanlagenbetreibers gestaltet (pro Biogasanlage) und somit ein Geschenk an diesen. – Oberhard liegt sehr wohl in einer landschaftlich sehr reizvollen Gegend. Dies bestätigen die Ferienwohnungen der näheren Umgebung, deren Gäste die Stimmigkeit aus Wald, Wiesen und Weihern durchaus zu schätzen wissen. Allein schon die Krokuswiese zeichnet sich als Juwel für Bayern aus. – Des weiteren grenzt der "Buckenweiler Bach" an den geplanten Bebauungsplan an. Diesen nutzt der Biber als Weg zu den umliegenden Weihern. Er wäre damit in seinem Lebensraum nicht nur gestört sondern höchst gefährdet. – Die Fließrichtung des "Buckenweiler Baches" verläuft durch das nahegelegene Wasserschutzgebiet zur Reichertsmühle. Dort befindet sich eine Trinkwasserquelle die mitunter die gesamte Stadt Dinkelsbühl versorgt. Es handelt sich hier also um ein äußerst sensibles Gebiet. Wie die Erfahrungen mit Biogasanlagen bayernweit zeigen, sind Pannen und Störfälle keine Seltenheit. Es muss also auch stets damit gerechnet werden, dass wassergefährdende Stoffe austreten können z.B. Silagesickersaft aus Fahrloanlagen. Diese würden ins Grundwasser gelangen und sich dann rasant auch über mehrere Kilometer verbreiten. Es besteht ohne Zweifel ein hohes Risiko für das Trinkwasser. Dies trifft ohnehin auch schon für die bestehende Anlage zu. Der Bau einer Biogasanlage auf einem Grundstück, das vor einem Wasserschutzgebiet liegt, hätte betreffend der Bau-	Das Bebauungsplangebiet liegt isoliert im Nordwesten von Oberhard, vor den Waldflächen, umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eine Nutzung durch Naherholung und Landschaftsgenuss findet in diesem Bereich nicht statt. Die geplante Erweiterung der Biogasanlage stellt keine erhebliche zusätzliche Belastung dar. Die bestehende Biogasanlage ist jetzt schon durch einen bepflanzten Havariewall deutlich vom Buckenweiler Bach getrennt. Eine Beeinträchtigung der Biberwanderung ist hier nicht erkennbar. Auch im Rahmen der Erweiterung ist die Anlage eines Havariewall oberhalb des Buckenweiler Baches vorgesehen. Die vorhandenen und vorgesehenen Havariewälle verhindern, dass im Fall eines Störfalles Gülle in den Buckenweiler Bach gelangen kann. Silagesickersäfte werden im Bereich des Entstehens aufgefangen und der Biogasanlage zugeführt. Eine Gefährdung des Buckenweiler Baches sowie der Trinkwasserversorgung findet durch die vorhandene und geplante Erweiterung der Anlage nicht statt.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		ausführung durchaus strenger gehandhabt werden können. Die Genehmigung zum Bau müsste wasserschutztaugliche Bauvorschriften beinhalten. Es sollte doch hier unabdingbar sein, nach den Auflagen des Wasserschutzgebietes zu bauen, d.h. doppelwandige Ausführung mit Leckage-/Früherkennungseinrichtungen, wasserundurchlässigen Beton u.a.m. Erwähnen möchte ich hierzu noch folgendes: Im Januar dieses Jahres gab es bereits einen Störfall in der bestehenden Anlage, bei dem mehrere 100 cbm Gülle ausgelaufen sind. Anstatt diesen ordnungsgemäß zu melden, besitzt man kurz darauf die Dreistigkeit eine Verdoppelung zu forcieren, und diese als einfache Erweiterung zu deklarieren. Nun sollte man sich vielleicht auch die Frage stellen, warum eigentlich so viel Gülle austreten konnte. War es mangelnde Wartung und Kontrolle der Pumpen und Maschinen? Oder war es falsche Einschätzung von Arbeitsweise und Verhalten der Anlage? Oder war die zuständige Person gar nicht anwesend um sofort Einschreiten zu können? Es muss jedenfalls von Nachlässigkeiten des Betreibers ausgegangen werden! Durchaus kann jedem mal ein Fehler passieren, doch bei solch einem anspruchsvollem Unternehmen, bei dem die Auswirkungen verheerend sein können, sollte doch nur ein absoluter "Profi" mit guter Fachausbildung zuständig und dauernd anwesend sein. Nebenjobs oder weitere Tätigkeiten zu haben, wirken sich aus und zwar in Störfällen wie diesen im Januar. Lässt sich nicht hieraus erkennen, dass die Betreibergemeinschaft mit diesem Projekt überfordert wäre? Wie würde es sein, wenn Unachtsamkeit und Schlamperei bei einer doppelt so großen Anlage ihre Schatten werfen?	Die Anlage wird nach aktuellen Vorschriften und Standards errichtet. Es wird ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG durchgeführt, wo alle Nachweise bzgl. der Sicherheit der Anlage geführt werden.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		– Im Umweltbericht wird auf die intensive Bewirtschaftung der zu bebauenden Fläche hingewiesen. Dies ist in jeder Hinsicht zutreffend, gibt aber auch einen ungeschönten Einblick in die Wirtschaftsweise des Biogasanlagenbetreibers. Es ist davon auszugehen, dass seine gesamte Nutzfläche in derselben Art bewirtschaftet wird. Es entstehen immer mehr Monokulturen insbesondere Mais. Zudem liegen vermehrt Flächen im Wasserschutzgebiet. – Durch die Verdopplung der Anlage wird natürlich auch der Flächenverbrauch verdoppelt. Dieser Abzug von Nutzfläche zur "Bio"-Stromerzeugung geht unweigerlich auf Kosten der anderen landwirtschaftlichen Betriebe. Haben wir hier rund um Dinkelsbühl nicht sowieso schon ein Flächenproblem, muss es durch Wachstum in diesem Ausmaß noch extrem verschärft werden. Selbst die Stadt braucht ständig Land (Straßenbau, Wohnbau- und Industriegebiete, Ausgleichsflächen). Die Nahrungsmittelerzeugung wird definitiv eingeschränkt. Vor allem als Milchviehhalter mit hohem Pachtflächenanteil habe ich existenzielle Sorge. Zur Veranschaulichung: A. Die Biogasanlage Oberhard benötigt derzeit 300 ha Nutzfläche, bei sogenannter Erweiterung der Anlage wären dies dann ca. 600 ha! Wo soll diese herkommen? B. Ein Landwirt würde gerne einen Milchviehstall am Ort bauen. Mit den 600 ha könnte er ca. 1500 Kühe halten (2,5 GV lha). Er gibt einen Plan zur Genehmigung ein. Würde hier die Stadt ja sagen? Wie steht die Bevölkerung zu solch einem Vorhaben?	Laut Stellungnahme des WWA Ansbach ist der Bebauungsplan mit der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung vereinbar. Er befindet sich nicht innerhalb der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung. Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Ziele genannt: <u>6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien</u> (Z) „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ <u>6.2.5 Bioenergie</u> (G) "Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden ." Im Regionalplan der Region Westmittelfranken sind folgende Ziele genannt: <u>6.2 Erneuerbare Energien</u> (G) "In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		– Eine weitere Auswirkung scheint nicht ausgiebig durchdacht. Ein Flächenmangel ist gleichzeitig auch ein Gülleproblem. Eine gängige Praktik wird auch hier in Oberhard angewendet werden: Fehlende nachwachsende Rohstoffe (insbesondere Mais) kauft man von weiter entfernten Flächen zu. Da jedoch der Rücktransport der Gülle kostspielig und damit sehr unwirtschaftlich ist, erfolgt der Rücklauf ausschließlich auf dem Papier (als Nachweis erforderlich). Und in Wirklichkeit wird so viel Gülle wie nur möglich auf betriebsnahe Flächen "entsorgt". Es wäre blauäugig zu denken, betreffend der riesigen Menge anfallender Gülle aus solch einer großen Anlage, würde alles mit rechten Dingen zugehen. Wichtig zu bedenken ist dabei, rund um die Anlage sind die Böden zunehmend mit Nitrat und Phosphat belastet. Außerdem ist von einem wesentlichen Mehr an Pestiziden in Boden, Wasser und Luft auszugehen, da die Flächen natürlich möglichst effektiv und damit intensiv bewirtschaftet werden müssen. Dies geht wiederum auf Kosten der Bevölkerung, genauso wie auch die steigende Verkehrs- und Geruchsbelastung sowohl wochen- als auch sonntags. Um das enorme Arbeitsvolumen zu schaffen, wird oft auch die Nacht durchgearbeitet. Müssten daher nicht auch die Menschen, die hier leben, aufgeklärt und gefragt werden, ob sie dies wollen?	<u>6.2.4 Bioenergie</u> (G) "Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu." Somit ist der Ausbau der Biogasanlage politisch gewollt. Es gilt eine Düngeverordnung für Biogasanlagenbetreiber. Sie regelt das naturverträgliche Ausbringen von Gülle.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Vielleicht ist es den Stadträten nicht bewusst um welche Größenordnung es hier geht. Ich appelliere an das Verantwortungsbewusstsein der zuständigen Behörden nochmals zu hinterfragen: Ist eine Anlage in dieser Dimension für unsere Region <u>wirklich</u> tragbar? Vielen Dank	
2	Herr Karl Mack Hardmühle 3 91550 Dinkelsbühl	Sehr geehrte Damen und Herren, als Eigentümer der Hardmühle, Nachbarortschaft von Oberhard, möchte ich gegen den o. g. Bebauungsplan Einwände erheben. Ich bewirtschafte in der Hardmühle eine Teichwirtschaft mit Fischzucht (Wasserschutzgebiet Reichertsmühle). Diese Weiher werden u.a. über den Buckenweiler Bach bespeist, welcher unmittelbar neben der Biogasanlage liegt. Die Biogasanlage grenzt zudem an das Wasserschutzgebiet des städtischen Trinkwasserbrunnens "Reichertsmühle". Zu den Risiken einer Biogasanlage zählen u. a. Konstruktions- und Materialermüdung, zu welchen es zu einer Verpuffung oder gar Explosion kommen kann. Gärsubstrate und Sickersäfte können austreten und Folgeschwere Umweltschäden, vor allem für Gewässer, verursachen. Die biologische Erholung dieser Gewässer dauert Jahre bis Jahrzehnte. Wie zahlreiche Anlagenunfälle bestätigen, gewährleisten geltende Vorschriften und ihr Vollzug keinen vollständig sicheren Biogasbetrieb. Bei einer geplanten Betriebsfläche in Oberhard von über 3 ha, welche nur schwer zu kontrollieren und zu überwachen ist, ist eine Boden- und Wasserkontamination nicht auszuschließen. Die Wasserqualität wird langfristig verschlechtert, was folglich unmittelbare Auswirkungen auf meine Weiher inkl. Fischbestand sowie den Trinkwasserbrunnen "Reichertsmühle" hätte.	Laut Stellungnahme des WWA Ansbach ist der Bebauungsplan mit der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung vereinbar. Er befindet sich nicht innerhalb der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung. Die Anlage wird nach den aktuellen Vorschriften und Standards errichtet. Es wird ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG durchgeführt, wo alle Nachweise bzgl. der Sicherheit der Anlage geführt werden.. Um im Havariefall das angrenzende Gewässer zu schützen, wird ein Wall errichtet. Abwasser des Sondergebietes wird ausschließlich als Prozesswasser verwertet. Eine Verschlechterung der Wasserqualität kann ausgeschlossen werden. Auch das Wasserwirtschaftsamt hat dazu keine Bedenken geäußert.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Die Anlage befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebiets "Reichertsmühle" (ca. ein Kilometer Luftlinie), grenzt aber unmittelbar an den Buckenweiler Bach, dessen Fließrichtung hin zum Wasserschutzgebiet geht. Sollten Schadstoffe wie Sickersäfte etc. aus der Biogasanlage austreten, machen diese selbstverständlich an der Grenze keinen Halt und gelangen in das Grundwasser. Meiner Meinung nach müsste die Bauausführung der Biogasanlage den Sicherheitsvorschriften und -standards den für Anlagen in Wasserschutzgebieten (z. B. Teichfolien als zusätzlichen Untergrundschutz, Leck-Früherkennungseinrichtungen, jährliche amtliche Zustandskontrollen Oberfläche der Silos bzw. Lager, Rückbau ggf. vorhandener Dränagen vor dem Anlagenbau) entsprechen sowie die bestehende Anlage dementsprechend nachgerüstet werden. Als unterliegender Teichbesitzer fordere ich folglich, dass auf unbegrenzte Dauer mindestens einmal pro Monat Wasserproben vom Bach unterhalb der Biogasanlage, insbesondere O₂, PH-Wert, SBV, NH₄ sowie NH₃, von öffentlich (anerkannten) Institutionen entnommen werden und mir die entsprechende Dokumentation übermittelt wird. Des Weiteren verlange ich die unverzügliche Mitteilung der Art und Schwere von aufgetretenen Störfällen der Biogasanlage um ggf. zeitnah reagieren zu können. Meine Erfahrung mit den Behörden hat gezeigt, dass es auch möglich ist, im Grenzbereich des Wasserschutzgebiets "Reichertsmühle" und neben meinem Weihergrundstück, 1.000 Tonnen Schlachthausabfall / Jahr, überwiegend Schweineborsten, auf freiem Feld zu lagern. Daraus entstanden mir nachweislich hohe Schäden. Die Angelegenheit konnte nach langem Ringen erst durch Einschaltung der Staatsanwaltschaft geregelt werden. Zwischenzeitlich liegt besagtes Grundstück im Wasserschutzgebiet "Reichertsmühle".	Die Anlage wird nach aktuellen Vorschriften und Standards errichtet. Es wird ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG durchgeführt, wo alle Nachweise bzgl. der Sicherheit der Anlage geführt werden. Auf Grund der Sicherungsmaßnahmen sind keine Wasserproben erforderlich. Der Betrieb der Biogasanlage hat mit der Lagerung von Schlachtabfällen nichts zu tun.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Als weiteren Negativpunkt von Biogasanlagen möchte ich aufführen, dass durch die immense Vergrößerung der Biogasanlage in Oberhard im Umkreis weitere Flächen für die Bestückung der Anlage der intensiven Nutzung notwendig sein. Es werden noch viel mehr Monokulturen (Vermaisung) mit erhöhtem Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutz entstehen. Diese Flächen konkurrieren mit der extensiven konventionellen Landwirtschaft und stehen so für die Nahrungsmittelerzeugung nicht länger zur Verfügung. Darüber hinaus hat dies neben der Konkurrenz zur Lebensmittelerzeugung weitere negative Einflüsse auf das Grundwasser. Andere nachteiligen Auswirkungen von Biogasanlagen auf die Natur und die Umwelt wie z.B. Treibhausgase, Methanschluß, Lärm- und Geruchsbelästigung dürfte jedermann bestens bekannt sein. Für Ihr Verständnis im Voraus besten Dank.	Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Ziele genannt: <u>6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien</u> (Z) „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ <u>6.2.5 Bioenergie</u> (G) "Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden ." Im Regionalplan der Region Westmittelfranken sind folgende Ziele genannt: <u>6.2 Erneuerbare Energien</u> (G) "In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen." <u>6.2.4 Bioenergie</u> (G) "Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu." Somit ist der Ausbau der Biogasanlage politisch gewollt.

Aufgestellt: 31.05.2017

Ingenieurbüro Willi Heller

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
1	Amt für Ländliche Entwicklung 27.03.2017	X		Herr Krämer, Baurat Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die o. a. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Oberhard" und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o. a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bayerischer Bauernverband 07.04.2017	X		Herr Eisen, Fachberater mit Schreiben vom 01.03.2017 haben Sie uns die Planungen in der Stadt Dinkelsbühl im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme überlassen. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir dazu wie folgt Stellung: 1. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist eine Erweiterung einer bereits bestehenden Biogasanlage. 2. Wir weisen darauf hin, dass während der Erschließungsmaßnahmen und hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken sowie die Nutzung des Flurweges Fl.-Nr. 1037 uneingeschränkt möglich sein muss. 3. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass als Randbegrünung eine Hecke eingeplant ist. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen	Die Zufahrten werden aufrecht erhalten. Die Pflanzabstände werden eingehalten.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten. 4. Transportfahrten durch die Ortschaft Oberhard sind zu unterlassen, die Geschwindigkeit der Fahrten ist soweit möglich auf maximal 40 km/h zu begrenzen.	Bei der Ortsdurchfahrt Oberhard handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße, die jedermann nutzen kann. Der Betreiber sagt angemessene Geschwindigkeiten zu.
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		X		
4	Fernwasserversorgung Franken 07.04.2017	X		Herr Merci Die Überprüfung hat ergeben, dass im geplanten Bereich keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasser Franken bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Landratsamt Ansbach - Gesundheitsamt - 10.03.2017	X		Herr Harpointner, Hygienekontrolleur Aus gesundheitlicher und hygienischer Sicht wird dem beantragten Vorhaben zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landratsamt Ansbach 04.04.2017	X		Frau Sand Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den obengenannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit: <u>Herr Federschmidt - Sachgebiet 44 - Untere Naturschutzbehörde</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich Einverständnis.	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Es handelt sich dabei um die mögliche Erweiterung einer bereits bestehenden Biogasanlage, für deren Bestand in den bisherigen Genehmigungsverfahren bereits Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt wurden. Mit der im Bebauungsplan dargestellten Erweiterung werden Hecken und als Extensivgrünland festgesetzte Ausgleichsflächen mit Verkehrsflächen überplant. Im Umweltbericht vom 25.01.2017 wird auf Seite 3 die tatsächliche Ausgangssituation jedoch nur unvollständig beschrieben. Dies setzt sich in der "Ermittlung und Bewertung von Eingriffen" auf Seite 5 des Umweltberichtes hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume und auf Seite 6 "Kompensationsbedarf" fort. Die beschriebene Ausgangssituation für den Vollzug der Eingriffsregelung "intensiv genutztes Ackerland (2WP)" beschreibt die Ausgangssituation somit nur unvollständig und ist im weiteren Verfahren auf den tatsächlichen Ausgangszustand anzupassen. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Umweltbericht auf die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKomV) verwiesen. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 BayKomV finden diese jedoch keine Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen im Sinn von § 18 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist deshalb über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Ein Hinweis auf Wertpunkte nach der Biotopwertliste zur BayKomV ist deshalb obsolet.	Der Umweltbericht ist überarbeitet.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				<u>Herr Kreisbrandrat Müller - Sachgebiet 31 - Sicherheitsangelegenheiten</u> nach Durchsicht der Unterlagen werden aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgenden Feststellungen gemacht. Löschwasserversorgung Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden. Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min. sicherzustellen. Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. Erschließung für Feuerwehreinsätze Die Zufahrt zur beplanten Fläche und den dort befindlichen Gebäuden und Anlagenteilen mit einem Abstand größer 50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß den Anforderungen der in Bayern	Die Brandschutzaufgaben werden beachtet.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				eingeführten Technischen Baubestimmungen "Richtlinie über Fläche für die Feuerwehr" zu errichten.	
7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 07.04.2017	X		Herr Schneider Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach hat keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl (14. Änderung). Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" bestehen keine Bedenken. Hinweis: Die Ermittlung des Kompensationsbedarf erfolgt nach den Leidfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Regierung von Mittelfranken 04.04.2017	X		Herr Rahn, Oberregierungsrat <u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard"</u> die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energie“ im Norden von Oberhard, um die Erweiterung der dort bestehenden Biogasanlage zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der gesamte Geltungsbereich, also auch die Bestandsanlage, liegt im Vorranggebiet für die Wasserversorgung TR8 gemäß Regionalplan Region Westmittelfranken. In den Vorrang-gebieten Wasserversorgung soll der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt werden (Ziel RP8 7.2.2.2 Abs. 4). Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach handelt es sich bei dem Vorha-	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				ben nicht um eine mit der Wasserversorgung konkurrierende raumbedeutsame Nutzung. Das Vorhaben entspricht somit auch dem Grundsatz RP8 6.2.1 Abs. 1, wonach es anzustreben ist, erneuerbare Energien, u. a. aus Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben. <u>14. Flächennutzungsplanänderung</u> die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Regenerative Energie“ im Norden von Oberhard. Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um die Erweiterung der dort bestehenden Biogasanlage zu ermöglichen. Der gesamte Änderungsbereich, also auch die Bestandsanlage, liegt im Vorranggebiet für die Wasserversorgung TR8 gemäß Regionalplan Region Westmittelfranken. In den Vorranggebieten Wasserversorgung soll der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt werden (Ziel RP8 7.2.2.2 Abs. 4). Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um eine mit der Wasserversorgung konkurrierende raumbedeutsame Nutzung. Das Vorhaben entspricht somit auch dem Grundsatz RP8 6.2.1 Abs. 1, wonach es anzustreben ist, erneuerbare Energien, u. a. aus Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken 29.03.2017	X		Frau Dr. Horlamus die Große Kreisstadt Dinkelsbühl beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung einer bestehenden Biogasanlage nördlich angrenzend an den Ortsteil Oberhard, Gemarkung Seidelsdorf, auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die geplante Kapazitätssteigerung der Anlage erfüllt diese zukünftig nicht mehr die Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB, wonach die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten darf. Hieraus leitet sich die Notwendigkeit der o.g. Bauleitplanung ab. Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes "Regenerative Energien" hat eine Größe von ca. 3,2 ha. <u>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung</u> Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) heißt es diesbezüglich u.a.: <u>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen</u> (G) "Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				<u>6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien</u> (Z) „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“ <u>6.2.5 Bioenergie</u> (G) "Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden ." Der Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) formuliert weiterhin: <u>5.4.1.1 Land- und Forstwirtschaft - Allgemeines</u> (G) "Es ist von besonderer Bedeutung, dass die räumlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um die Land- und Forstwirtschaft in allen ihren Funktionen für die Region, wie insbesondere • der effizienten, wohnortnahen Versorgung mit gesunden Nahrungsmitteln sowie Rohstoffen und Energie, [..] nachhaltig zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten." <u>5.4.1.4 Land- und Forstwirtschaft - Allgemeines</u> (G) "Der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen ist für die Land- und Forstwirtschaft der Region von besonderer Bedeutung." <u>6.2 Erneuerbare Energien</u> (G) "In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, so-	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				fern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen." <u>6.2.4 Bioenergie</u> (G) "Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu." <u>7.2.2.2 Wasserversorgung</u> (Z) "Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden. Außerhalb der Schutzgebiete werden folgende empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete als Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete Wasserversorgung) gesichert: [...] • TR 9 (Große Kreisstadt Dinkelsbühl / Gemeinde Wilburgstetten) [...] In den Vorranggebieten Wasserversorgung soll der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt werden." <u>Bewertung aus regionalplanerischer Sicht</u> Das o.g. Vorhaben dient der Förderung erneuerbarer Energien und steht demzufolge grundsätzlich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP, wie auch des RP 8. Zudem fördert der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen die vielfältig strukturierte, multifunktionale Land- und Forstwirtschaft in der Region 8 und trägt somit zu deren Erhalt und Stärkung bei. Der Regionalplan betont jedoch auch, dass der Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung in allen Teilen der Region zwar eine besondere Bedeutung zukommt, dass diese jedoch bedarfsgerecht und	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				umweltschonend erfolgen soll. So sollen u.a. laut Begründungstext zum Grundsatz RP 8 6.2.4 Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse landschaftsschonend gestaltet und bestmöglich in die Umgebung integriert werden. In diesem Punkt kommt der vorliegenden Planung die Tatsache zugute, dass es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, der Wirkungsraum entsprechend bereits vorbelastet ist. Allerdings überschneidet sich das Plangebiet vollumfänglich mit dem Vorranggebiet Wasserversorgung TR 9. In den Vorranggebieten Wasserversorgung soll der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung gemäß RP8 Vorrang gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen eingeräumt werden. Im Begründungstext zum Ziel RP8 7.2.2.2 finden sich Anhaltspunkte, welche Nutzungen i.d.R. als konkurrierend zu den Belangen eines Vorranggebietes Trinkwasserversorgung gesehen werden. Explizit werden u.a. Nutzungen genannt, in denen wassergefährdende Stoffe eine Anwendung finden. Ob es sich im spezifischen Fall der hier gegenständlichen Erweiterung der bestehenden Biogasanlage um eine zu den Belangen des Vorranggebietes TR 9 konkurrierende Nutzung handelt, ist abschließend durch die zuständige Fachbehörde zu bewerten. Eine Abstimmung der hier vorliegenden Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach ist aus hiesiger Sicht unerlässlich. Darüber hinausgehende regionalplanerische Belange werden nicht berührt. Gegen die vorliegende Bauleitplanung werden aus regionalplanerischer Sicht dann keine Einwendungen erhoben, wenn hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange von Seiten der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Ansbach) Einverständnis mit den Planungen besteht.	Das Wasserwirtschaftsamt erhebt keine Bedenken bzgl. des Vorranggebietes.
10	Staatliches Bauamt Ansbach		X		

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
11	Wasserwirtschaftsamt Ansbach 03.04.2017	X		Frau Kemmer-Schaller Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) Einwendungen 1. Niederschlagswasserbeseitigung 2. Abstand Oberflächengewässer Hardgraben Rechtsgrundlagen WHG, BayWG, BauGB, <u>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</u> <u>zu 1. Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die in der Begründung dargelegte Entwässerung entspricht nach unserem Wissen nicht der Entwässerung im Bauantrag u.a. Regenablaufschieber der Umwallung. Wir bitten dies zu prüfen und ggf. zu berichtigen. Evtl. fällt die angeschlossene Fläche nicht mehr unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung und es ist ein wasserrechtliches Verfahren für die Entwässerung durchzuführen. Wir bitten dies ebenfalls zu prüfen. <u>zu 2. Abstand Oberflächengewässer Hardgraben</u> Der Hardgraben läuft von Westen nach Osten südlich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist ein Gewässer III. Ordnung. Der Hochwasserabfluss des Hardgrabens, bezogen auf ein 100-jährliches Hochwasser, darf durch die Ausweisung des Gebiets insbesondere durch die Umwallung nicht beeinträchtigt werden. Hierzu ist eine hydraulische Abschätzung für das Überschwemmungsge-	Die Plandarstellung wird berichtigt. Die Hochwasserlinie des 100-jährigen Hochwasserabflusses wird ermittelt und in den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan übernommen.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				biet für ein 100-jährliches Hochwasser des Hardgrabens in diesem Bereich vorzulegen. Wir empfehlen, die hydraulische Abschätzung mit uns, vor der erneuten Beteiligung der TÖB etc., abzustimmen. <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> <u>Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten</u> Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“. Zusätzlich wollen wir auch auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 hinweisen. <u>Dränungen</u> Nach unseren Aufzeichnungen ist das durch den Bebauungsplan überplante Grundstück mit der Fl.Nr. 1040, Gmkg. Seidelsdorf im Osten und im Süden des Grundstücks dräniert. Die Dränagen sind aus dem Bereich der Biogasanlage ordnungsgemäß zurückzubauen, um eine direkte Gewässerverunreinigung zu verhindern, falls eine Undichtigkeit oder Störfall etc. auftreten sollte. <u>Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung TR 8 Stadt Dinkelsbühl</u> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung TR 8 Stadt Dinkelsbühl. Aus unserer Sicht ist dieser Bebauungsplan nicht raumbedeutsam und vereinbar	Im Plangebiet ist kein Schadenspotential bei Starkregenereignissen vorhanden. Die Dränagen werden zurückgebaut. Wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				<i>mit der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Dinkelsbühl „Reichertsmühle“. Er befindet sich nicht innerhalb der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung.</i> Die Regierung von Mittelfranken, Regionalplanung Herr Rahn, die Sachgebiete 41 - Bauverwaltung und 43 – Wasserrecht und 44 - fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft, jeweils am Landratsamt Ansbach sowie das planende Büro Heller, Herrieden erhalten einen Abdruck dieser Stellungnahme in „Cc“ zur Kenntnisnahme.	
12	Stadtwerke Dinkelsbühl 15.03.2017	X		Herr Karl Die Stadtwerke Dinkelsbühl haben keine Einwendungen zu oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" und der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl. Für Fragen steht Ihnen unser Herr Karl gerne unter 09851 / 5720-21 zu Verfügung.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Deutsche Telekom 21.03.2017 und 03.04.2017	X		Frau Mayer / Frau Zeus <u>Vorhabenbezogener B-Plan:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom	Die Hinweise wurden ergänzt.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				nicht behindert werden. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. <u>14. Änderung des Flächennutzungsplanes:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir werden zu dem Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" noch detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen.
14	IHK Nürnberg für Mittelfranken 28.03.2017	X		Frau Stengel 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass uns seitens der Wirtschaft keine Einwendungen gegen die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage vorliegen. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Planung zum vor-	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				habenbezogenen Bebauungsplan dar, der die detaillierten Festsetzungen regelt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bitten wir mögliche Immissionskonflikte (durch Gerüche etc.) durch entsprechende Maßnahmen und Festschreibungen zu lösen. Ein konfliktfreies Miteinander aller Nutzungen sichert letztendlich den Gewerbestandort und führt zu gegenseitiger Akzeptanz. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehen gerne auch zukünftig für fachliche Gespräche zur Verfügung. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Biogasanlage Oberhard“ Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass uns von Seiten der Wirtschaft keine Einwendungen gegen die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage vorliegen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bitten wir mögliche Immissionskonflikte (durch Gerüche etc.) durch entsprechende Maßnahmen und Festschreibungen zu lösen. Ein konfliktfreies Miteinander aller Nutzungen sichert letztendlich den Gewerbestandort und führt zu gegenseitiger Akzeptanz. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehen gerne auch zukünftig für fachliche Gespräche zur Verfügung.	Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
15	Handwerkskammer für Mittelfranken		X		

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
16	Main-Donau-Netzgesellschaft 08.03.2017	X		Herr Bloß Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen vorhanden oder geplant. Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer Seite kein Einwand. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht von unserer Seite kein Einwand. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen, Ausweisung von Ausgleichsflächen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X		
18	Bund Naturschutz		X		
19	Markt Schopfloch		X		

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

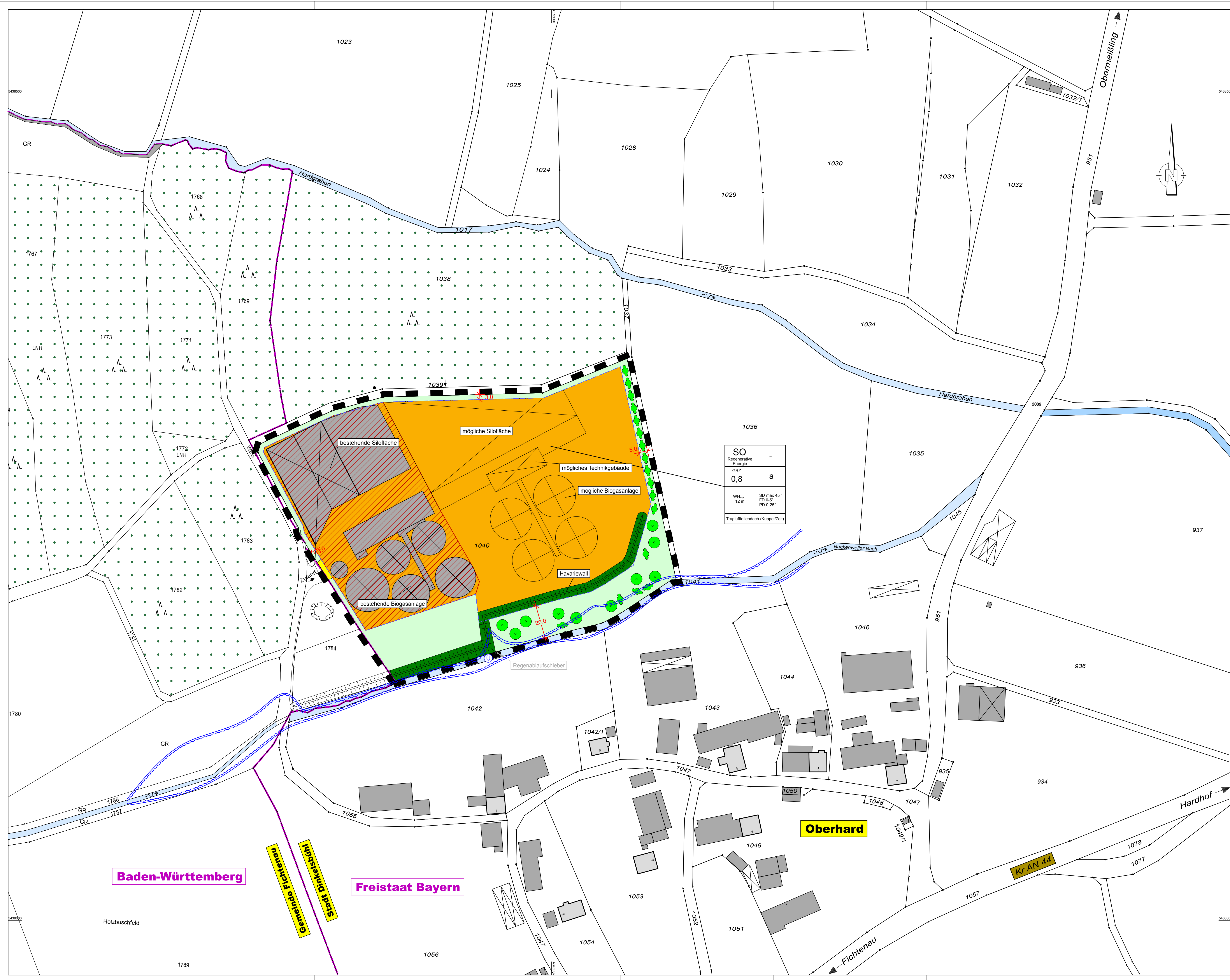
Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
20	Gemeindeverwaltung Fichtenau 04.04.2017	X		Frau Anja Wagemann, Bürgermeisterin Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren und Übersendung der Planunterlagen. Seitens der Gemeinde Fichtenau werden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
21	Gemeinde Kreßberg		X		
22	Stadt Feuchtwangen		X		
23	Gemeinde Mönchsroth 27.03.2017	X		Herr Haußer Bezugnehmen auf obigen Betreff hat die Gemeinde Mönchsroth gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
24	Markt Dürrewangen 08.04.2017	X		Herr 1. Bürgermeister Winter Der Gemeinderat des Marktes Dürrewangen hat in seiner Sitzung am 07.04.2017 beschlossen, zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren keine Äußerungen abzugeben. Das ausgefüllte "Formblatt Stellungnahme" erhalten Sie in Anlage.	Wird zur Kenntnis genommen.
25	Gemeinde Wilburgstetten 29.03.2017	X		Herr Haußer Bezugnehmen auf obigen Betreff hat die Gemeinde Wilburgstetten gem. § 4 Abs. 1 BauGB keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
26	Gemeinde Wittelshofen		X		
27	Gemeinde Langfurth 15.03.2017	X		Herr Miosga, 1. Bürgermeister	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Oberhard" sowie
zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Der Gemeinderat Langfurth hat in seiner Sitzung am 14.03.2017 beschlossen, dass keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Oberhard" und zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
28	Gemeinde Wört		X		

Aufgestellt: 31.05.2017

Ingenieurbüro Willi Heller



Die große Kreisstadt Dinkelsbühl entsteht aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 2015 I S. 1722),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - VI. 14-VII-14, VI. 3-VIII-15, VI. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1*, in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 f.), zuletzt geändert durch: Art. 8a Abs. 2 Bayerisches E-Governement-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

folgendem Bebauungsplan als

Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet
„Biogasanlage Oberhard“
Stadt Dinkelsbühl

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom ____ 2017 mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom ____ 2017.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den öffentlichen Feldweg (Flstck. 1039 Gmkg. Seidelsdorf)
- Im Osten durch den öffentlichen Feldweg (Flstck. 1037 Gmkg. Seidelsdorf)
- Im Süden durch den Buckenweiler Bach (Flstck. 1041 Gmkg. Seidelsdorf)
- Im Westen durch die Landesgrenze zu Baden-Württemberg

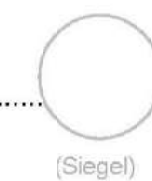
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 1040 der Gemarkung Seidelsdorf.

§ 2: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ____ 2017 gemäß § 10 BauGB am ____ 2017 rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ____ 2017

Dr. Hammer, Oberbürgermeister



FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Gebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)

maximal zulässige Grundflächenzahl

maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich gilt die "abweichende Bauweise". Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Silos sind jeweils in einer Länge von max. 110 m zulässig.

a

Baugrenze
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privater Verkehrsweg

5. Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen
(bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

5.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserabteilung sind dabei zu beachten. (Art. 10, Abs. 2 BayBO). Dem Bauantrag sind Schnitte beizufügen.
Es ist eine max. Wandhöhe von 12,0 m zulässig.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Erdaufschüttungen für Lärm- und Sichtschutzwälle sind bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Erdwälle sind zu bepflanzen.
Zu den angrenzenden Flurstücken ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

5.3 Dachformen

Im Geltungsbereich sind zulässig:

Satteldächer, Dachneigung max. 45°

Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Pultdächer, Dachneigung 0 bis 25°

Tragflütiendach für Biogasanlagen

Die Dacheindeckungen für Sattel-, Flach- und Pultdächer sind in den Farbtonen naturrot, rotbraun oder grau auszuführen und können mit den Materialien Ziegel, Sandwicheblech oder Trapezblech hergestellt werden.

Für Tragflütiendächer wird keine Festsetzung zur Farbe gemacht.

6. Hinweise/Sonstige Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Landesgrenze

Private Grünfläche

Wald

Wald

Wald

Gewässer

Regenablaufschieber

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

geplanter Baum

geplanter Strauch

bestehende Biogasanlage

geplante Biogasanlage

bestehende Silofläche / Biogasanlage

Überschwemmungsgebiet

Buckenweiler Bach (HQ100)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	-
Maß der baulichen Nutzung	Bauweise
Zulässige Wandhöhe	Dachform und Dachneigung
Dachform Lagerbehälter	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung vom 29.06.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Fränkischen Landeszeitung am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom den Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom bestätigt bzw. gebilligt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

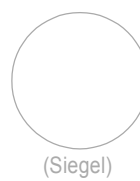
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom öffentlich ausgestellt.
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte in der Fränkischen Landeszeitung vom

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

7. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Dinkelsbühl, den

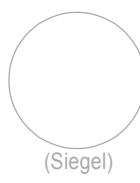
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer



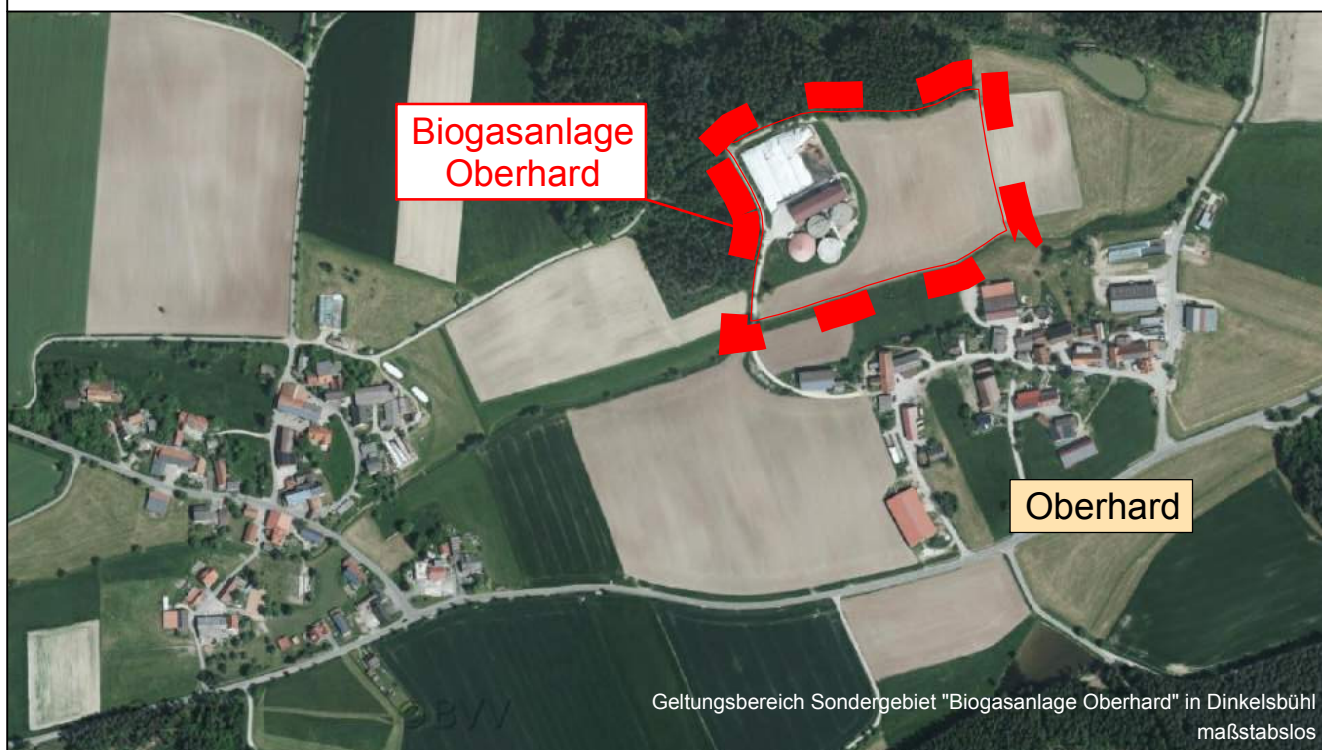
8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am in der Fränkischen Landeszeitung öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt das vorhabenbezogene 3-Plan Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard" in Kraft.

Stadt Dinkelsbühl, den

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer



Große Kreisstadt
Dinkelsbühl



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet "Biogasanlage Oberhard"
mit integriertem Grünordnungsplan

Planteil: Maßstab 1:1.000
Satzung einschließlich Festsetzungen

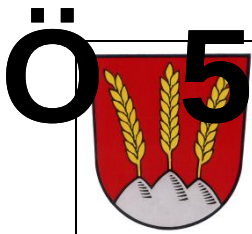
Vorhabenträger: Piott Heinrich & Rainer GbR
Oberhard 1
91650 Dinkelsbühl

2016294 Bebauungsplan 1002 Änderungen PLT
Ingenieurbüro Willi Heller

Schönbühl 30, 91027 Heroldsheim, Tel. 0925/9296-0, Fax 0925/9296-50
Internet: www.williheller.de, E-Mail: info@williheller.de

Grünordnung: Klaus Horst, Landschaftsarchitekt
Hasselbach 4a
91614 Mönchsroth
Tel 09851/7186

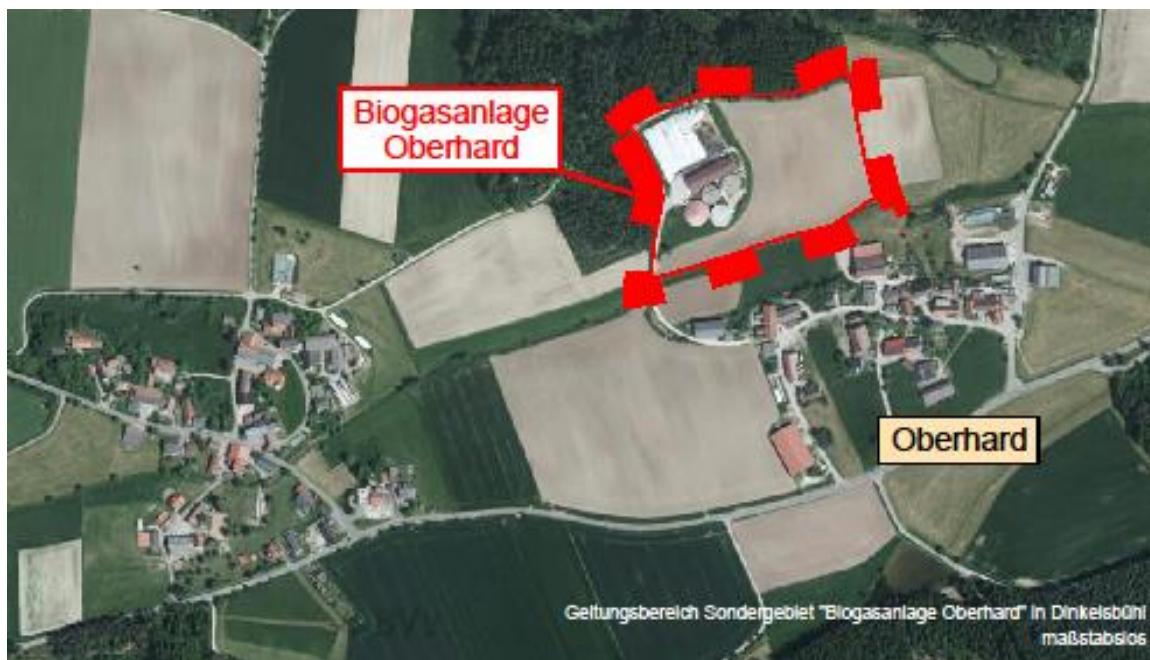




Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Biogasanlage Oberhard“



Begründung

Vorhabensträger: Piott Heinrich & Rainer GbR
Oberhard 1
91550 Dinkelsbühl

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 25.01.2017 / 31.05.2017
Ingenieurbüro W. Heller



INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	3
2. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3. Übergeordnete Planungen	3
Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:	3
Flächennutzungsplan:	4
4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
5. Planung	5
6. Erschließung	6
7. Emissionen / Immissionen.....	6
8. Denkmalschutz	7
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern.....	7
10. Grünordnung	7

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“ hat das Ziel, nördlich des Ortsteiles Oberhard der Stadt Dinkelsbühl ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ auszuweisen und damit die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage zu ermöglichen.

Der Vorhabensträger Piott Heinrich und Rainer GbR betreibt auf einer Teilfläche des FlSt. 1040, Gemarkung Seidelsdorf, bereits seit 2007 eine Biogasanlage zur regenerativen Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen und Bioabfällen.

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Erweiterung der bestehenden Anlage. Da durch die nächste Erweiterung der Grenzwert von 2,3 Mio. Normkubikmeter Rohgas pro Jahr überschritten wird, ist zur Bewilligung des Bauvorhabens die Ausweisung des Sondergebiets erforderlich.

Mit vorliegender Planung soll das gesamte Grundstück für die Erweiterung der bestehenden Anlage in Form von Gebäuden, Hallen, Behältern, technischen Einrichtungen und Lagerplätzen überplant werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebaulichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien zu schaffen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes will die Stadt Dinkelsbühl durch rechtsverbindliche Festsetzungen die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung garantieren.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird für den Planbereich die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der großen Kreisstadt Dinkelsbühl durchgeführt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flurstück befindet sich im Privateigentum der Piott Heinrich und Rainer GbR.

Grundlage für die Planung ist die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Ansbach.

3. Übergeordnete Planungen

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:

LEP B V 3.6, Grundsatz: Es ist anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

RP 8 B V (neu) 3.1, Grundsatz: In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

LEP B VI 1 Grundsatz: Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

LEP B VI 1.1 Abs. 3, Ziel: Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

LEP V BI 1.5 Abs. 1, Grundsatz: Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubringen.

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl ist der Geltungsbereich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



(Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Dinkelsbühl)

4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberhard. Der Ortsteil der Stadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Gemeindegebiet, direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 1040 der Gemarkung Seidelsdorf und hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden durch den öffentlichen Feldweg (Flstk. 1039 Gmkg. Seidelsdorf)
- Osten durch den öffentlichen Feldweg (Flstk.. 1037, Gmkg. Seidelsdorf)
- Süden durch den Buckenweiler Bach (FlSt.. 1041, Gmkg. Seidelsdorf)
- Westen durch die Landesgrenze zu Baden-Württemberg

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist im Planteil M 1:1000 dargestellt.

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Anlage des Vorhabenträgers. Die Restfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich an.

Die nächsten landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Wohnhäuser befinden sich in ca. 70 m Entfernung.

5. Planung

Gemäß dem Bestand und aufgrund der geplanten Erweiterung wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ ausgewiesen, das der Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 11 (2) BauNVO dient. Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Anlagenhöhe getroffen.

Festgesetzt wird das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet mit GRZ 0,8 (Höchstwert der BauNVO).

Die Höhe der Baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Es maximal zulässige Wandhöhe bei baulichen Anlagen wird auf 12 m festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die „abweichende Bauweise“. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Silos sind jeweils in einer Länge von maximal 110 m zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Im Geltungsbereich sind Tragluftfoliendächer für Biogasanlagen zulässig.

Zusätzliche Planungsbestandteile zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Oberhard“ werden die landschaftspflegerische Bestandserfassung, der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischem Fachbeitrag.

6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung:

Das Sondergebiet wird über den westlich bzw. nördlich verlaufenden bestehenden Feldweg erschlossen. Es ist keine weitere Erschließungsmaßnahme nötig.

Die vorhandenen internen Verkehrswege werden wie bisher nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und dienen lediglich der Zufuhr der zu vergärenden Biomasse, sowie der Abfuhr des vergorenen Substrats auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Abwasserbeseitigung:

Das Silagesickerwasser von der Fahrsiloanlage und das verschmutzte Oberflächenwasser der Fahrsilovorplatten werden über Gefällebildung und Leitungen bzw. Rinnen in Schächten (Gruben) zusammengeführt und in die Vorgrube geleitet und als Prozesswasser mit verwertet.

Abwasser des Sondergebietes wird ausschließlich als Prozesswasser verwertet und nicht der Ortskanalisation zugeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Behältern fließt an der Verschalung nach unten und versickert dort flächig.

In der Umwallung befindet sich ein Regenablaufschieber. Der Schieber muss ständig verschlossen bleiben um im Havariefall konterminiertes Wasser aufzufangen. Unverschmutztes Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, kann bei Bedarf über den Schieber abgeleitet werden.

Die nachwachsenden festen Rohstoffe werden auf flüssigkeitsdichten und beständigen Bodenflächen (Fahrsilos), vor Niederschlagswasser geschützt gelagert.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet:

Die Überflutungsfläche des Buckenweiler Baches wurde mit einer Ablaufmenge von 4 m³/sec. abgeschätzt. Es sind keine nennenswerten Überflutungen des Flurstückes 1040 zu erwarten.

7. Emissionen / Immissionen

Alle Gärbehälter werden mit einer geruchsdichten Abdeckung ausgerüstet. Die Lagerung von Flüssigmist und Gärresten erfolgt in geschlossenen Behältern.

Alle Einsatzstoffe der Anlage mit Ausnahme des Motorenöls sind Naturprodukte.

Der Gärrest als Output der Biogasanlage kommt als Wirtschaftsdünger für die Einsatzstoffe wieder zum Einsatz.

Die landwirtschaftliche Biogasanlage erzeugt CO₂-neutral Strom und Wärme. Die Vorgaben der TA Luft, der TA Lärm und des Biogashandbuchs Bayern werden eingehalten.

Bei dem gegenständigen Biogasvorhaben kommen Pflanzliche Inputstoffe wie Maissilage, Grassilage, Grünroggensilage oder Getreidekörner und tierische Exkrememente zum Einsatz. Diese Stoffe werden durch die Biogasbehandlung stabilisiert und geruchsentschärft. Durch die gasdichte Ausführung der Behälter und die ausreichende Verweilzeit sind keine Methanemissionen zu erwarten.

Geruchsbelästigungen während der Arbeit mit Silagen können auftreten.

Die Nacht- und Ruhezeiten werden außer zu saisonbedingten Erntearbeiten oder ggf. Arbeitsspitzen beim Ausbringen des vergorenen Materials von dem neubauten Biogasanlagenbetrieb nicht beeinflusst.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

9. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

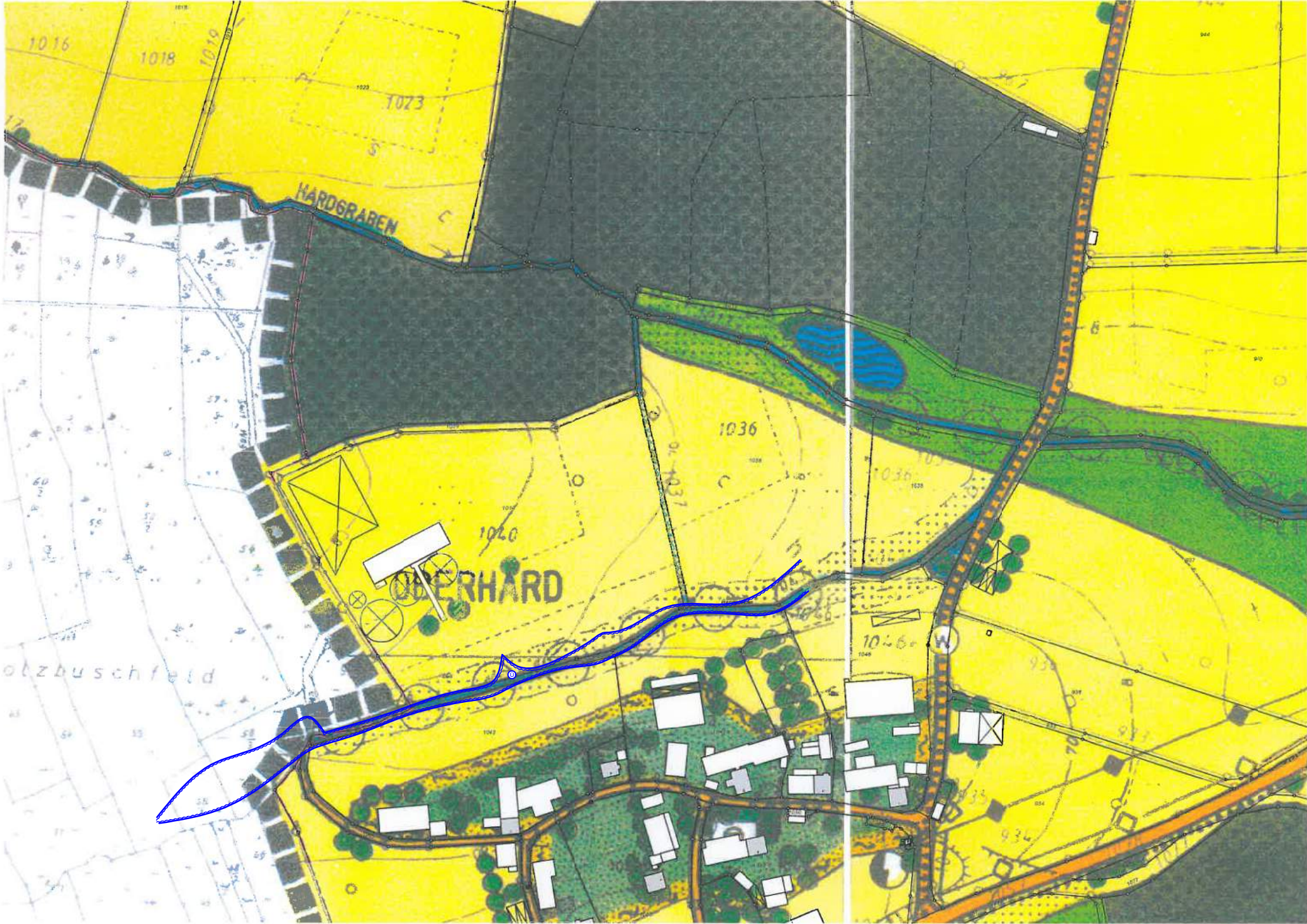
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

10. Grünordnung

Unabhängig von den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs (siehe Umweltbericht) gelten die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zusätzlich, wie sie in der Planzeichnung und den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan beschrieben sind.

Aufgestellt:
Herrieden, 25.01.2017 / 31.05.2017

Ingenieurbüro W. Heller



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom ____ die 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplan in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

5. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplan in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ die 14. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ____ festgestellt.

Stadt Dinkelsbühl, den _____

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

(Siegel)

7. Die Regierung von Mittelfranken hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Dinkelsbühl, den _____

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

(Siegel)

9. Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß 6 Abs. 5 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplan wurde mit der Bekanntmachung wirksam.

Stadt Dinkelsbühl, den _____

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

(Siegel)

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

S

Sonderbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

3. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

4. Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

Überschwemmungsgebiet HQ100

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

6. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Grenze Bayern - Badenwürttemberg

GROSSE KREISSTADT
Dinkelsbühl

14. Änderung Flächennutzungsplan

Planteil Maßstab 1:5000

2016294/14.FNP-Änderung.PLT

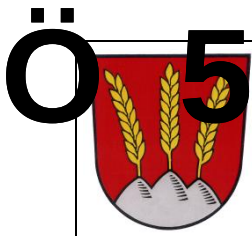
Ingenieurbüro Willi Heller

Schramberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

25.01.2017 / 31.05.2017

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

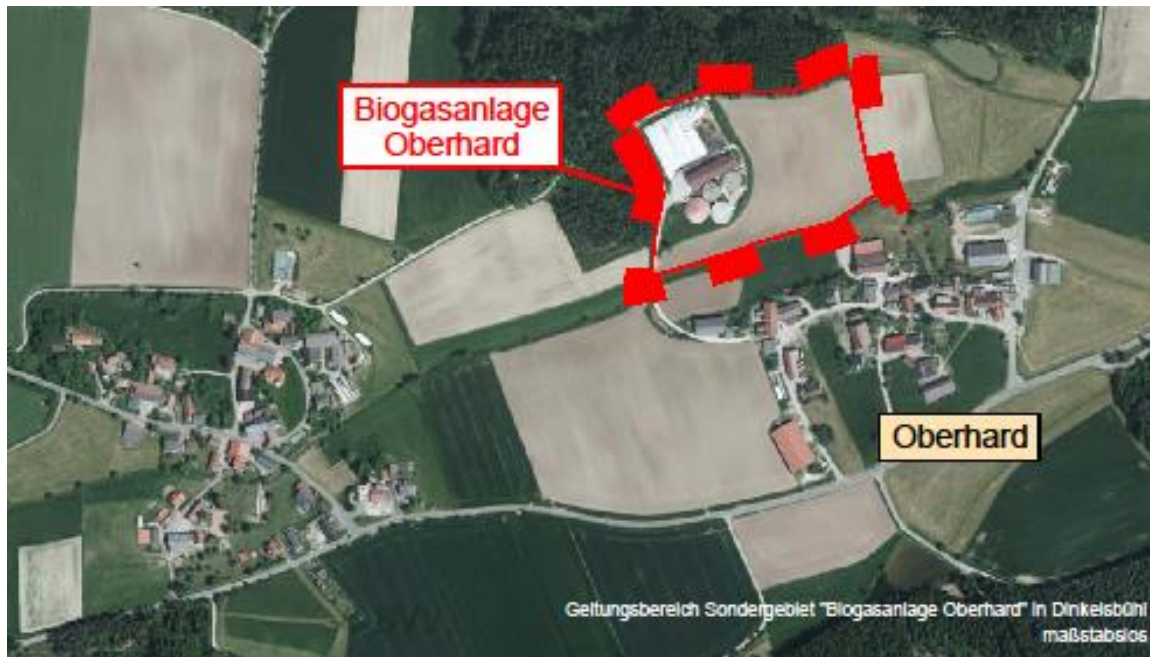
© 2017



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Lkr. Ansbach

14. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

Vorhabenträger: Piott Heinrich & Rainer GbR
Oberhard 1
91550 Dinkelsbühl

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 25.01.2017 / 31.05.2017

Ingenieurbüro W. Heller



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
Beschreibung des Gebiets:	4
Abgrenzung des Geltungsbereichs:	4
3. Übergeordnete Planungen	4
Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:	4
5. Überschwemmungsgebiet	5
6. Umweltbericht	5
7. Alternativenprüfung	5
8. Verkehrliche Erschließung	6

1. Anlass und Zielsetzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan der Stadt Dinkelsbühl wird in einem Teilbereich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“ abzugleichen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Vorhabenträger Piott Heinrich und Rainer GbR betreibt auf einer Teilfläche des FlSt. 1040, Gemarkung Seidelsdorf, bereits seit 2007 eine Biogasanlage zur regenerativen Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen und Bioabfällen.

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Erweiterung der bestehenden Anlage. Da durch die nächste Erweiterung der Grenzwert von 2,3 Mio. Normkubikmeter Rohgas pro Jahr überschritten wird, ist zur Bewilligung des Bauvorhabens die Ausweisung des Sondergebiets erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl ist der Geltungsbereich bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.



(Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Dinkelsbühl)

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebiets:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberhard. Der Ortsteil der Stadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Gemeindegebiet, direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück 1040 der Gemarkung Seidelsdorf und hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden durch den öffentlichen Feldweg (Flstk. 1039 Gmkg. Seidelsdorf)
- Osten durch den öffentlichen Feldweg (Flstk. 1037, Gmkg. Seidelsdorf)
- Süden durch den Buckenweiler Bach (Flstk. 1041, Gmkg. Seidelsdorf)
- Westen durch die Landesgrenze zu Baden-Württemberg

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist im Planteil M 1:1000 dargestellt.

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Anlage des Vorhabenträgers. Die Restfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich an.

Die nächsten landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Wohnhäuser befinden sich in ca. 70 m Entfernung.

3. Übergeordnete Planungen

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung:

LEP B V 3.6, Grundsatz: Es ist anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

RP 8 B V (neu) 3.1, Grundsatz: In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

LEP B VI 1 Grundsatz: Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.

LEP B VI 1.1 Abs. 3, Ziel: Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

LEP V BI 1.5 Abs. 1, Grundsatz: Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubringen.

4. Biotopkartierung Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und –flächen gemäß BayNatSchG (siehe Auszug Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern im Anhang)

5. Überschwemmungsgebiet

Die Überflutungsfläche des Buckenweiler Baches wurde mit einer Ablaufmenge von 4 m³/sec. abgeschätzt. Es sind keine nennenswerten Überflutungen des Flurstückes 1040 zu erwarten.

6. Umweltbericht

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht wird von Landschaftsarchitekt Klaus Horst, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

7. Alternativenprüfung

Ein großer Teil des Plangebietes wird bereits als Biogasanlage genutzt. Durch die Erweiterung der Biogasanlage an der vorhandenen Stelle werden vorhandene Anlagenteile besser ausgenutzt. Ein Neubau an einer anderen Stelle hätte einen erheblich größeren Flächenverbrauch. Die Erweiterung bildet eine Einheit mit der vorhandenen Anlage, so dass auch keine weitere Zersiedelung der Landschaft bzw. eine Störung des Landschaftsbildes entsteht.

Somit ist der vorhandene Standort am besten für die Ansiedlung geeignet.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird über den westlich bzw. nördlich verlaufenden bestehenden Feldweg erschlossen. Es ist keine weitere Erschließungsmaßnahme nötig.

Die vorhandenen internen Verkehrswege werden wie bisher nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und dienen lediglich der Zufuhr der zu vergärenden Biomasse, sowie der Abfuhr des vergorenen Substrats auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

9. Aufstellungsvermerk

Aufgestellt:

Herrieden, 25.01.2017 / 31.05.2017

Ingenieurbüro W. Heller

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Biogasanlage Oberhard“

Umweltbericht

Stand: 31.05.2017

Verfasser:

**Klaus Horst
Landschaftsarchitekt
Hasselbach 4 a
91614 Mönchsroth
Tel.: 09851 – 7186**

Inhaltsverzeichnis

Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	2
Anlass und Zielsetzung der Planung	2
Bestehende Rechtsverhältnisse	2
Naturräumliche Gliederung	3
Eingriffsermittlung	3
Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes	3
Funktionen Schutzgut Arten und Lebensräume:.....	3
Funktionen Schutzgut Boden und Wasser:.....	4
Funktionen Schutzgut Klima/Luft:	4
Funktionen Schutzgut Landschaftsbild:	4
Bewertung :	5
Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen von Eingriffen	5
Kompensationsbedarf	6

Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberhard. Der Ortsteil der Stadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Gemeindegebiet, direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Flurstück Nr. 1040 der Gemarkung Seidelsdorf und hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden durch den öffentlichen Feldweg (Flurst. 1039 Gmkg. Seidelsdorf)
- Osten durch den öffentlichen Feldweg (Flurst. 1037 Gmkg. Seidelsdorf)
- Süden durch den Buckenweiler Bach (FIST. 1041, Gmkg. Seidelsdorf)
- Westen durch die Landesgrenze zu Baden-Württemberg

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist im Planteil M 1:1000 dargestellt.

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Anlage des Vorhabenträgers, sowie bisher durchgeführte ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Die Restfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich an.

Die nächsten landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Wohnhäuser befinden sich in ca. 70 m Entfernung.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“ hat das Ziel, nördlich des Ortsteiles Oberhard der Stadt Dinkelsbühl ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ auszuweisen und damit die Erweiterung der bestehenden Biogasanlage zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger Piott Heinrich und Rainer GbR betreibt auf einer Teilfläche des FIST. Nr. 1040, Gemarkung Seidelsdorf, bereits seit 2007 eine Biogasanlage zur regenerativen Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen und Bioabfällen.

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die geplante Erweiterung der bestehenden Anlage. Da durch die nächste Erweiterung der Grenzwert von 2,3 Mio. Normkubikmeter Rohgas pro Jahr überschritten wird, ist zur Bewilligung des Bauvorhabens die Ausweisung des Sondergebiets erforderlich.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flurstück befindet sich im Privateigentum der Piott Heinrich und Rainer GbR.

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zum Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügelland (113_0).

Eingriffsermittlung

Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich auf dem Gelände die bestehende Biogasanlage im westlichen Teil, zum Teil befindet sich im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine ca. 7-jährige Heckenpflanzung sowie bisher durchgeführte ökologische Ausgleichsmaßnahmen, im Südosten Ackerland.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden wird als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet.

Intensiv genutzte Äcker weisen eine fast völlig fehlende oder stark verarmte (wenige Arten umfassende) Ackerbegleitflora (Segetalvegetation) auf, in der die seltenen Arten fehlen und in der nur wenige der häufiger auftretenden, standorttypische Arten vorkommen. Typisch sind regelmäßiger Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und sonstigen ertragssteigernden Mitteln (z. B. Halmverkürzungsmittel). Bewirtschaftete Äcker zeichnen sich durch ein- bis mehrfache jährliche Bodenbearbeitungen (Pflügen, Eggen usw.), zeitweilige Vegetationsfreiheit, abrupte und flächendeckende Biomasseentnahme (Ernte) und dadurch verursachte grundlegende Änderung von Struktur und Mikroklima aus.

Funktionen Schutzgut Arten und Lebensräume:

Prinzipiell haben sich unter den heutigen Bewirtschaftungsformen die Äcker als Lebensräume für Tiere wesentlich verschlechtert. Trotzdem können sie auch heute für Vogelarten als Nahrungsgebiet eine wichtige Rolle spielen, oder als Jagdbiotop für Greifvögel dienen. (Blab 1986).

Insgesamt kommt den hier betroffenen Anlagen- und Ackerflächen durch die intensive Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine eher untergeordnete Bedeutung zu.

Funktionen Schutzgut Boden und Wasser:

Der geologische Untergrund gehört zur Keuperformation der Frankenhöhe. Die Täler schneiden tonige Schichten des Berggipses unter dem Blasensandstein an, sogenannte Estheridenschichten. Sie bilden die flach auslaufenden Unterhänge und zahlreichen flach inselartigen Erhebungen des Wörnitztals und der kleineren Flusstäler.

Stellenweise werden sie von quartären Lehmdecken bedeckt. Braunerden befinden sich in den mehr oder weniger ebenen Abschnitten, während sich Böden mit hohem Tonanteil (Pelosole und Pseudogleye) in den Niederungen und an Hangfüßen befinden. Letztere sind es, die zu Vernässung und auch Staunässe neigen. Die Talfüllungen werden ausschließlich als Grünland genutzt. Die Grenze Estheridenschichten/Talfüllungen entspricht ungefähr der Acker/Grünlandgrenze.

Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.

Funktionen Schutzgut Klima/Luft:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 und 815, und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von 925 mm jährlich.

Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° C zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C). Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16,4° bis 16,8° C

als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt.

Winde wehen überwiegend aus südwestlicher und westlicher Richtung.

Durch die aktuelle Nutzung sind die Auswirkungen auf Geländeklima und Luftqualität eher von geringerer Bedeutung.

Funktionen Schutzgut Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet grenzt im Norden und Westen an die vorhandene Waldfläche, im Süden und Osten liegen Ackerflächen. Nach Süden fällt das Gelände leicht ab.

Durch die Lage im oberer Bereich des Hanges ist die Fernsicht auf die Biogasanlage von Südosten vorhanden. Im Süden grenzt die Biogasanlage nach einem Streifen landwirtschaftlicher Nutzung an das Siedlungsgebiet von Oberhard. Durch diese Bebauung ist die Einsicht von Süden abgeschirmt.

Naturerfahrungs- und -erlebnisfunktion ist nicht vorhanden, die Fläche eignet sich nicht zu Erholungszwecken. Landschaftliche Vielfalt ist nicht vorhanden, für das Landschaftsbild hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung.

Bewertung :

Die Biogasanlage ist ein anthropogen stark beeinflusstes Biotop.

Geschützte Flächen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen, auch nicht in der näheren Umgebung.

Lebensräume, Nahrungshabitate oder auch bedeutsame Biotopverbundachsen sind nicht betroffen. Durch die intensive Landnutzung der umgebenden Flächen und auch die fehlende Erholungsfunktion hat die Fläche für das Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung.

Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen von Eingriffen

Durch die geplanten Baumaßnahmen der Erweiterung der Biogasanlage finden Eingriffe statt. Teilweise können bestehende Gehölzstrukturen auf dem Gelände beseitigt werden.

Dies ist in der Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.

Bei den neu geplanten Baukörpern handelt sich in erster Linie um wasserundurchlässige Versiegelungen

Die Versiegelungen haben in erster Linie Auswirkungen im Bereich der Schutzgüter Wasser und Boden. Der Mutterboden wird auf den versiegelten Fläche entfernt und in Mutterbodenmieten zwischengelagert, im Rahmen der Kompensation wird der Mutterboden dann auf dem Gelände wieder eingebaut. Die Wasserspeicherfunktion und Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist mit einer Verschlechterung der Ausgangssituation nicht zu rechnen, die Eingriffe sind nur gering erheblich.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind geringfügige Änderungen des Klimas im mikroklimatischen Bereich zu erwarten. Durch Flächenversiegelung wird sich die Verdunstung verringern. Es kommt zu lokalen Veränderungen in der Verschattung, der Strahlungsintensität und der Windsysteme.

Für das Landschaftsbild ist die Betriebserweiterung von geringer Bedeutung, der vorhandene Landschaftsraum hat nur geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und naturbezogene Erholungsfunktion. Nur von Südosten ist es einsehbar, wird jedoch von geplanten Pflanzmaßnahmen teilweise verdeckt.

Kompensationsbedarf

Durch § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches ist die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen des Grünordnungsplanes stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar. Demnach sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Wegen des zu erwartenden Versiegelungsgrades als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 und der Einordnung in die Kategorie A nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Ministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) und der besonderen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild scheidet das „Vereinfachte Verfahren“ gemäß Leitfaden aus, so dass das so genannte Regelverfahren zur Anwendung kommt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nach ihrem Bestand beurteilt und eingestuft; die Beurteilung ergibt sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Schutzgüter

Die Kompensationsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit in der Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Umfang und Art der Kompensationsmaßnahmen können erst im konkreten Bauantragsverfahren festgelegt werden, wenn der konkrete Umfang des Eingriffs feststeht.

Aufgestellt:

Mönchsroth, den 05. 04. 2017



.....
Klaus Horst
Landschaftsarchitekt

Anlage 01:

Sondergebiet „Biogasanlage Oberhard“ **Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem** **Grünordnungsplan** (Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Projektbeschreibung

Piott Heinrich 6 Rainer GbR planen die

Erweiterung der bestehenden Biogasanlage

1. Lage und Fläche:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oberhard. Der Ortsteil der Stadt Dinkelsbühl liegt im westlichen Gemeindegebiet, direkt an der Grenze zu Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf dem Flurstück 1040 der Gemarkung Seidelsdorf und hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im

- Norden durch den öffentlichen Feldweg (Flstk. 1039 Gmkg. Seidelsdorf)
- Osten durch den öffentlichen Feldweg (Flstk.. 1037, Gmkg. Seidelsdorf)
- Süden durch den Buckenweiler Bach (FlSt.. 1041, Gmkg. Seidelsdorf)

- Westen durch die Landesgrenze zu Baden-Württemberg

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist im Planteil M 1:1000 dargestellt.

Auf der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich die bestehende Anlage des Vorhabenträgers. Die Restfläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich an.

Die nächsten landwirtschaftlichen Anwesen bzw. Wohnhäuser befinden sich in ca. 70 m Entfernung.

2. Verfahren:

Der Vorhabenträger hat bei der Stadt Dinkelsbühl um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie um die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der geplanten Biogasanlage ersucht.

Gemäß dem Bestand und aufgrund der geplanten Erweiterung wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ ausgewiesen, das der Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 11 (2) BauNVO dient.

3. Flächenbilanz:

Grundstücksflächen mit Festsetzung SO	32.124 m²
- davon Bestand	9.995 m²
- davon Silofläche	3.695 m²
- davon Biogasanlage	4.216 m²
- davon Schotter- bzw. Grünfläche	2.084 m²
- davon Planung	22.129 m²
- davon mögliche Silofläche	4.725 m²
- davon mögliches Technikgebäude	574 m²
- davon mögliche Biogasanlage	2.024 m²
- davon Havariewall	1.387 m²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Biogasanlage Oberhard“
Vorhaben- und Erschließungsplan

- davon Schotterfläche	7.359 m ²
- davon Grünfläche	6.022 m ²
- davon Zufahrt	38 m ²

4. Bauverpflichtungsklausel:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Biogasanlage Oberhard“ die vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen für das geplante Vorhaben einzureichen und innerhalb von drei Jahren nach dem Satzungsbeschluss mit dem Bau zu beginnen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Die Fertigstellung hat fünf Jahre nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Kann die in § 4 genannte Frist nicht eingehalten werden, dann muss die Verzögerung ein halbes Jahr vor Fristablauf angezeigt werden. Der Vorhabenträger erhält eine Verlängerungsfrist von einem weiteren Jahr.

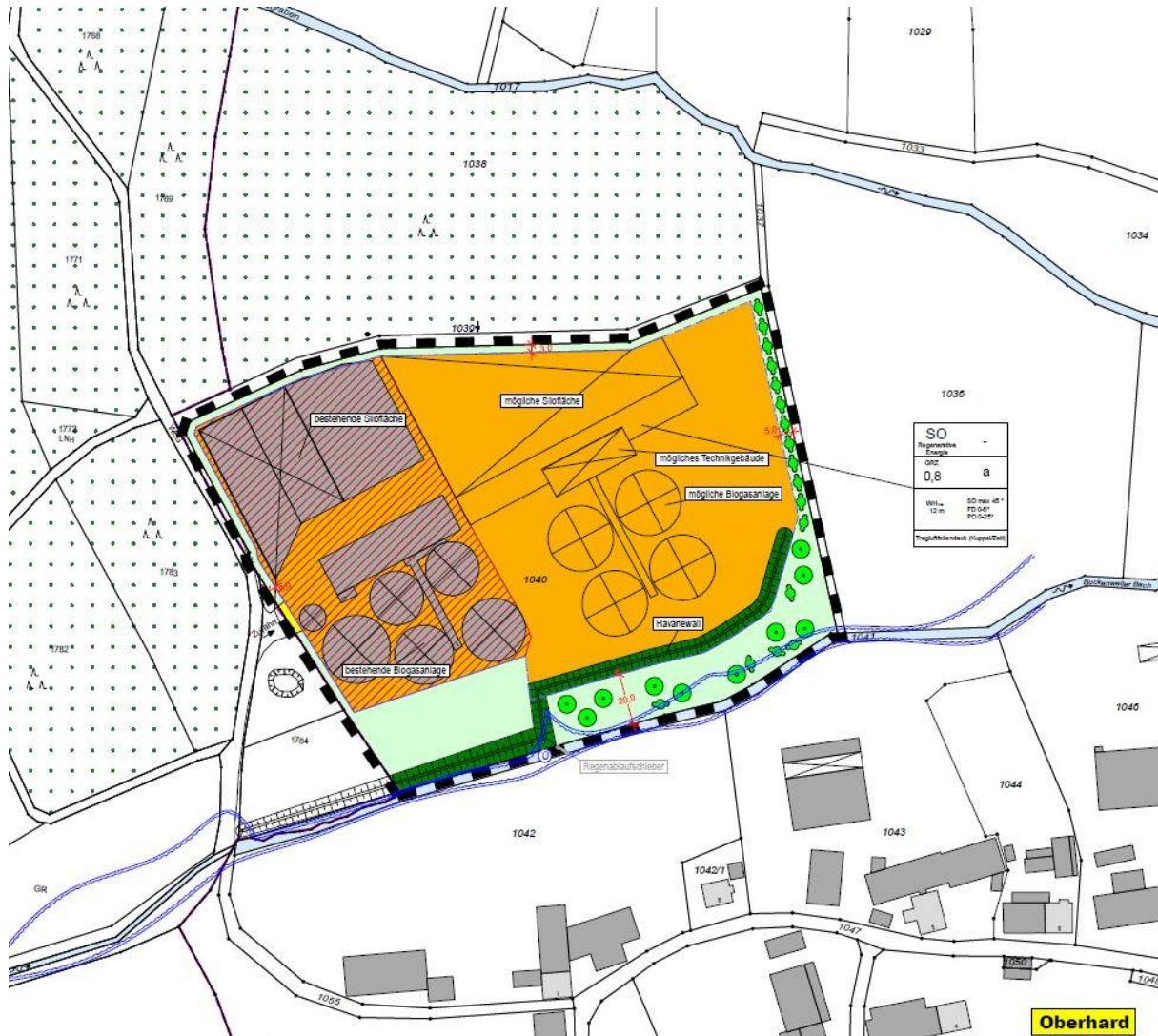
5. Erschließung:

Das Sondergebiet wird über den westlich bzw. nördlich verlaufenden bestehenden Feldweg erschlossen. Es ist keine weitere Erschließungsmaßnahme nötig.

Die vorhandenen internen Verkehrswege werden wie bisher nur für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und dienen lediglich der Zufuhr der zu vergärenden Biomasse, sowie der Abfuhr des vergorenen Substrats auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Biogasanlage Oberhard“
Vorhaben- und Erschließungsplan

6. Planung:



(Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Biogasanlage Oberhard“, maßstabslos)

Oberhard, 24.04.2017

Piott Heinrich & Rainer GbR
(Vorhabensträger)

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
1		Sehr geehrter Herr Parzefall, sicher sind Sie als Bauherr der Landesfinanzschule über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“, vor den Toren der historischen Dinkelsbühler Altstadt in Kenntnis gesetzt. Dennoch ist es uns ein dringendes Anliegen, Ihnen unsere Bedenken mitzuteilen. Neben dem Vorhaben, die Altstadt Dinkelsbühls in ein City-outlet-Center umzuwandeln, planen die gleichen Investoren, wieder mit der Unterstützung des OB Dr. Hammer, dieses Großprojekt an der Ellwanger Straße. Der Stadtrat hat bereits dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugestimmt. Geplant sind ein Kinokomplex, zwei Autohaus-Schulungszentren, ein Ibis-Hotel mit 350 Betten sowie ein Parkhaus. Das städtebaulich sensible Gelände auf einer Erhebung vor der Altstadt sollte laut einem früheren Gutachten (Reichenbach/Klinke) nicht überbaut werden. Die Einbettung einer mittelalterlichen Stadt in der Landschaft ist hier noch erlebbar, inzwischen eine Seltenheit nicht nur in Bayern. Bis heute ist uns nicht bekannt, dass eine ernst zu nehmende Visualisierung der geplanten Baumassen an der Ellwanger Straße in Bezug auf deren Außen- und Fernwirkung seitens der Investoren erstellt wurde. Deshalb haben wir, die Gruppe von besorgten Dinkelsbühler Bürgern, uns erlaubt, zum Genehmigungsverfahren dringend gebotene exakte Darstellungen von einem Architekturbüro erstellen zu lassen. Diese finden Sie beigelegt. Eine Realisierung dieser, jeglichen Maßstab sprengenden Baukörpern auf dieser Geländehöhe kann unseres Erachtens nur als städtebauliche Katastrophe bezeichnet werden. Dieses Bauvorhaben konterkariert jegliche Bemühungen, die Stadt behutsam und qualitativ weiter zu entwickeln. Mit freundlichen Grüßen	It. Gutachten soll die Flächen für eine Neuordnung herangezogen werden, um den Stadteingang neu zu gestalten. Hier lautete der Vorschlag im Norden für eine Freihaltung zu sorgen. Dieser Vorschlag wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Das ist eine rein subjektive Einschätzung. Hier wird die Auffassung vertreten, dass alle Nutzungen die Stadt qualitativ aufwerten. Insbesondere wird das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigende Ziel, die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen, die Förderung der kulturellen Bedürfnisse (Kino) sowie der Stärkung der touristischen Infrastruktur (Hotel), insbesondere den rapid steigenden Übernachtungszahlen Rechnung zu tragen. Der Tourismus und Wirtschaftsstandort wird schließlich auch dadurch gestärkt, dass zusätzlich zum Hotelgebäude, und dem Kino auch Restaurants und Gastronomiebereiche geschaffen werden. Hier spielen auch soziale Bedürfnisse eine wichtige Rolle, denn gerade zur Befriedigung der Bedürfnisse der Jugend (Freizeit) besteht in Dinkelsbühl großer Nachholbedarf.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Eine Visualisierung der geplanten Gebäude wurde vorgenommen.
2		09.05.2017 Wir haben nichts gegen eine altstadtnahe, verträgliche Architektur, aber bitte nicht an der sensibelsten und höchsten Stelle vor den Toren der Altstadt (hier Segringer Tor) mit viel zu hohen Gebäuden und zu dichter Bebauung! Liegen Anträge auf weitere Bebauung des ohnehin schon dicht bebauten Gebäudes vor? Was geschieht mit der riesigen Blechlawine, die dann die Stadt frequentiert?	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Es gibt keine weiteren Anträge auf Bebauung. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden.
3		09.05.2017 Wir haben nichts gegen eine altstadtnahe, verträgliche Architektur, aber bitte nicht an der sensibelsten und höchsten Stelle vor den Toren der Altstadt (hier Segringer Tor) mit viel zu hohen Gebäuden und zu dichter Bebauung! Liegen Anträge auf weitere Bebauung des ohnehin schon dicht bebauten Gebäudes vor?	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese er-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Was geschieht mit der riesigen Blechlawine, die dann die Stadt frequentiert?	folgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Es gibt keine weiteren Anträge auf Bebauung. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden.
4		09.05.2017 Wir haben nichts gegen eine altstadtnahe, verträgliche Architektur, aber bitte nicht an der sensibelsten und höchsten Stelle vor den Toren der Altstadt (hier Segringer Tor) mit viel zu hohen Gebäuden und zu dichter Bebauung! Liegen Anträge auf weitere Bebauung des ohnehin schon dicht bebauten Gebäudes vor? Was geschieht mit der riesigen Blechlawine, die dann die Stadt frequentiert?	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Es gibt keine weiteren Anträge auf Bebauung. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur ver-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			einzel Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden.
5		11.05.2017 Wir haben nichts gegen eine altstadtnahe, verträgliche Architektur, aber bitte nicht an der sensibelsten und höchsten Stelle vor den Toren der Altstadt (hier Segringer Tor) mit viel zu hohen Gebäuden und zu dichter Bebauung! Liegen Anträge auf weitere Bebauung des ohnehin schon dicht bebauten Gebäudes vor? Was geschieht mit der riesigen Blechlawine, die dann die Stadt frequentiert?	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Es gibt keine weiteren Anträge auf Bebauung. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
6		Wir wohnen nun seit 20 Jahren in der Ellwanger Straße und fühlen uns sehr wohl. Uns ist klar, dass eine Bebauung irgendeiner Art kommen würde. Doch mit einem solchen Umfang und vor allem Dimension sprengend, in Bezug auf Baukörper und Bauhöhe, war nicht zu rechnen. In allen bisherigen Fachgutachten wird dieser Bereich als besonders sensibel und fast einzigartig in Bayern beschrieben. Wir befürchten nun eine starke Verschattung im Winter durch die Landesfinanzschule, die bis auf halbe Gebäudehöhe an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Ansonsten entsprechen das Volumen und die Höhe des Kinos und des Hotels in keiner Weise stadtplanerischen Gesichtspunkten. Ich möchte betonen, dass ich nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung bin. Jedoch wünsche ich mir, dass sie bei Ihrer Entscheidung nicht nur die Interessen der Investoren, sondern auch Ihre Verantwortung gegenüber den Anliegen und der Gestaltung der Stadt berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen und viel Mut bei Ihrer Entscheidung verbleibe ich	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. It. Gutachten soll die Flächen für eine Neuordnung herangezogen werden, um den Stadteingang neu zu gestalten. Hier lautete der Vorschlag im Norden für eine Freihaltung zu sorgen. Dieser Vorschlag wird durch die geplante Bebauung nicht tangiert. Die maximale Gebäudehöhe in Zone 1 wird auf 12 m begrenzt, die in Zone 5 auf 10 m. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Auch die Art der Nutzung der Landesfinanzschule – Lehrtätigkeit mit Wohnappartements sorgt für einen angemessenen Übergang / Puffer zur gastronomischen Nutzung und zum Parkhaus.
7		14.05.2017 2. Einwendungen zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße“ Schon 1975 hat der Mitautor Peter Breitling in der Dokumentation über Grundlagen und Merkmale der Stadtqualität mit dem Titel „Alte Stadt heute und morgen“ auf die leider immer	Letztendlich entscheidet der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl welche Stadtentwicklung ins Auge gefasst wird. Ein Gutachten aus den 70er

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		mehr verschwindende Harmonie zwischen Landschaft und Stadt hingewiesen., was auch einen großen Verlust der Stadtqualität bedeutet. Dinkelsbühl wurde damals noch als leuchten- des Gegenspiel gehandelt, wo die „faszinierende Spannung zwischen dem geschlossenen Stadtkörper und der wirklich freien Landschaft damals noch gegeben war“ Inzwischen muss man leider konstruieren, dass in den letzten Jahrzehnten fleißig gegen die- ses Qualitätsmerkmal angegangen worden ist und ein Ring mit neuzeitlichen und nicht unbe- dingt schönen Zweckbauten die Altstadt mehr und mehr in die Zange genommen hat. Die letzte noch wirklich offene Fläche von der Stadt in die freie Landschaft in Richtung Westen wird mit den dort angesiedelten Baugebieten und der jetzt geplanten massiven Blockbebau- ung „Ellwanger Straße“ nachhaltig zerstört. Wie schon bei meiner ersten Einwendung beschreiben, sollte bei dieser sensiblen Lage des geplanten Sondergebietes alles unternommen werden, um die Stadtrandsituation nicht nach- haltig zu verunstalten. Es sollte mit der geplanten Bebauung unbedingt Rücksicht auf die offe- ne Landschaft und die gegebene Nachbarschaft genommen werden, um dessen Charakter nicht zu zerstören. Das Baugebiet „Ellwanger Vorstadt“ ist eine kleinteilige Bebauung mit fast ländlichen Charakter mit geringen Bauhöhen, und das sollte bei der geplanten Bebauung un- bedingt berücksichtigt werden. Es ist deshalb unbedingt darauf zu achten, dass dem Grundsatz einer qualitativ hochwertigen und angepassten Bebauung mit entsprechendem natürlichem Freiraum, offener Bauweise mit geringer Baudichte und Bauhöhe, entsprochen wird. Vor allem für Dinkelsbühl muss gelten, dass jegliche Art der Außenbebauung dem hochwertigen Altstadtensemble Rechnung tragen und dem allerhöchsten Anspruch an Qualität genügen muss. Deshalb sollten folgende, bislang im Vorentwurf nicht berücksichtigte Überlegungen, beachtet werden: 1. Zu dichte Bebauung (GRZ = 0,8), die der einer verdichteten Industriebebauung ent- spricht und dem Bauensemble eine massive Gesamterscheinung verleihen wird. Es sollte unbedingt eine Baudichte von GRZ = 0,6 unterschritten werden!	Jahren ist keinesfalls verbindlich und vorliegend durch die Stadt- entwicklung in den letzten Jahr- zehnten in Teilen überholt. Die Stadt verfügt im Übrigen nur noch über wenige Flächen, die gewerblich genutzt werden können und über eine stadtnahe Anbin- dung verfügen. Diese Art von Nut- zung könnte jedenfalls auf keinem anderen städtischen Grundstück verwirklicht werden. lt. Gutachten (Reichenbach/Klinke) soll die Flächen für eine Neuord- nung herangezogen werden, um den Stadteingang neu zu gestal- ten. Im Plangebiet wird keine wertvolle Landschaft vernichtet. Zu 1. Bei größtenteils gewerblicher Nutzungen oder Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 nicht unüb- lich. Dies sieht im Übrigen die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO könnte diese sogar noch überschritten werden. Unter der Maxime eines verant- wortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Be- rücksichtigung der Art der bauli-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		2. Zu hohe Bebauung: Das Baugebiet befindet sich an der höchsten Stelle des Stadtgebietes und eine teilweise Bebauung mit einer max. Höhe von 20 m (Hotel) bzw. 14 m (Parkhaus), was in etwa 6 Stockwerken entspricht, ist an dieser Stelle unangebracht, da es alle anderen Gebäude in der näheren Nachbarschaft weit überragt, die Massivität des geplanten Bauensembles betont und die westliche Stadtansicht in übersteigerter Maße stören wird. 3. Es sollte wegen der benachbarten Wohnbebauung unbedingt eine verkehrliche Begutachtung auf der Ellwanger Straße vorgenommen werden: „Ein Verkehrsgutachten liegt bisher nicht vor. Ebenso liegen meines Wissens nur Anhaltswerte für die Straßenverkehrsbelastung der Ellwanger Straße im Bestand vor.“ 4. Die benachbarten Bewohner müssen unbedingt vor übermäßigem Lärm geschützt werden. Ein anzunehmender Geräuschpegel durch technische Anlagen auf dem Dach des Kino- und Gastronomie-Komplexes von etwa 85dB, im Tag- u. Nachtbetrieb wären unzumutbar. Auch müssen die Anwohner über die zu erwartenden Lärmquellen, z.B. über kommerzsteigende Events im Bebauungsgebiet „Ellwanger Straße“ aufgeklärt werden. Bitte bewahren Sie das Erbe dieses einmaligen Stadtensembles und berücksichtigen Sie bei Ihrer Entscheidung, dass die im Grundgesetz verankerten Forderung: „Allgemeinwohl vor Privatnutzung“ gerade für Dinkelsbühl eingehalten werden muss!	chen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Das Baugebiet verfügt über ausreichend Grün- und Freiflächen. Entlang der Hauptzufahrtsstraße ist eine Allee vorgesehen. Insbesondere die Freiflächen vor dem Hotel erfahren eine attraktive Außengestaltung. Im Übrigen erfolgte diesbezüglich eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt SG Naturschutz. Zudem gibt es keine zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet und somit keine Verringerung der Qualität. Zu 2. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Zu 3. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Zu 4. Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Sorge wird hingewiesen. Im Übrigen muss jede einzelne Baumaßnahme durch ein Lärmschutzgutachten nachweisen, dass der Lärmschutz für die Anwohner sichergestellt ist.
8		13.05.2017 Hiermit möchte ich mein Recht als Bürger der Stadt Dinkelsbühl in Anspruch nehmen, gegen das Bauvorhaben Hotel / Parkhauskomplex an der Ellwangerstr. meine Einwände zu formulieren. - Wie bei vielen Bauvorhaben in DKB, die eine umgreifende Bedeutung für die Stadt bzw. für die Bewohner dieser hat, muss ich eine mangelnde Aufklärung und Beteiligung der Bürger durch die Stadtverwaltung bemängeln. - Diskrepanzen in der Zahl der geplanten Bettenkapazität des Hotels → 2015 betrug die geplante Bettenzahl lt. Informationen Stadtverwaltung 100 Betten 2017 laut neuesten Informationen sind es 350 Betten. Meine Frage: wie viele Betten werden es 2018 – 19 sein? 500 oder noch mehr?	Durch die Einstellung der Vorgänge, Beschlüsse nebst Anlagen ins Ratsinformationssystem der Stadt ist eine Aufklärung und Beteiligung sichergestellt. Dies liegt im Ermessen des Betreibers. Das Hotel soll die „Nische“ Tagungsgäste im Landkreis Ansbach abdecken. Insofern ist die Konkurrenzsituation zu etablierte Hotelbetreiber in der Stadt lediglich untergeordnet.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		- Wie verträgt sich der neue Komplex mit bis zu 20 m hohen Gebäuden zu der bestehenden Bebauung? Wieso wurde auf den Gebietserhaltungsanspruch keine Rücksicht genommen? - Wie kann ein Stadtrat, der primär die Interessen seiner Bürger vertreten sollte, Projekte mit so weitreichenden Veränderungen für das Stadtbild genehmigen? Sind hier finanzielle Belange einiger Investoren wichtiger, als die Zufriedenheit der Bewohner? - Lärmbelästigung - o Hier ist nicht nur der Individualverkehr der Hotel- bzw. Kinogäste zu erwähnen, die Altstadt an-abfahren werden, sondern auch der Lieferverkehr den ein Hotel in dieser Größe mit sich bringen würde. - o Nicht zu unterschätzen sind auch die zahlreichen Klima- und Kühlgeräte, die zum Betrieb eines Hotels gehören, welche in der Regel auf den Dächern installiert werden. Diese produzieren einen permanenten Dauerlärmpegel von ca. 85 dB, welcher einem fahrenden PKW gleichkommt. Dieser Pegel wird tags wie nachts erzeugt und durch unsere stabile Westwindlage über die Altstadt getragen werden. - Noch ein Wort zum Projekt Kino: Ich würde es persönlich sehr begrüßen ein modernes Kino in DKB zu haben. Aber – bisher wurden von den Investoren keinerlei Infos über den Betreiber dieser Anlage verbreitet. Somit drängt sich der Verdacht auf, dass dieses sogenannte Kino durch Nutzungsänderungen eine Verkaufsfläche für das fragwürdige „Outlet“-Projekt werden könnte. - Parkhaus: RA Hr. Huber hat letztlich davon gesprochen und in der LFZ angekündigt, dass eventuell – nein – richtig formuliert – Parkplätze für Outlet-Besucher vorgesehen sind. Meine Fragen: Werden die Parkplätze nicht für Hotel, Kino, Fiat-Chrysler, Seat und Finanzschulbesucher benötigt? - Noch ein Wort zu Dr. Hammer: Wie kann man(n) sich bei jeder 2. öffentlichen Gelegenheit damit brüsten, der Oberbürgermeister der „schönsten Altstadt Deutschlands“ (Focus) zu sein, aber mit allem	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohn-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		ihm zur Verfügbarkeit stehenden Mitteln dieses Prädikat mit Füßen zu treten. Ist sich unser OB nicht im Klaren, dass unser Allgemeinwohl in Gefahr ist, nur um Investoren zufriedenzustellen? DKB hat diese Auszeichnung erhalten, weil die Besitzer der Immobilien, DKB zu dem gemacht haben, was es heute ist. Wir haben viel Geld und Mühen investiert und wir schätzen und lieben DKB so wie es ist. Mit freundlichen Grüßen P.S.: Es gäbe noch dutzende Gründe, die gegen das Bauvorhaben in dieser Größe sprechen. Mehr vielleicht beim nächsten Einwand.	zimmer", eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landesfinanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwecke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) ausgewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Sorge wird hingewiesen. Im Übrigen muss jede einzelne Baumaßnahme durch ein Lärmschutzgutachten nachweisen, dass der Lärmschutz für die Anwohner sichergestellt ist. Im Schallschutzgutachten sind alle Faktoren bewertet worden und die maximalen Schallkontingente wurden im Plan und in der Satzung für jede Nutzung festgesetzt und sind unabhängig von der Windrichtung maßgeblich. Diese Schallkontingente können durch alle Nutzungen eingehalten werden.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Die Planung des Outlets in diesem Bereich ist eine reine Spekulation des Einwendungsführers. Abgesehen davon regelt der Durchführungsvertrag, welche Nutzungen zulässig sind. Die Parkplätze wurden aufgrund der Nutzung (Kino, Hotel, Gastronomie) berechnet und decken den Bedarf. Die Parkplätze werden gebührenpflichtig sein. Sollte in Dinkelsbühl ein Cityoutlet entstehen, so müssen die künftigen Betreiber die dafür erforderlichen Parkplätze nachweisen.
9		11.05.2017 Ich wiederhole meine Bedenken gegen den Bebauungsplan am Ellwanger Kreisel vom 29.03.2017. Meiner Ansicht nach sollen an dieser Stelle (Eingang zur „schönsten Altstadt Deutschlands“) die Nutzung durch ein konkurrierendes Planungsverfahren sicher gestellt werden. Dadurch ergäbe sich für Dinkelsbühl eine riesige Chance mit moderner Architektur Bildung, Tourismus und Unterhaltung zu verknüpfen. Die ausliegenden Pläne lassen Zweifel daran, Sie lassen keine Abwägung hinsichtlich der Baukultur § 1 Abs. 6 Nr. 5 erkennen.	Hierauf besteht kein Anspruch, es gibt keine Verpflichtung für ein Wettbewerbsverfahren. Die Gestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist mit der Stadt abgestimmt.
10		10.05.2017 Anwohner der Ellwanger Straße melden sich zu Wort. Die Planungen für die Ellwanger Straße sind schon sehr weit fortgeschritten. Uns als Anwohner erschreckt, dass die Stadt die Planungshoheit an die Investoren übertragen hat. Diese wenigen Menschen haben die Gestaltung dieses sensiblen Bereichs in der Hand und Ästhetik schein keinerlei Bedeutung zu haben. So soll eine Bebauung an der Ellwanger	Die Planungshoheit nach wie vor noch bei der Stadt. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Straße entstehen, die an Ausmaß und vor allem an Höhe dem Stadtbild und der Wohnsituation der Anwohner nicht zuträglich ist. Auch große Gebäude, wie in der Vergangenheit der Neubau des Krankenhauses Dinkelsbühl, können organisch in den Bestand eingefügt werden. Das Stadtbild wurde in keiner Weise beeinträchtigt, auch nicht bei der Zufahrt auf die Stadt. Wir bitten darum, das Rücksichtnahmegebot gegenüber angrenzender Bebauung zu beachten. Wir wünschen uns eine Anpassung der Höhe an den bestehenden Bestand – vgl. Gebäudehöhe Heidingsfelder/Wohnzimmer mit knapp 10 m Höhe. Ferner erwarten wir einen korrekten und sensiblen Umgang mit dem Emissionsschutz (Lärm und andere Beeinträchtigungen) gegenüber den Anwohnern. Die Erhöhung des geplanten Hotels von 120 auf 350 Betten ist uns ein Rätsel. Übernachtungskapazität und Gastronomie wird die Altstadt in schwere Bedrängnis bringen – warum? Soll die Altstadt geschwächt werden? Das Verkehrsaufkommen in der Ellwanger Straße, inklusive dem Nadelöhr Segringer Tor wird sich dramatisch verschärfen. Es ist zu erwarten, dass der An- und Abverkehr auch die direkte Zufahrt zur Stadt betreffen wird. Wir bitten, dass der Baumbestand zwischen den angrenzenden Wohnhäusern und den neuen Bebauungen erhalten bleibt. Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung. Wir freuen uns, wenn Sie bei Ihrer Entscheidung Ihre Verantwortung für eine verträgliche Stadtentwicklung und gegenüber uns Anliegern wahrnehmen.	sichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Das Rücksichtnahmegebot verlangt keine unveränderte Beibehaltung einer Grundstückssituation. Der Lärmschutz wird eingehalten. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Durch die Planung werden Ziele der Bauleitplanung verfolgt (siehe oben: Förderung der Wirtschaft, des Tourismus, der Kultur sowie Freizeit und Jugendbelange). Eine Abwägung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist erfolgt. Die Belange der Nachbarn werden ausreichend berücksichtigt. Die einzelnen Nutzungen sind auf Grund ihrer Situierung so gewählt, dass lärmschutzrechtlich unbedenkliche Nutzungen im Osten des Grundstückes erfolgen und

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Hotel, Gastronomie und Parkhaus westlich situiert werden. Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Sorge wird hingewiesen. Im Übrigen muss jede einzelne Bau- maßnahme durch ein Lärmschutz- gutachten nachweisen, dass der Lärmschutz für die Anwohner si- chergestellt ist. Die Anzahl der Betten liegt im Er- messens des Betreibers. Das Hotel soll die „Nische“ Tagungsgäste im Landkreis Ansbach abdecken. Insofern ist die Konkurrenzsituati- on zu etablierte Hotelbetreiber in der Stadt lediglich untergeordnet. Es ist zu erwarten, dass der Ziel- verkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteu- ert, also wenn überhaupt, nur ver- einzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelas- tung für die östlich liegenden An- wohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes wider- legt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit ent- sprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Durch den Zeit-Weg-Vorteil wer- den die An- und Abreisenden die

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Bundes- und Staatsstraßen nutzen und nicht durch die Altstadt fahren. Der Baumbestand zur Wohnbebauung bleibt erhalten zudem ist ein Grünstreifen vorgesehen.
11		11.05.2017 Einwände gegen die gewerblichen Bauvorhaben an der westlichen Ellwanger Straße Wir möchten hier einige Einwendungen gegen die Bebauungspläne an der Ellwanger Straße vorbringen. Das Mischgebiet an der Ellwanger Straße ist in erster Linie gekennzeichnet durch eine lockere dörflich anmutende Wohnsiedlung. Die wenigen Gewerbetriebe fallen in diesem Quartier nicht negativ auf. Jetzt sollen am westlichen Ende der Ellwanger Straße gewerbliche Gebäude entstehen, die ohne Abstand zur Wohnbebauung, ein sehr verdichtetes und von den Höhen aus dem Umgebungsrahmen fallenden Bebauung zulassen. Der Charakter der Ellwanger Straße kippt mit der geplanten Bebauung mi Sondergebiet <i>Ellwanger Straße</i> komplett um. Schutzzonen zwischen der, für ein Gewerbegebiet typischen Gebäude und dem eher ländlichen Wohngebiet werden nicht eingehalten. Der ländliche Charakter (kleine Scheune, Hühnerhaltung am Eingang des Postweges, landwirtschaftliche Flächen usw.), zurückhaltende Architektur und Kleinteiligkeit werden durch verdichtetes Bauen und überdimensionierte Höhen zerstört. Das Recht der Bewohner der Ellwanger Straße darauf, dass der Charakter ihres Wohnquartieres erhalten bleibt, wird drastisch eingeschränkt. Das Rücksichtnahmegebot auf angrenzende Bebauung sehen wir hiermit verletzt. Der Referenzpunkt für diese Einschätzung ist die jetzige Bebauung. Und das Recht der Bewohner bezieht sich auf diesen Zustand, der erhaltenswert ist. Der Gebietserhaltungszustand (ein verbuchtes Recht eines Bürgers) wird geschmälert. Die Planung im Sondergebiet <i>Ellwanger Straße</i> verändert den Charakter der Umgebung.	Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohnzimmer“, eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landesfinanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwecke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) aus-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Die geplanten Baumaßnahmen bedeuten einen Wertverlust für die angrenzenden Familienhäuser. Wir sehen, dass das Naherholungsgebiet Postweg durch die Bebauung gestört wird und befürchten zukünftig weitere Bebauung in Richtung Postweg.	gewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Auch die Art der Nutzung der Landesfinanzschule – Lehrtätigkeit mit Wohnappartements sorgt für einen angemessenen Übergang / Puffer zur gastronomischen Nutzung und zum Parkhaus. Der Gebietscharakter bleibt unberührt. Im Osten wird, wie im FNP dargestellt ein Mischgebiet entstehen und im Westen zu einem Gewerbe übergehen. Das Rücksichtnahmegebot verlangt keine unveränderte Beibehaltung einer Grundstückssituation. Der Lärmschutz wird eingehalten. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Durch die Planung werden Ziele der Bauleitplanung verfolgt (siehe oben: Förderung der Wirtschaft, des Tourismus, der Kultur sowie Freizeit und Jugendbelange). Eine Abwägung unter Beachtung des

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist erfolgt. Die Belange der Nachbarn werden ausreichend berücksichtigt. Die einzelnen Nutzungen sind auf Grund ihrer Situierung so gewählt, dass lärmschutzrechtlich unbedenkliche Nutzungen im Osten des Grundstückes erfolgen und Hotel, Gastronomie und Parkhaus westlich situiert werden. Der Wertverlust ist reine Spekulation. Die Immobilienpreise sind in DKB in den letzten Jahren gestiegen. Aufgrund der Entwicklung in der Ellwanger Straße und im angrenzenden Baubaugebiet Gaisfeld kann von einem Wertverlust schwerlich die Rede sein. In die natürliche Umgebung des Postweges wird nicht eingegriffen.
12		17.05.2017 Da noch einmal die Möglichkeit eines Einwandes besteht, möchte ich das hiermit tun. Baukomplex Ellwanger Str.! Nach wie vor finde ich dieses Vorhaben zu mächtig, zu dicht bebaut, gerade an dieser Stelle. Mir schwebt immer noch ein Architekturwettbewerb vor. Vielleicht könnte man das Ganze ja sogar mit in den ISEK-Prozeß nehmen? Auf Grund der Veränderung des Planes tauchen bei mir noch Fragen auf. Das Kino wird 4 Meter niedriger – was bedeutet das? Gibt es dann weniger Säle? Wird es überhaupt ein Kino? Zu Beginn der Planung war beim Hotel von 100 Betten die Rede, jetzt sind es 350! Was sagt die örtliche Hotellerie dazu? Ähnlich ist es mit dem Parkhaus. Kann man denn da einfach so rumjonglieren? Hat man dabei an die tägliche Belastung der Anwohner gedacht? An die Wertminderung ihres Wohnor-	Auf einen Wettbewerb besteht kein Anspruch, es gibt keine Verpflichtung für ein Wettbewerbsverfahren. Die Gestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist mit der Stadt abgestimmt. Die Entwicklung an der Ellwanger Straße wurde bereits vor Beginn des ISEK vom Stadtrat beschlossen. Diese Entwicklung wurde beim laufenden ISEK-Verfahren

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		tes? Zu guter Letzt komme ich auf den Parkplatz zu sprechen. Im ersten Plan war er eingezeichnet, jetzt ist er weg. Was passiert mit dem leeren Gelände? Dient es der Gestaltung oder soll das auch noch bebaut werden? Ich möchte Sie als Stadt, als Stadtverwaltung, als OB und Stadtrat bitten, die Planungshoheit für dieses Gelände zurück zu erobern! Gehen Sie bitte etwas behutsamer und mit mehr Rücksicht vor.	mitberücksichtigt. Der Durchführungsvertrag regelt die zulässige Nutzung als Kino. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Der Wertverlust ist reine Spekulation. Die Immobilienpreise sind in DKB in den letzten Jahren gestiegen. Aufgrund der Entwicklung in der Ellwanger Straße und im angrenzenden Baubaugebiet Gaisfeld kann von einem Wertverlust schwerlich die Rede sein. Die Fläche ist nun als private Grünfläche dargestellt und dient der Durchgrünung.
13		12.05.2017 Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße habe ich folgende Einwendungen:	Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftli-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		- Die Gebäudehöhen von bis zu 20 Metern sind an dieser expositionierten Lage gerade in der optischen Nachbarschaft zur Dinkelsbühler Altstadt inakzeptabel. - Durch die massive Überbauung der Grundstücke von 80% der Fläche entsteht ein riesiger Gebäudekomplex, der ohne Zusammenhang mit der Umgebung als völliger Fremdkörper wirkt. - Die Ergebnisse des ISEK sollten unbedingt abgewartet werden, da dieses Bauprojekt mit seinem gigantischen Volumen meiner Meinung nach nicht in ein behutsames Stadtentwicklungskonzept passt. Durch dieses Projekt werden viele Hotelbetten sowie Gastronomie aus der Innenstadt nach außen verlagert. Vom Einzelhandel kenn wir das ja bereits und klagen nun über Leerstände in der Altstadt.	chen Aspekten und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Bei größtenteils gewerblicher Nutzungen oder Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 nicht unüblich. Dies sieht im Übrigen die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO könnte diese sogar noch überschritten werden. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Das Baugebiet verfügt über ausreichend Grün- und Freiflächen. Entlang der Hauptzufahrtsstraße ist eine Allee vorgesehen. Insbesondere die

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Freiflächen vor dem Hotel erfahren eine attraktive Außengestaltung. Im Übrigen erfolgte diesbezüglich eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt SG Naturschutz. Zudem gibt es keine zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet und somit keine Verringerung der Qualität. In sich ist das Konzept in Hinblick auf Nutzung und Dimensionen auch in Bezug auf die Situierung der einzelnen Gebäude stimmig und unterwirft sich als Gesamtkomplex den Zielen der Bauleitplanung. Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich. Die Entwicklung an der Ellwanger Straße wurde bereits vor Beginn des ISEK vom Stadtrat beschlossen. Diese Entwicklung wurde beim laufenden ISEK-Verfahren mitberücksichtigt. Es gibt keinen Konkurrenzschutz für andere Gaststätten. Die Hotelkapazitäten reichen aktuell ohnehin nicht aus. Im Übrigen deckt das Hotel vornehmlich die „Nische“ Tagung ab.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
14		15.05.2017 Folgenden Einwendungen habe ich gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ellwanger Straße: 1. Eine derart überdimensionierte Bebauung dieser Grundstücke ist in diesem Ausmaß inakzeptabel. Sensibilität ist aber an diesem Areal unmittelbar vor der historischen Altstadt und neben einem kleingliedrigen Wohngebiet dringend geboten. 2. Die Höhenentwicklung der Gebäude von bis zu 20 Metern entbehrt jegliche Verhältnismäßigkeit. Auch hier muss auf die besondere Lage mit Blickbeziehung zu Altstadt, einem Flächendenkmal von europäische Rang, hingewiesen werden. 3. Ich hege große Zweifel, dass das angedachte 8-Säle-Kino langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann. Daher befürchte ich, dass der Investor im Laufe der weiteren Planungen eine Nutzungsänderung beantragen wird und dieses städtebaulich kostbare Areal dann eventuell als Gewerbegebiet – ohne kulturellen Nutzen – überbaut wird. 4. Warum wird so ein Mammutprojekt nicht in das bereits laufende ISEK-Stadtentwicklungskonzept mit integriert? Eine gelungene Stadtentwicklung verstehe ich als gestalterischen Prozess professioneller Stadtplaner und nicht als bloße Reaktion auf Partikularinteressen von Investoren.	Bei größtenteils gewerblicher Nutzungen oder Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 nicht unüblich. Dies sieht im Übrigen die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO könnte diese sogar noch überschritten werden. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Das Baugebiet verfügt über ausreichend Grün- und Freiflächen. Entlang der Hauptzufahrtsstraße ist eine Allee vorgesehen. Insbesondere die Freiflächen vor dem Hotel erfahren eine attraktive Außengestaltung. Im Übrigen erfolgte diesbezüglich eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt SG Naturschutz. Zudem gibt es keine zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet und somit keine Verringerung der Qualität. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Der Durchführungsvertrag regelt die zulässige Nutzung als Kino. Die Entwicklung an der Ellwanger Straße wurde bereits vor Beginn des ISEK vom Stadtrat beschlossen. Diese Entwicklung wurde beim laufenden ISEK-Verfahren mitberücksichtigt.
15		15.05.2017 Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ Die Baudichte (GRZ 0,8) sowie die geplanten Gebäudedimensionen entbehren jeglicher Maßstäblichkeit. Die Realisierung dieser gewaltigen Baumassen auf diesem sensiblen Areal (höchste landschaftliche Erhebung sowie Nähe zur Altstadt) muss als städtebauliche Katastrophe bezeichnet werden. Jegliche Bemühungen um eine behutsame und qualitätvolle Stadtentwicklung werden damit konterkariert. Ein Stangengerüst (zumindest des Hotelgebäudes) im Maßstab 1:1 in situ würde dies schnell erkennen lassen. Auch werden weder das Rücksichtnahmegebot noch der Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner beachtet. Die Entwertung der benachbarten Wohnbebauung bleibt unberücksichtigt. Die angedachten Ausgleichsflächen mögen vielleicht planungsrechtlich genügen. Tatsächlich wäre der stadtnahe Naturraum ersatzlos gestrichen. Die Auswirkungen durch eine derart massive Nutzung des Areals hinsichtlich Verkehr, Gastronomie und Hotellerie in der Stadt müssen untersucht und in gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet werden.	Bei größtenteils gewerblicher Nutzung oder Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 nicht unüblich. Dies sieht im Übrigen die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO könnte diese sogar noch überschritten werden. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Das Baugebiet verfügt über ausreichend Grün- und Freiflächen. Entlang der Hauptzufahrtsstraße ist eine Allee

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Es ist dringend geboten, das gesamte Bauvorhaben in die begonnene Stadtentwicklungsplanung (ISEK) aufzunehmen und ergebnisoffen zu analysieren und zu diskutieren. Erst, wenn bei diesem Prozess das ein oder andere geplante Projekt als positiv für die Stadtentwicklung gewertet werden würde könnte man die weiteren Planung in die Wege leiten. Dafür sollte die Stadt dann einen Architektur-Wettbewerb einfordern. So wäre das Vorhaben auf gesunde Beine gestellt. Der Stadt obliegt die Planungshoheit. Es ist an der Zeit, dies auch wahrzunehmen.	vorgesehen. Insbesondere die Freiflächen vor dem Hotel erfahren eine attraktive Außengestaltung. Im Übrigen erfolgte diesbezüglich eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt SG Naturschutz. Zudem gibt es keine zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet und somit keine Verringerung der Qualität. Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohnzimmer“, eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landes-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			finanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwecke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) ausgewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Das Rücksichtnahmegebot verlangt keine unveränderte Beibehaltung einer Grundstückssituation. Der Lärmschutz wird eingehalten. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Durch die Planung werden Ziele der Bauleitplanung verfolgt (siehe oben: Förderung der Wirtschaft, des Tourismus, der Kultur sowie Freizeit und Jugendbelange). Eine Abwägung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist erfolgt. Die Belange der Nachbarn werden ausreichend berücksichtigt. Die einzelnen Nutzungen sind auf Grund ihrer Situierung so gewählt, dass lärmschutzrechtlich unbedenkliche Nutzungen im Osten des Grundstückes erfolgen und Hotel, Gastronomie und Parkhaus westlich situiert werden.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich, so dass durch dieses Bauvorhaben eine Aufwertung der Stadt erreicht werden kann. Das bedeutet die Stärkung des Einzelhandels und des Tourismus uvm. Somit hat das Vorhaben für die Altstadt überregionale Bedeutung, da Dinkelsbühl von mehr Besuchern frequentiert wird. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Im Plangebiet wird kein wertvoller Naturraum vernichtet. Auch erfolgt die Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs im Abstimmung mit dem SG Naturschutz am LRA. Die Entwicklung an der Ellwanger Straße wurde bereits vor Beginn des ISEK vom Stadtrat beschlossen. Diese Entwicklung wurde beim laufenden ISEK-Verfahren

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			mitberücksichtigt. Auf einen Wettbewerb besteht kein Anspruch, es gibt keine Verpflichtung für ein Wettbewerbsverfahren. Die Gestaltung der einzelnen baulichen Anlagen ist mit der Stadt abgestimmt.
16		16.05.2017 Einwände gegen die gewerblichen Bauvorhaben an der westlichen Ellwanger Straße Ich möchte gegen die Bebauungspläne an der Ellwanger Straße ein paar Einwände vorbringen. Die Wohngegend und das bisher gewerblich genutzte Gebiet der Ellwanger Straße erinnert eher an eine dörfliche Struktur. Die wenigen Gewerbegebiete in dieser Straße stören nicht, und wirke auch nicht negativ auf das Gesamtbild der Straße bzw. der Stadt. Miteinander wohnen, leben und arbeiten. Anders sieht es mit den geplanten neuen gewerblichen Gebäuden aus, welche scheinbar ohne Abstand zur Wohnbebauung und mit entsprechenden Höhen (bis zu 20 m) in Planung sind und sich sehr wohl negativ auf das Gesamtbild auswirken, egal ob optisch, akustisch oder in sonstiger Art und Weise. Ich möchte schon sehr darauf hinweisen, dass die Ellwanger Straße saniert wurde, um für uns als Stadtbewohner aber auch für den Touristen und Besucher, einen schönen Stadteintritt zu vermitteln (wie auch bei den anderen 3 Stadttoren). Ein Stadteintritt mit einem Hotel (20 m Höhe) plus Gewerbepark finde ich nicht gerade sehr prickelnd. Außerdem ist zu befürchten, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sollte es bei der 20 m Höhe bleiben, eine Änderung des Bebauungsplanes mit Aufstockung der Gebäudehöhe kommen wird, welche Sie dann ja wohl auch nicht verhindern könnten. Der Gebietserhaltungszustand wird geschmälert und die Ellwanger Straße, wie zu Sanierungszeiten angedacht, verliert ihren Charakter!	Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohnzimmer“, eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landesfinanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwe-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Weiterhin ist zu befürchten, dass andere Bebauung folgen werden und die natürliche Umgebung / Erholungsgebiet Postweg zerstört wird.	cke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) ausgewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Zudem wird an dieser Stelle kein klassischer Gewerbepark entstehen. Die optische Gestalt hat einen wesentlichen Einfluss auf die Kundschaft. Das Rücksichtnahmegebot verlangt keine unveränderte Beibehaltung einer Grundstückssituation. Der Lärmschutz wird eingehalten. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Die Abwägung wurde sorgfältig vorgenommen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wurde dabei beachtet. Insbesondere wurden dabei die Belange des Städtebaus, und des Nachbarschutzes gebührend berücksichtigt. Eine derartige Entwicklung (altstadtnah) ist lediglich an dieser Stelle der Stadt möglich und für die Belange der Stadt enorm wichtig. Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich, so dass durch dieses Bauvorhaben eine

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Aufwertung der Stadt erreicht werden kann. Das bedeutet die Stärkung des Einzelhandels und des Tourismus uvm. An der Ellwanger Straße wird durch die Landesfinanzschule eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Das gegenüberliegende Gebäude kann dadurch nicht mehr um ein Geschoss aufgestockt werden. Zudem bezieht sich der Beurteilungsraum nur auf die direkten Anlieger der Ellwanger Straße und somit nicht auf die Höhe des Hotels. Für weitere Bebauung besteht aktuell kein Baurecht.
17		18.05.2017 Die durchaus begrüßungswerte Nutzung für die Stadt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP, § 12 BauGB) genügt m. E. in der derzeitigen Fassung nicht dem Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 7 BauGB). Abwägung Nach wie vor fehlt insbesondere eine echte Auseinandersetzung mit der schönsten Altstadt Deutschlands. Das ausgewiesenen Sondergebiet (es stellt sich überhaupt die Frage, ob hier tatsächlich ein VEP vorliegen kann und ob er sich – wie die Rechtsprechung fordert – von einem qualifizierten Bebauungsplan mit öffentlich rechtlichem Vertrag unterscheidet?) berücksichtigt in seiner derzeitigen Ausprägung nicht ausreichend die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 5 BauGB). Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Nutzungsverteilung und der Höhenentwicklung in ihrem Bezug, ihrer Auswirkung und ihrer Ausstrahlung zur und auf die denkmalgeschützte Altstadt nicht gerecht. Insbesondere den öffentlichen Belangen des Denkmalschutzes gem. §	Die Abwägung wurde sorgfältig vorgenommen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wurde dabei beachtet. Insbesondere wurden dabei die Belange des Städtebaus, und des Nachbarschutzes gebührend berücksichtigt. Eine derartige Entwicklung (altstadtnah) ist lediglich an dieser Stelle der Stadt möglich und für die Belange der Stadt enorm wichtig. Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich, so dass durch dieses Bauvorhaben eine Aufwertung der Stadt erreicht werden kann. Das bedeutet die Stär-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und den Belangen der Erhaltung eines Ortsteils -hier schutzwürdige Altstadt - § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird ein hohes Gewicht beigemessen. Nicht nur bei der Überplanung historischer Ortsteile. Ermittlungsdefizit Die sich nicht zuletzt aus dem Rechtsstaatsgebot des Art 20 GG ergebende, in § 1 Abs 7 BauGB konkretisierte Forderung nach einer Abwägung verlangt in verfahrensrechtlicher Hinsicht, dass die Stadt vor ihrer Beschlussfassung alle öffentlichen und privaten Belange herausgearbeitet, die entweder von der Zielsetzung der Bauleitplanung erfasst werden oder auf die sich die beabsichtigte Planung auswirkt. Bewertungsdefizit Es bedarf einer Bewertung, in welcher Art und in welchem Ausmaß durch die Festsetzungen des VEP Belange berührt werden, die abwägungsrelevant sind und welches Gewicht diese Belange jeweils haben und wie schwer die konkreten Beeinträchtigungen – hier der Altstadt – wiegen. Dies ist trotz vielfältiger Anregungen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung leider nicht geschehen. Weder wurden die vorgesehene Höhenentwicklung und Baukörperanordnung und -figurierung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Altstadt (Sichtachsen von und in die Altstadt, Bild bei Annähern an das VEP-Gebiet in Bezug zur Altstadt) untersucht, noch wurden Baukörper und Nutzungen in ihrer Anordnung und Höhenentwicklung und in der Ausstrahlung dieser Komponenten auf die besonders schützenswerte Altstadt einer Stadtbilderanalyse unterzogen. Dies ist aber Voraussetzung, um die jeweiligen Gewichtungen der widerstreitenden Interessen der Allgemeinheit und der Investorin zu bewerten und gewichten, um dann diese gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen Staatsziel Denkmalschutz Dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes kommt nach dem Bay. Denkmalschutzgesetz ein hohes Gewicht zu. Es handelt sich um eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, dem die Bayerische Staatsverfassung in Art 141 ein Gewicht als Staatsziel einräumt. Staatsziele sind mit besonderem Gewicht in die Abwägung einzustellen (zum Staatsziel Denkmalschutz vgl. BayVGH Urt. V. 19.12.2013 – 1 B 12/2596 Bayernrecht). Hiernach genießen Denkmäler den Schutz des Staates und der Gemeinden. Zu den schutzwürdigen Kulturdenkmälern gehören nicht nur einzelne Gebäude, sondern auch Ortsbilder, an deren Erhaltung wie hier ein öffentliches Interesse besteht. Diesem Schutz kommt bei planerischen Maßnahmen einer Gemeinde eine besondere Bedeutung zu, da die Festsetzungen im VEÜ nicht nur im Hinblick	kung des Einzelhandels und des Tourismus uvm. Der VEP genügt den Anforderungen des § 12 BauGB. Alle abzuwägenden Belange wurden berücksichtigt. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der Gesetze (§§ 2-4 BauGB) Durch entsprechende Visualisierungen wurde dargelegt, dass die Blickbeziehung zur historischen Altstadt von Dinkelsbühl keinesfalls beeinträchtigt wird. Hier wurden die verschiedenen Sichtachsen untersucht. Dabei wird erkennbar, dass auch ohne Bebauung lediglich das Segringer Tor und der Grüne Turm visuell erkennbar sind. Dies ist auch nach der Bebauung noch der Fall. Das Staatsziel Denkmalschutz ist in keiner Hinsicht verletzt. Die Bedeutung der Altstadt kann durch diese Baumaßnahme nicht geschwächt werden. Das Erscheinungsbild wird nicht beeinträchtigt. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		auf die Nutzungsart, sondern auch im Hinblick auf die Höhe und Anordnung der Nutzung den Bestand und die Entwicklung des geschützten Ortsteils Altstadt nachhaltig beeinflussen. Der neue moderne Baukomplex tritt zu dominant in Erscheinung und prägt den Gesamteindruck. Durch diese neuen Baustrukturen wird die städtebauliche Relevanz des Erscheinungsbildes der Altstadt deutlich abgeschwächt. Dabei ließe sich bei einer sorgfältigen Analyse und den dargestellten notwendigen Ermittlungen und Gewichtungen eine Lösung finden, die sowohl den Interessen der Allgemeinheit, als auch den berechtigten Interessen der Investoren gerecht wird. Es sei nochmals betont, dass der VEP – sollte es sich nach den Kriterien, die die Rechtsprechung aufstellt, um einen solchen handeln – hinsichtlich seines Inhaltes nicht grundsätzlich abzulehnen ist. Allerdings ist seine „Ausformulierung“ in der beschriebenen Art abzulehnen, da meines Erachtens einige Belange nicht genug gewichtet wurden. Zweifellos ließe sich einiges „vertraglich reparieren“ (öffentlich rechtlicher Vertrag mit der Investorin – Gutachten etc.), aber dafür gibt es derzeit keine Anhaltspunkte. Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass ich und mein Büro – ohne Entgelt – im Hinblick auf meine familiäre Verwurzelung und Bindung der Stadt zur Unterstützung des weiteren Vorgehens gerne zur zur Verfügung stehe.	sichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Nach Auffassung der Stadt handelt es sich bei der Bebauung um qualitativ hochwertige Gestaltung. Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich, so dass durch dieses Bauvorhaben eine Aufwertung der Stadt erreicht werden kann. Das bedeutet die Stärkung des Einzelhandels und des Tourismus uvm. Ein Durchführungsvertrag wurde mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.
18		18.05.2017 Wegen Bauvorhaben westlich Ellwanger Straße Einwände gg. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ i.d.F. vom 29.03.2017 In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir,, Eigentümer des	Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorlie-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Anwesens, 91550 Dinkelsbühl anwaltlich beraten und vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Im Namen unserer Mandantschaft erheben wir ergänzend zu den von unseren Mandaten bereits eingereichten Einwendungen vom 11.05.2017 folgende zusätzliche Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ i.d.F. vom 29.03.2017: Verletzung Gebietserhaltungsanspruch Die östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzende Bebauung ist ganz überwiegend geprägt durch Wohnbebauung, welche eher kleinteilig und zurückhaltend gestaltet ist. In diesem Gebiet befindet sich, neben der Wohnbebauung, lediglich eine Gaststätte und eine Auto-Werkstatt. Eine Bebauung in der gemäß B-Planentwurf vorgesehenen Art und Größe würde dieses örtlich sich anschließende Gebiet zu einem bloßen, von einem überdimensionierten Gewerbegebiet dominierten „Anhängsel“ an dieses Gewerbegebiet herabstufen. Das geplante Bauprojekt hätte auf die bereits östlich bestehenden Gebäude und insbesondere auch das Wohnhausgrundstück unserer Mandanten schon aufgrund seiner in der Umgebung nicht vorgegebenen absoluten Höhen- und Flächenausmaße eine geradezu erdrückende einmauernde und abriegelnde Wirkung. Hinzu kommt die aus dem übergangslosen Aufeinanderprallen von bisheriger Wohnnutzung und unmaßstäblicher und überdimensioniert geplanter gewerblichen Nutzung sich ergebend negative Ausstrahlungswirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft, die den Charakter des bisherigen durch Wohnnutzung geprägten Gebietes schlichtweg zerstört. Dies verletzt das Recht unserer Mandanten auf Bewahrung des Gebietscharakters. Unsere Mandanten haben das sich aus dem Gebietserhaltungsanspruch ergebende Recht, dass der vorhandene Gebietscharakter nicht gestört oder gar zerstört wird. Dies wäre aber bei Realisierung des geplanten Vorhabens unwiederbringlich der Fall. Verkehrskonzept Bisher ist zum Bauvorhaben kein Verkehrskonzept vorgelegt worden. Insbesondere ist nicht dargelegt, wie der zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr von der bisherigen Verkehrsführung aufgenommen werden soll. Richtung Altstadt müssen die PKWs ein Nadelöhr in Form eines nur einspurig befahrbaren Tors durchfahren. Wie insbesondere in diesem Bereich ein Ver-	gend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohnzimmer“, eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landesfinanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwecke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) ausgewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Bei jeder Baumaßnahme erfolgt eine Einzelfallprüfung. Die Landesfinanzschule grenzt nicht an das Baugrundstück des Beschwerdeführers an. Abstandsflächen werden eingehalten. Aller-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		kehrschaos mit all seinen negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden soll, ist bisher nicht dargelegt worden für unsere Mandanten auch nicht ersichtlich. Schutz von lokalen Betrieben; Bedarfsprüfung In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine über viele Jahre betriebene Gaststätte. Für diese besteht die Gefahr, dass durch ein Hotel mit Gastronomiebetrieb in der von Ihnen geplanten Größe erhebliche Einschnitte bis hin zur vollkommenen Schließung erfolgen müsste. Es wurde auch nicht ausreichend geprüft, ob für die geplanten Nutzungen überhaupt ein ausreichender Bedarf vorhanden ist. Dies gilt nicht nur für das geplante Hotel, sondern insbesondere auch für den geplanten Kino- und Gastronomie-Gebäudekomplex. Auch diese Hotel-, Kino- und Gastronomie-Nutzung werden erheblichen Einfluss auf die in Dinkelsbühl diesbezüglich bereits vorhandene Struktur haben und sind geeignet, diese gewachsene Struktur zu gefährden bzw. zu zerstören. Immissionsschutz Aus dem übergangslosen Nebeneinander von massiver gewerblicher Nutzung mit umfänglichem an- und Abfahrtsverkehr und Wohnbebauung ist zu erwarten, dass rein faktische Emissionen von dem Vorhaben ausgehen werden, die zu unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft führen werden. Dem kann nur durch ausreichende räumliche Trennung der Nutzungen Rechnung getragen werden (entsprechend dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG), nicht aber durch abstrakte Berechnung eines Schallschutzgutachtens. Zudem sind neben Schallimmissionen auch weitere Immissionen aus dem An- und Abfahrtsverkehr, z.B. Abgase, ferner – bei Dunkelheit – das Ausleuchten des Grundstücks unserer Mandanten durch an- und abfahrenden Parkverkehr im östlichen Plangebiet zu befürchten, da das Grundstück unserer Mandanten genau in der Verlängerung der geplanten östlichen Parkplatz-Zufahrtsstrasse liegt. Sonstige Einwendungen	dings dient die Landesfinanzschule als Puffer zur Wohnbebauung. Eine abriegelnde, gar erdrückende Wirkung ist somit nicht gegeben. Einen Anspruch auf Erhaltung des Gebietscharakters gibt es nicht. Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Es besteht lediglich Anspruch darauf, dass die Nachbarschaft durch die geplante Bebauung nicht tatsächlich erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der Lärmschutz wird gewahrt (Lärmschutzgutachten) und muss bei jeder einzelnen Baumaßnahme sichergestellt werden. Im Übrigen wird der Gebietscharakter im Bereich der westlichen Ellwanger Straße auch durch Baumaßnahmen wie dem „Wohnzimmer“, eines Indoorspielplatzes und eines Geschäftshauses gewerblich geprägt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits größtenteils als Sondergebiet mit dem Schwerpunkt Schule (Landesfinanzschule und SEAT und FCA Schulungszentren), Sportliche, Soziale und Kulturelle (Kino) Zwecke bzw. als gemischte Baufläche mit Parkplätzen (Parkhaus) aus-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Zudem nimmt unsere Mandantschaft Bezug auf die Einwendungen vom 15.05.2017 des Herrn, wohnhaft, 91550 Dinkelsbühl, und macht sich unser Mandantschaft diese Einwendungen ausdrücklich zu eigen.	gewiesen. Zusätzlich zu den Hauptnutzungen (Schulen und Kino) werden Gastronomie und Hotel in das Bauvorhaben aufgenommen. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteuert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Zudem werden durch den Zeit-Weg-Vorteil die An- und Abreisenden die Bundes- und Staatsstraßen nutzen und nicht durch die Altstadt fahren. Es gibt keinen Konkurrenzschutz für andere Gaststätten. Die Hotelkapazitäten reichen aktuell ohnehin nicht aus. Im Übrigen deckt das Hotel vornehmlich die „Nische“ Tagung ab. Der Immissionsschutz wird gewahrt. Siehe Lärmschutzgutachten, sowie Nachweis im Verfahren für die einzelnen Nutzungen.

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
			Auf das Lärmschutzgutachten des Büros Sorge wird hingewiesen. Im Übrigen muss jede einzelne Bau- maßnahme durch ein Lärmschutz- gutachten nachweisen, dass der Lärmschutz für die Anwohner si- chergestellt ist.
19		15.05.2017 Gegen dem am 07.02.2017 bekanntgegebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ in der Fassung vom 29.03.2017 mache ich folgende Einwendungen: 1. <u>Grundflächenzahl</u> In 1.2.1 heißt es: „Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen 1 – 6 die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt, soweit...“ Bauliche Vorhaben mit einer derartig hohen Bebauungsdichte gehören in Gewerbegebiete. Im Übrigen ist zu erwarten, dass die verbleibenden Freiflächen, etwa in NO des Bebauungsgebietes, Flurstück 2056, für künftig geplante Projekte vorgesehen werden. 2. <u>Abgrenzung zum Bebauungsgebiet Ellwanger Vorstadt</u> Die Sicherung der Distanzzone, ein wichtiges städtebauliches Element, zwischen der gewerblichen Bebauung im Sondergebiet und dem Wohnquartier Ellwanger Vorstadt ist nicht gegeben. Durch die im Sinne einer höheren Bebauungsdichte vorgenommene Unterschreitung der Abstandsflächen zu Lasten der unmittelbaren Anlieger, Abstand gleich halbe Gesamthöhe des Baukörpers, wird der Eindruck einer fehlenden Abgrenzung zusätzlich verschärft. Warum kann die Bebauung an dieser Stelle nicht einem vergleichbaren Qualitätsanspruch wie etwa demjenigen, der für den Umgriff der Schule im Süden der Stadt gilt, genügen. 3. <u>Brüche in der Maßstäblichkeit</u> Die Bebauung in der Ellwanger Vorstadt, eher kleinteilig und zurückhaltend in den Bauhöhen, nimmt auf geradezu einfühlsame Weise Rücksicht auf die angrenzende Altstadt und den Bereich der Stadtmauer um den Segringer Torturm herum. Die geplante Bebauung im Sondergebiet „Ellwanger Straße“ sprengt jeglichen Maßstab. Das Hotel hat in seiner Nordseitenabwicklung eine Länge von 98m bei 20m Höhe. Zum Vergleich: Die Traufhöhe von St. Georg	Zu 1. Bei größtenteils gewerblicher Nutzungen oder Sondergebieten ist eine GRZ von 0,8 nicht unüblich. Dies sieht im Übrigen die Baunutzungsverordnung in § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze vor. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO könnte diese sogar noch überschritten werden. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine dichtere Bebauung vorgesehen. Diese erfolgt keinesfalls zu Lasten der Qualität im Umfeld. Das Baugebiet verfügt über ausreichend Grün- und Freiflächen. Entlang der Hauptzufahrtsstraße ist eine Allee vorgesehen. Insbesondere die Freiflächen vor dem Hotel erfahren eine attraktive Außengestaltung. Im Übrigen erfolgte diesbezüglich eine enge Abstimmung mit dem Landratsamt SG Naturschutz. Zudem gibt es keine zusätzliche Flächenversiegelung im Gebiet und

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		misst 22m bei einer Länge von 85m. Die Baumeister der Altstadt haben wohlweise auf maßstabs- und proportionsgerechte Einfügung der Baukörper in das Gesamtbild geachtet und wie selbstverständlich auf maßstabssprengende Formen und Proportionen verzichtet, obwohl sie technisch durchaus dazu in der Lage gewesen wären. Mit einem bemerkenswerten Defizit an Einfühlungsvermögen in die städtebauliche und landschaftliche Situation werden die vorgesehenen Baublöcke über eine Fläche gestreut, die fast so groß ist wie die Dinkelsbühler Kernstadt. Um dies alles soll sich, von Grün nur sehr spärlich garniert, auf dem höchsten Geländepunkt über der Stadt abspielen? Im Dreißigjährigen Krieg hat man von dieser Höhe aus die Stadt am wirkungsvollsten beschossen. Man gewinnt den Eindruck, dass sie nun von hier aus buchstäblich um jeden Preis mit planerischen Mitteln „niedergerungen“ werden soll, die „schönste Altstadt Deutschlands“. In der Nahsicht würde die angrenzende Altstadtpartei allein durch die bloßen Baumassen brutal erschlagen. In der Fernsicht wäre die Strecke vom Grünen Turm über den Georgsturm bis zum Segringer Torturm ausstrahlt. Wurde die Fernbildwirkung des Projekts jemals geprüft, etwa durch maßstabsgetreue Visualisierung oder durch eine Holzkonstruktion vor Ort im Maßstab 1:1? Bezeichnend erscheint dem Verfasser dieses Einwandes in diesem Zusammenhang zu sein, dass eine in der FLZ Nr. 46 vom 24.02.2017 veröffentlichte Grafik der Gesamtbebauung die über dimensionierten Baukörper in ihrer Höhenentwicklung nahezu gleichhoch darstellt wie ein in der Nachbarschaft bereits bestehendes Gebäude. Dieses ist allerdings nachweislich niedriger. Dass die hierdurch hervorgerufene Täuschung über die echten Höhenentwicklungen niemals korrigiert wurde, lässt auf eine sehr großzügige Auslegung von Transparenz und auf fehlende Bereitschaft, fehlende Kommunikationsinhalte in Fragen der Stadtentwicklung schnellstmöglich zu korrigieren, schließen. Fordern ein behutsamer Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und die topographische Situation an diesem besonders empfindlichen Punkt, wo eigentlich Bebauung gleitend ins freie Land übergehen sollte, nicht geradezu eine Bebauung mit hoher Bauqualität und hohem baukulturellem Anspruch heraus? Ist es tatsächlich erforderlich, an dieser Stelle eine derartig hohe Nutzungskonzentration anzuhäufen?	somit keine Verringerung der Qualität. Für eine Bebauung auf Flur-Nr. 2057 besteht kein Baurecht. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Planungen diesbezüglich gibt es nicht. Zu 2. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Zu 3. Unter der Maxime eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden, der damit in Verbindung stehenden wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung der Art der baulichen Nutzung ist hier eine höhere Bebauung vorgesehen. Die Situierung des höchsten Gebäudes (Hotel) ist so gewählt, dass an dieser Stelle (ca. 175 m von der Ellwanger Straße entfernt) die Blickbeziehungen zum Segringer Torturm und zum Grünen Turm nicht beeinträchtigt werden. Auf die vorliegenden Visualisierungen wird hingewiesen. Es liegt keine Täuschung vor. Höhen und Dimensionen der Gebäu-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		Am 27.04.2017 fand im Bayerischen Landtag die Anhörung zur Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern statt. Mit Ausnahme der Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft haben sich alle eingeladenen Experten mit ungewohnter Deutlichkeit und sehr kritisch insbesondere zu den Punkten „Zentrale Orte“ und „Lockerung des Anbindungsgebotes“ geäußert. Wenngleich im vorliegenden Fall eine Anbindung an die vorhandene Bebauung vorzuliegend scheint, so wird allein durch die Dimension der Anlage eine neue Art der Nutzung in das Baugebiet hineingetragen. Unter dem Gesichtspunkt des weiter unten dargestellten Nachahmungseffektes, den die Art der Bebauung auszulösen vermag, erscheint dieser Aspekt besonders brisant. Warum müssen die politischen Repräsentanten der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl die vom Heimatminister M. Söder vorgesehene Lockerung des Anbindungsgebotes gleichsam in vorseilendem Gehorsam schon jetzt vorwegnehmen? Welche Wirkung löst der VBBPl. insbesondere im Hinblick auf die Art und das Maß der Nutzung, die Bauweise, die überbaute Fläche, die Geschoss- und Grundflächen und die Anzahl der Geschosse bei künftigen Projekten aus? Bekanntlich erlaubt das Baugesetz, dass sich alle nachfolgenden Projekte daran orientieren dürfen. Soll dem allenthalben grassierenden architektonischen Wildwuchs nun auch in der Nachbarschaft des Gaißfeldes Tür und Tor geöffnet werden? <u>4. Rücksichtnahme auf die Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft</u> Die vorgesehene Bebauung lässt jegliche Rücksichtnahme auf die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bebauung in der Ellwanger Vorstadt vermissen. Vgl. etwa hierzu auch die Abstände und Gesamthöhen der Baukörper. Die Überdimensionierung des Bauvorhabens vermittelt für die Anwohner den Eindruck von den umgebenden Baukörpern buchstäblich erdrückt, eingeregelt und -gemauert zu werden. Die geringen Abstandsflächen sind durchaus dazu angetan, diesen Eindruck noch zusätzlich zu verstärken. Es wird Aufgabe einer späteren Überprüfung sein müssen, festzustellen, ob nicht bei einer derartigen Massierung der Baukörper und deren Höhenentwicklung ein massiver Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt und diese Art der Bebauung tatsächlich mit dem Gebietscharakter vereinbar ist. Hat man die Bewohner der Ellwanger Vorstadt jemals auf die mit dieser fehlenden Rücksichtnahme einhergehenden Wertminderung ihrer Immobilie aufmerksam gemacht?	de sind im VEP dargestellt. Durch das Bauen in die Höhe, wird der Flächenverbrauch verringert, was eine Forderung des Landesentwicklungsprogramms ist. Die Bauhöhe (außer Hotel) wird auf 14 Meter beschränkt. Die Anlagen sind in Hinblick auf die geplanten Nutzungen nicht überdimensioniert und unter Beachtung eines wirtschaftlichen Betriebes angemessen. Der schonende Umgang mit Ressourcen erfolgt gerade durch dichte Bebauung und Bebauung mit mehreren Geschossen. Es gibt kein Verstoß gegen das Anbindungsgebot. Bei jeder Baumaßnahme erfolgt eine Einzelfallprüfung. Der Beurteilungsraum bezieht sich nur auf die direkten Anlieger der Ellwanger Straße und somit nicht auf die Höhe des Hotels. An der Ellwanger Straße wird durch die Landesfinanzschule eine maximale Höhe von 10 m festgesetzt. Dadurch gibt das Kino/Parkhaus oder sogar das Hotel keine Orientierung für die Art und das Maß der

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		5. <u>Verkehrsgutachten</u> Der VBBPI enthält kein Verkehrsgutachten. Die Angaben zu den „planinduzierten Straßenverkehren“ beruhen auf Schätzungen. Von den bis zu 3300 zusätzlichen Kfz/d werden 825 Kfz/d in Richtung Altstadt fahren. Ein Verkehrskonzept für die Ellwanger Straße fehlt ebenso. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die Wohnqualität in der Ellwanger Vorstadt werden mit keinem Wort erwähnt. 6. <u>Herleitung der angegebenen Bettenzahl für das Hotel</u> Im Verlauf der Planungsphase wurden die Angaben zur Anzahl der Betten mehrfach geändert. Die diesbezüglichen Änderungen lassen jegliche Transparenz vermissen. Vgl. auch die unterschiedlichen Angaben in den Niederschriften der Stadtratsitzungen, aus denen eine schlüssige Herleitung der Angaben hierzu nicht ersichtlich ist. 7. <u>Herstellung der Akzeptanz für das Projekt</u> Die „frühzeitige Bürgerbeteiligung“, wie sie das BauG vorschreibt, stellt ihre Bedeutung nach ein reines Verfahrenserfordernis dar, wird als solches abgewickelt und dient vor allem der Durchsetzungen eigener Interessen und Absichten. Das „Megaprojekt“ an der Ellwanger Straße wurde der Öffentlichkeit vorgestellt als bereits alles beschlossen und wesentliche Details festgelegt waren. Es handelt sich hierbei in erster Linie um eine Pro-forma-Beteiligung, die eine Beteiligung vorgibt, obwohl das Ergebnis niemals zur Disposition stand. „Vorfestlegungen, Vereinbarungen und vermeintliche Sachzwänge lassen eine Erörterung das „Ob“ praktisch gar nicht mehr zu – und beim „Wie“ sind bestenfalls schmale Variantenkorridore offen. Das aber wird den an den Erörterungen Teilnehmenden nicht transparent gemacht. Denen, die diese „Beteiligung“ anbieten, geht es darum, das bereits Definierte möglichst unbeschadet durch das Beteiligungsverfahren zu bringen“. (...) „Eventuelle Einwände werden in der nachfolgenden Abwägung entkräftet, relativiert und so, wie das manche Verwaltungsangehörige sarkastisch nennen, „weggewogen“. Soweit die Ausführungen des Planungstheoretikers K. SELLE, die die Situation in Dinkelsbühl präzise und sehr deutlich beschreiben. Der Beschluss über das Bauvorhaben „Ellwanger Straße“ wurde bereits im November 2016 gefasst. Auf Grund der Einstimmigkeit und der Vorfestlegungen waren lediglich noch marginale Veränderungen beim „Wie“, etwa die Korrektur der Bauhöhe im Kino-Komplex möglich. Zum Zeitpunkt der ersten Auslegung der Pläne (27.12.2016 -27.01.2017) war die Meinungsbildung bereits abgeschlossen und es ging eigentlich nur noch darum, Akzeptanz für die be-	Nutzung, die Bauweise, die überbaute Fläche, die Geschoss- und Grundflächen und die Anzahl der Geschosse bei künftigen Projekten. Zu 4. Das Rücksichtnahmegebot verlangt keine unveränderte Beibehaltung einer Grundstückssituation. Der Lärmschutz wird eingehalten. Die Abstandsflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und dieser Abstand wird zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Durch die Planung werden Ziele der Bauleitplanung verfolgt (siehe oben: Förderung der Wirtschaft, des Tourismus, der Kultur sowie Freizeit und Jugendbelange). Eine Abwägung unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes ist erfolgt. Die Belange der Nachbarn werden ausreichend berücksichtigt. Die einzelnen Nutzungen sind auf Grund ihrer Situierung so gewählt, dass lärmschutzrechtlich unbedenkliche Nutzungen im Osten des Grundstückes erfolgen und Hotel, Gastronomie und Parkhaus westlich situiert werden. Zu 5. Es ist zu erwarten, dass der Zielverkehr das Parkhaus und die Parkplätze auf dem Areal ansteu-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		reits im Vorfeld getroffen „Vor-Entscheidungen“ für dieses Projekt herzustellen. 8. <u>Umgang mit alltäglichen Anfragen und Transparenz</u> Alltägliche Anfragen von Bürgern werden entweder überhaupt nicht oder nur sehr restriktiv behandelt. Wie man in der Stadtverwaltung hiermit verfährt, davon konnte sich der Verfasser dieses Einwandes anlässlich eines Termins zur Einsichtnahme des Abwägungsprotokolls am 28.04.2017 ein umfassendes Bild verschaffen: Ihm wurde die Einsicht trotz insistierenden Nachfragen schlichtweg verweigert. Nähere klärende Einzelheiten hierzu kann der Referenz sicherlich anlässlich des kommenden Abwägungstermines auf Anfrage persönlich beitragen. Offensichtlich gehören diese und ähnliche Formen der Kommunikationsverweigerung und Abschottung zum alltäglichen Geschäft des Beteiligungsprozesses, denn der Bürger habe sich gefälligst rauszuhalten, wenn es um tiefere Einblicke in die Bedingungen geht, unter denen die Abwägungen stattfinden: Nach dem Motto: „Halten Sie mir die Bürger da raus!“ Es hat den Anschein, als würde die Formel „Information ist Macht“ bei den Mitarbeitern der Bauabteilung der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl so sehr verinnerlicht worden sein, dass Informieren oder die Wahrnehmung des Rechts auf Beteiligung bereits als „Macht abgeben“ empfunden wird. Oder, wie es bei K. Selle heißt, „Dass dies fast immer dann der Fall ist“ (nämlich, dass der Bürger als Störfaktor angesehen wird; Anm. des Verf.), „wenn erhebliche wirtschaftliche Interessen im Spiel sind“. Dies und die Tatsache, dass im hier in Rede stehenden VBBPI. nur das bereits Entschiedene zur Beteiligung freigegeben wurde, legt die Vermutung nahe, dass eine ganze Reihe von Interessen zur Durchsetzung gelangt sind, die womöglich niemals das erhellende Licht einer lebhaften öffentlichen Debatte und die läuternde Wirkung eines Disputes, in dem die gegensätzlichen Positionen lebhaft aufeinanderprallten und fair ausgehandelt wurden, erlebt haben dürften. Dazu zählen etwa die Anzahl der Betten im Hotelkomplex, die „Nachbesserung“ am Schallschutzgutachten, die Herausnahme einer Fläche aus der Begutachtung, die Ausweisung von Ausgleichsflächen weit entfernt vom Projekt, die fehlenden Angaben in der Niederschrift von allgemeinen nachteiligen Folgen des Bebauungsplans und von speziellen für das örtliche Hotel- und Gaststättengewerbe und für das anliegende Wohnquartier Ellwanger Vorstadt, die fehlenden Hinweise auf den Nachahmungseffekt im Hinblick auf Bebauungsdichte, Höhenentwicklung der Baukörper für künftige Bauprojekte und die Würdigung baukultureller Aspekte. Von Beteiligung kann eigentlich schon deswegen nicht gesprochen werden, weil in dem Beteiligungsverfahren echte Handlungsspielräume für die Bürger nicht gewährt und die Basisanfor-	ert, also wenn überhaupt, nur vereinzelt Richtung Altstadt fahren wird, so dass eine Verkehrsbelastung für die östlich liegenden Anwohner nicht zu erwarten ist. Sollte das während des Betriebes widerlegt werden, so kann insbesondere während der Nachtzeit mit entsprechenden Verkehrsregelungen reagiert werden. Durch den Zeit-Weg-Vorteil werden die An- und Abreisenden die Bundes- und Staatsstraßen nutzen und nicht durch die Altstadt fahren. Zu 6. Dies liegt im Ermessen des Betreibers. Das Hotel soll die „Nische“ Tagungsgäste im Landkreis Ansbach abdecken. Insofern ist die Konkurrenzsituation zu etablierte Hotelbetreiber in der Stadt lediglich untergeordnet. Zu 7. Die Beteiligung erfolgt im Rahmen der Gesetze (§§ 2-4 BauGB). Die Abwägung wurde sorgfältig vorgenommen. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wurde dabei beachtet. Insbesondere wurden dabei die Belange des Städtebaus, und des Nachbarschutzes gebührend berücksichtigt. Eine derartige Entwicklung (altstadtnah) ist lediglich an dieser Stelle der Stadt mög-

**Abwägungstabelle zum Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13 Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt / Gemeinde
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.		Stellungnahmen der Bürger	Stellungnahme/ Abwägung der Gemeinde
		derungen inhaltlicher Offenheit in keiner Weise erfüllt wurden. Das BauGB geht von der plausiblen Vorstellung aus, dass mehrere Lösungen für ein Bauprojekt existieren, die sich untereinander in wesentlichen Punkten stark unterscheiden, der Öffentlichkeit präsentiert und dann einem intensiven Aushandlungsprozess unterzogen werden. Wo befinden sich die detaillierten Angaben hierzu und, so es sie denn gäbe, warum werden sie den Bürgern vorenthalten? Warum finden sich in den Aufzeichnungen keine Angaben darüber, dass die kritischen Anfragen und Beiträge von Stadträten und Bürgern auch zum harten Kern (baukulturelle Defizite, Einfügung in die Umgebung, Rücksichtnahme, etc.) des „Megaprojektes“ vorgestoßen sind? Sind die in Aussicht gestellten Investitionen zu verlockend, die mit dem Projekt verbundenen politischen und ökonomischen Verwicklungen zu verzwickelt und die im Gewand der Alternativlosigkeit daherkommend Versprechungen zu verführerisch, als dass man sich dem mit eigenen Vorstellungen und Lösungsansätzen in die Quere stellen wollte? Es ist an der Zeit, dass Stadtentwicklung in Dinkelsbühl neue Anstöße bekommt: Intermediäre Akteure können das Handeln im kommunalen Alltag wesentlich im Sinne einer größeren Vielfalt bereichern und lokaldemokratische Prozesse positiv beeinflussen. Es gilt, mehr „bottom-up“-organisierte Intermedialität zuzulassen, den deliberativen Kräften und Demokratieelementen größere Handlungsspielräume einzuräumen und Stadtentwicklung aus der Perspektive von Local Urban Governance zu planen und gestalten. Das Großprojekt an der Ellwanger Straße ist geradezu prädestiniert dazu, das Wissen der Bürger als Experten des Alltags für ihre bebaute Umwelt einzubinden, und dieses Feld nicht allein den investiven Kräften vor Ort zu überlassen.	lich und für die Belange der Stadt enorm wichtig. Sämtliche Nutzungen stärken den Wirtschaftsstandort Dinkelsbühl erheblich, so dass durch dieses Bauvorhaben eine Aufwertung der Stadt erreicht werden kann. Das bedeutet die Stärkung des Einzelhandels und des Tourismus uvm. Zu 8. Die gegen die Stadtverwaltung erhobenen Vorwürfe können nicht bestätigt werden. Im Übrigen wird die Transparenz des Verfahrens durch die Einstellung der Vorgänge, Beschlüsse nebst Anlagen ins Ratsinformationssystem der Stadt sichergestellt.

Aufgestellt: 31.05.2017

Ingenieurbüro Willi Heller

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
1	Amt für Ländliche Entwicklung		X		
2	Bayerischer Bauernverband 19.05.2017	X		Jürgen Eisen – Fachberater Mit Schreiben vom 10.04.2017 haben Sie uns den überarbeiteten Entwurf zu den Planungen „Ellwanger Straße“ in der Stadt Dinkelsbühl im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme überlassen. Aus landwirtschaftlicher Sicht verweisen wir auf unsere bisherige Stellungnahme vom 13.01.2017 und bitten zudem zu beachten, dass - Im Falle der Einziehung des Feldweges Fl.-Nr. 2035 (Verbindung zum Schleifweg) weiterhin gewährleistet sein muss, dass die beiden Nachbargrundstücke Fl.-Nr. 2057 und Fl.-Nr. 2030, die bisher gemeinsam bewirtschaftet werden, weiterhin durchgängig zu bearbeiten sind. Vor allem eine Bepflanzung an dieser Stelle würde dies unnötig erschweren und behindern. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Erschließung der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2030 und 2057 können durch den bestehenden Alten Postweg erschlossen werden.
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 11.05.2017	X		Dr. Jochen Haberstroh Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechsel in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdeckmalpflegerische Belange: Das Planungsgebiet liegt lediglich 250m vom Segringer Tor, dem westlichen Zugang zur Dinkelsbühler Altstadt entfernt. Auch wenn zwischen dem Tor und dem Planungsgebiet bereits Bebauung exis-	Durch entsprechende Visualisierungen wurde dargelegt, dass die Blickbeziehung zur historischen Altstadt von Dinkelsbühl keinesfalls beeinträchtigt wird. Hier wurden die verschiedenen Sichtachsen untersucht. Dabei wird erkennbar, dass auch ohne Bebauung lediglich das Segringer Tor und der Grüne Turm visuell erkennbar sind. Dies ist auch nach der Bebauung noch der Fall. Das Staatsziel Denkmalschutz ist in

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				tiert, bestehen aus denkmalfachlicher Sicht erhebliche Bedenken, dass durch die geplanten Baumassen und vor allem die mögliche Höhenentwicklung der Bebauung die Wirkung des Segringer Tors, insbesondere aber auch die Wirkung der west- bzw. nordwestseitigen Stadtsilhouette Dinkelsbühls beeinträchtigt werden könnte. Zu untersuchen ist ferner, wie weit die Wirkung des Stadtbildes von Osten durch die oberhalb der Altstadt anfragende Baugruppe beeinträchtigt wäre. Bereits in der Stellungnahme vom 2.3.2017 (AZ P-2017-216-1_S2 wurde) festgehalten, dass nach Auffassung des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eine genauere Untersuchung und Bewertung dieser möglichen Beeinträchtigungen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zwingend erforderlich ist. Angeregt wurden Fotosimulationen, in denen die in der Bebauungsplanung dargestellten Baukörper maßstabsgerecht in Fotos aller wichtigen Blickbeziehungen auf die Dinkelsbühler Altstadt von der AN 45, der Crailsheimer Straße, dem Alten Postweg und dem Feldweg im Bereich der Sauwiesen aus eingetragen werden. Bislang wurde eine entsprechende Sichtanalyse jedoch noch nicht vorgelegt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes kann ohne diese Grundlage nicht zugestimmt werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält diese Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de)	keiner Hinsicht verletzt. Eine Visualisierung liegt vor. Die geringe Beeinträchtigung auf die Stadtsilhouette wurde durch eine Fotosimulation festgestellt. Durch die bestehende Eingrünung parallel zum Alten Postweg wird die Beeinträchtigung zusätzlich verringert.
4	Fernwasserversorgung Franken 20.04.2017	X		Herr Mersi Die Überprüfung hat ergeben, dass im geplanten Bereich keine Berührungspunkte mit Anlagen der Fernwasserversorgung Franken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Zu unserer Entlastung legen wir die uns vorgelegten Unterlagen wieder bei.	genommen.
5	Landratsamt Ansbach 11.05.2017	X		Frau Sand Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den obengenannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit: <u>Frau Grötsch – Sachgebiet 44 – Techn. Umweltschutz-:</u> Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten. <u>Herr Sand – Sachgebiet 43 – Wasserrecht:</u> Rückbauanzeige für Grundwassermessstellen wird bei uns auf Wiedervorlage gelegt. Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkung zur Kenntnis genommen. Frau Grötsch Technischer Umweltschutz Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ sowie der 13. Flächennutzungsplanänderung in Parallelverfahren wird im Folgenden naturschutzfach <u>erneut</u> Stellung genommen. <u>Vorhabenbeschreibung</u> Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ im westlichen Bereich der Stadt. Der Geltungsbereich wird in den Fachbeiträgen nicht angegeben, es ist von einer Größe von 4,1 ha auszugehen, der Versiegelungsgrad mit GRZ 0,8 ist als hoch einzustufen. <u>Betrachtung 13. Flächennutzungsplanänderung</u>	

Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Die Stadt verfügt über einen bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt in der Fassung vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.09.2002 (Az.: 420-4621/DKB-1/98). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet für Schule, Sport bzw. weitere 1,2 ha als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der 13. Flächennutzungsplanänderung kann aus naturschutzfachlicher Sicht unter Vorbehalt zugestimmt werden, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. <u>Betrachtung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange</u> Das gutachterliche Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben unter der Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität nicht erfüllt. - Die Baufeldfreimachung erfolgt von 1.10. bis 28.02. - Die CEF-Maßnahmen wurden auf der Flurnr. 2390, Gemarkung Dinkelsbühl festgelegt, die vorgezogenen Maßnahmen für die Feldlerche müssen ihre Wirksamkeit vor der Baufeldfreimachung besitzen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung</u> Die Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zwingend umzusetzen, die Ausführungen müssen entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden.	Die Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden beachtet. Die Vermeidungsmaßnahmen wer-

Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				- Die Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind vollumfänglich umzusetzen. <u>Grünordnerische Festsetzungen</u> - In der ersten naturschutzfachlichen Stellungnahme wurde auf die Ergänzung der Grünordnung hingewiesen, vor allem sollte an der nördlichen Grenze, siehe Abwägung des Stadtrates ein weiterer Streifen von 10 m erworben werden, um eine ausreichende Eingrünung zu garantieren. <u>Betrachtung Ausgleichsbedarf und Ausgleichsbedarf Hecke</u> - Mit der Ausgleichsbilanzierung besteht nun Einverständnis. - Für die Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen (B-Plan „Ellwanger Straße“ hat die Umsetzung auf der Flurnr. 2390, Gemarkung (B-Plan Ausgleichsflächen „Waldeck Ost“) <u>zwingend zu erfolgen.</u> <u>Ökoflächenkataster</u> Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Ökoflächenkataster) von der Unteren Naturschutzbehörde gemäß Art. 9 BayNatSchG gemeldet. <u>Schlussfolgerung</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ sowie der 13. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren kann aus	den umgesetzt. Es wird sich bemüht, den 10 m Streifen zu erwerben. Die Ausgleichsmaßnahme wird umgesetzt.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die vollumfängliche Umsetzung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, sowie der Maßnahmen zur Vermeidung ist ebenfalls Grundvoraussetzung für die Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.	Es werden alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt.
6	Landratsamt Ansbach - Tiefbauabteilung -		X		
7	Landratsamt Ansbach - Untere Naturschutzbehörde -		X		
8	Landratsamt Ansbach - Gesundheitsamt -		X		
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X		Martin Schneider Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wie folgt Stellung: 13. Änderung des Flächennutzungsplanes: Keine Einwände - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ Keine Einwände	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
10	Regierung von Mittelfranken 05.05.2017	X		Thomas Rahn, Oberregierungsrat Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach; 13. Änderung des Flächennutzungsplans; Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl möchte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für ein von der DHM GmbH in Gründung geplantes Vorhaben an der Erlanger Straße und führt deswegen ein Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Zum Vorentwurf der Planung waren im RS vom 27.01.2017 (Az. RMF-SG24-8314.01-21-1-6) Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben worden. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Der redaktionelle Hinweis zur Neugliederung im Zuge der 21. Änderung des Regionalplans Region Westmittelfranken ist nicht eingearbeitet worden und wird daher erneut vorgebracht. Die Hinweise des Sachgebietes Städtebau sind z.T. nicht (Angabe der Zweckbestimmung in den Festsetzungen, Beifügen eines Umweltberichts zum Flächennutzungsplan) bzw. nicht in dem vom Sachgebiet Städtebau erforderlich erachteten Maß (Ergänzung der Alternativenprüfung) eingearbeitet worden. Auf die diesbezüglichen Hinweise in der Stellungnahme vom 27.01.2017 wird daher verwiesen. Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ellwanger Straße“; Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB Die DHM GmbH in Gründung aus Dinkelsbühl hat zusammen mit der Stadt Dinkelsbühl ein Schulungszentrum für Dinkelsbühl entwickelt. Das Zentrum wird durch ein Hotel und einen Kino- und Gastronomiebereich ergänzt. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl möchte hierfür die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und stellt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bislang nur teilweise als Sonderbaufläche dar und wird im Parallelverfahren geändert (13. Änd.). Zum Vorentwurf der Planung waren mit RS vom 27.01.2017 (Az. RMF-SG24-8314.01-21-2-2) nicht erhoben worden. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Der redaktionelle Hinweis zur Neugliederung im Zuge der 21. Änderung des Regionalplans Region Westmittelfranken ist nicht eingearbeitet worden und wird daher erneut vorgebracht.	Durch den B-Plan und der parallelen Änderung des FNP ist ein zusätzlicher Umweltbericht nicht notwendig. Die Alternativenprüfung wurde in der Begründung ergänzt. Die Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan, in der Begründung und in der Satzung festgelegt. Eine Zweckbestimmung für das gesamte Sondergebiet kann nicht vergeben werden, da sechs verschiedene Nutzungen geplant sind.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
11	Regierung von Mittelfranken - Höhere Naturschutzbehörde -		X		
12	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken 09.05.2017	X		Frau Dr. Horlamus Aus der Sicht des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken bestehen gegen die o.g. Vorhaben weiterhin keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Staatliches Bauamt Ansbach		X		
14	Wasserwirtschaftsamt Ansbach 15.05.2017	X		Frau Kemmer-Schaller Wir haben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Große Kreisstadt Dinkelsbühl im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 25.01.2017, Az.: 1-4622-AN136-1167/2017 bereits Stellung genommen. Mit dem jetzigen Entwurf des Bebauungsplans der Flächennutzungsplanänderung besteht aus unserer Sicht Einverständnis, wenn die in der Abwägung getroffenen Beschlüsse beachtet werden. Das Sachgebiet 43 Wasserrecht am Landratsamt Ansbach und das planende Büro Heller, Herrieden erhalten diese E-Mail in „Cc“ zur Kenntnis.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
15	Stadtwerke Dinkelsbühl		X		
16	Deutsche Telekom 04.05.2017	X		Herr Sand / Frau Büchl Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13, PB L AN, Helga Kolb vom 18.01.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planänderungen bitten wir um erneute Beteiligung. Vivien Hilse / Sebastian Knorr 10.05.2017 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. V. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlagen(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

[illegible]

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				tenfeld dieses Schreiben angefügten aktuelle Adresse. Bei Planungsänderung bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	
17	IHK Nürnberg für Mittelfranken 09.05.2017	X		Martina Stengel Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in Ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Aufstellung bzw. Änderung bestehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt und schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für die Ausweisung eines Sondergebietes mit Hotel, Kino und Gastronomie, worin wir aus wirtschaftlicher Sicht eine Steigerung der Attraktivität und Möglichkeiten zur Stärkung der Innenstadt sehen. Gerne stehen wir für weitere fachliche Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	Main-Donau-Netzgesellschaft 04.05.2017	X		Frau Riedel / Frau Bieringer Von der öffentlichen Auslegung haben wir Kenntnis genommen. Gegen die genannten Maßnahmen haben wir keine weiteren Anregungen da unsere Belange in den Abwägungsvorschlägen der Stadtratssitzung vom 22.02.2017 bereits berücksichtigt worden sind. In der neu hinzukommenden Ausgleichsfläche Flur-Nr. 2390, Gemarkung Dinkelsbühl befinden sich keine Versorgungsanlagen. Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
19	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X		
20	Bund Naturschutz		X		
21	Markt Schopfloch		X		
22	Gemeindeverwaltung Fichtenau		X		
23	Gemeinde Kreßberg		X		
24	Stadt Feuchtwangen		X		
25	Gemeinde Mönchsroth 16.05.2017	X		Frank Haußer Die Gemeinde Mönchsroth hat zu obigen Verfahren keine Einwände. Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
26	Markt Dürrwangen 08.05.2017	X		Bgm. Konsolke / Herr Brunner der Gemeinderat des Marktes Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 05.05.2017 beschlossen, keine Einwendungen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ mit paralleler 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl zu erheben. Beschlussbuchauszug in Anlage Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich – TOP 11 Stadt Dinkelsbühl; Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ +	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“ sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				13. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Sachverhalt: Die Stadt Dinkelsbühl hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ellwanger Straße“ sowie im Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet vom 18.04. – 17.05.2017 statt. Mit Schreiben vom 10.04.2017 wurde von der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hierüber informiert und wird Gelegenheit gegeben während der Auslegungsfrist eine Stellungnahme nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abzugeben. Das Vorhaben wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung in der MGR-Sitzung am 10.01.2017 behandelt und beschlossen, keine Einwände zu erheben. Beeinträchtigungen zur Bauleitplanung des Marktes Dürrwangen, insbesondere hinsichtlich der zugewiesenen Funktion bei den Zielen der Raumordnung sowie Auswirkungen auf gemeindliche Versorgungsbereiche, sind nicht ersichtlich. Beschluss: Der Marktgemeinderat Dürrwangen erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ mit paralleler 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl und beschließt keine Äußerungen abzugeben. Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Markt Dürrwangen, 08.05.2017	

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
27	Gemeinde Wilburgstetten 10.05.2017	X		Frank Haußer Betreff: Wilburgstetten – Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Ellwanger Straße“ mit paralleler 13. Flächennutzungsplanänderung; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Gemeinde Wilburgstetten hat zu obigen Betreff keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
28	Gemeinde Wittelshofen		X		
29	Gemeinde Langfurth		X		
30	Gemeinde Wört		X		
31	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V 15.05.2017	X		Vinzenz Dufer 13. Änderung des Flächennutzungsplans Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrter Damen und Herren, der Bayerische Landesverein für Heimatpflege bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange nimmt der Bayerische Landesverein für Heimatpflege wie folgt Stellung: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ein großer Teil des Geltungsbereichs als Grünfläche mit dem Planzeichen „Sonderbaufläche (S)“ und folgenden Einrichtungen ausgewiesen_ - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, - Öffentliche Parkplätze (P) Gliederungspunkt 1. Der Begründung der 13. Änderung (Anlass und Zielsetzung, Seite 3 letzter Absatz) beschreibt diese Fläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplans als „...größtenteils als <u>Sondergebiet</u> mit dem Schwerpunkt ...“, was mit der Plandarstellung (<u>Grün-</u>	Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind Planzeichen nach der PlanZV eingetragen, die soziale, kulturelle, sportliche Zwecke und

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				fläche) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmt. In den grundsätzlichen Überlegungen des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege besteht – bezüglich der Umgebung des Geltungsbereichs – Übereinstimmung mit der Vorbereitenden Untersuchung zur Stadterneuerung nach dem BauGB (Wege zur neuen Altstadt Dinkelsbühl III) der Planungsgruppe Dinkelsbühl vom 06.05.2004. Im Westen des Mauerrings ist die Verbindung von dicht bebauter Stadt und offener Landschaft noch erlebbar. Dies stellt eine hohe städtebauliche Qualität dar, die erhalten werden muss. Deshalb müssen die stadtnahen Freiflächen im Westen dringend gesichert werden. 1. Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Nutzungen dürfen deshalb auf gar keinen Fall ausgeweitet werden. 2. Die Erweiterung des Sondergebietes nach Norden verringert die Flächen der Feldflur im westlichen „Grünkeil“. 3. Als neue Nutzungen werden in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans Gastronomie (Zone 2) und Hotel (Zone 4) ausgewiesen. Dies schwächt das Standbein „Gastronomie“ in der Altstadt. Zusammenfassung: Aufgrund der oben beschriebenen Einwände und Bedenken schlägt der Bayerische Landesverein vor: 1. Nichtausweisung der besonderen Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO), 2. Keine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden, 3. Nichtausweisung der zusätzlichen Nutzungen Gastronomie (Zone 2) und Hotel (Zone 4)	öffentliche Parkplätze beschreiben. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan schlägt bereits ein Sondergebiet an dieser Stelle vor. Die Erweiterung verläuft parallel der Kr AN 45, einem bereits beeinträchtigten Bereich. Schulungszentren und Hotel, sowie Kino, Gastronomie und Parkhaus bilden einen Synergieeffekt und ergänzen und bedingen sich gegenseitig.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrter Damen und Herren, der Bayerische Landesverein für Heimatpflege bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Als Träger öffentlicher Belange nimmt der Bayerische Landesverein für Heimatpflege wie folgt Stellung: In den grundsätzlichen Überlegungen des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege besteht – bezüglich der Umgebung des Geltungsbereichs – Übereinstimmung mit der Vorbereitenden Untersuchung zur Stadterneuerung nach dem BauGB (Wege zur neuen Altstadt Dinkelsbühl III) der Planungsgruppe Dinkelsbühl vom 06.05.2004. Die Vorbereitende Untersuchung formuliert u.a. auch die Sicherung der freien Feldflur im Westen (Grünkeil). Das Ensemble der Altstadt steht räumlich in enger Korrelation mit der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Feldflur, die in diesem Bereich noch erhalten ist. Deshalb sind Blickbeziehungen in diesem Bereich von großer Bedeutung sowohl für die einheimische Bevölkerung als Identifikationspunkte wie auch für die Gäste als Erholungswert. Auch eine in diesem Landschaftsraum baurechtlich festgesetzte Bebauung sollte qualitätsvoll in einem angemessenen Maßstab darauf Rücksicht nehmen. Die festgesetzten Baufelder lassen eine Bebauung mit einer GRZ von maximal 0,8 und maximale Gebäudehöhen von 20 m (Zone 4), 14 m (Zone 1) zu. Dadurch werden nachhaltig wichtige Blickbezüge von der freien Landschaft auf die Silhouette der Altstadt mit den kennzeichnenden Gebäuden und Türmen empfindlich gestört. Es wird	Der Stadteingang wird durch die Baukörper gestalterisch aufgewertet, da diese das Aushängeschild der Firmen darstellen und das Image repräsentieren. Zudem ist der Bebauungsplan nur Rahmen für die Anordnung der Gebäude und gibt keine Gestaltung der Fassaden vor.

**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				eine überdimensionierte Gebäudekubatur festgesetzt, die vorhandene Maßstabsgrößen in der Umgebung und der Altstadt deutlich sprengt. Die in die Baufelder eingetragenen Baukörper haben zwar nur nachrichtliche Aussagekraft, deuten aber gerade im Bereich des Kinos und des Parkhauses auf sehr massive großmaßstäbliche Baukörper hin. Der geringe Anteil an öffentlicher Grünfläche beschränkt sich auf die Funktion als Straßenbegleitgrün. Um die landschaftlich notwendige Qualität des Grünkeils im Westen der Altstadt zu sichern, um Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die Altstadt zu stärken und um die Aufenthaltsqualität attraktiver zu gestalten, sind öffentliche und zusammenhängende Grünflächen im Inneren des Geltungsbereichs dringend erforderlich. Der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg FINr. 134 (Eichelgartenweg) wird im Norden auf eine private Verkehrsfläche geführt und im weiteren Verlauf auf die öffentliche Erschließungsstraße geleitet. Die innere öffentliche Erschließung endet im Westen abrupt vor der Kreisstraße AN 45, ohne dass eine Einmündung ausgewiesen ist. Ihre Fortsetzung nach Norden und Süden geschieht über private Verkehrsflächen parallel zur AN 45. Eine Wendemöglichkeit (z. B. dreiachsiges Müllfahrzeug) auf öffentlicher Fläche ist nicht festgesetzt. Dies führt zu einer Unübersichtlichkeit und Rückläufigkeit des Erschließungssystems. Zusammenfassung: Aufgrund der oben beschriebenen Einwände und Bedenken schlägt der Bayerische Landesverein vor: 1. Es sollte eine kleinere Maßstäblichkeit und eine offenerere und	Die Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote gewährleistet. Der bestehende Weg wird eingezogen, dies bedeutet, dass er nach der Umsetzung der Planung nicht mehr den Nutzen eines Feld- und Wanderweges erbringen wird. Durch die sehr verdichtete Bebauung wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch das Bauen in die Höhe, wird der Flächenverbrauch verringert, was eine Forderung des Landesentwicklungsprogramms ist. Die Bau-

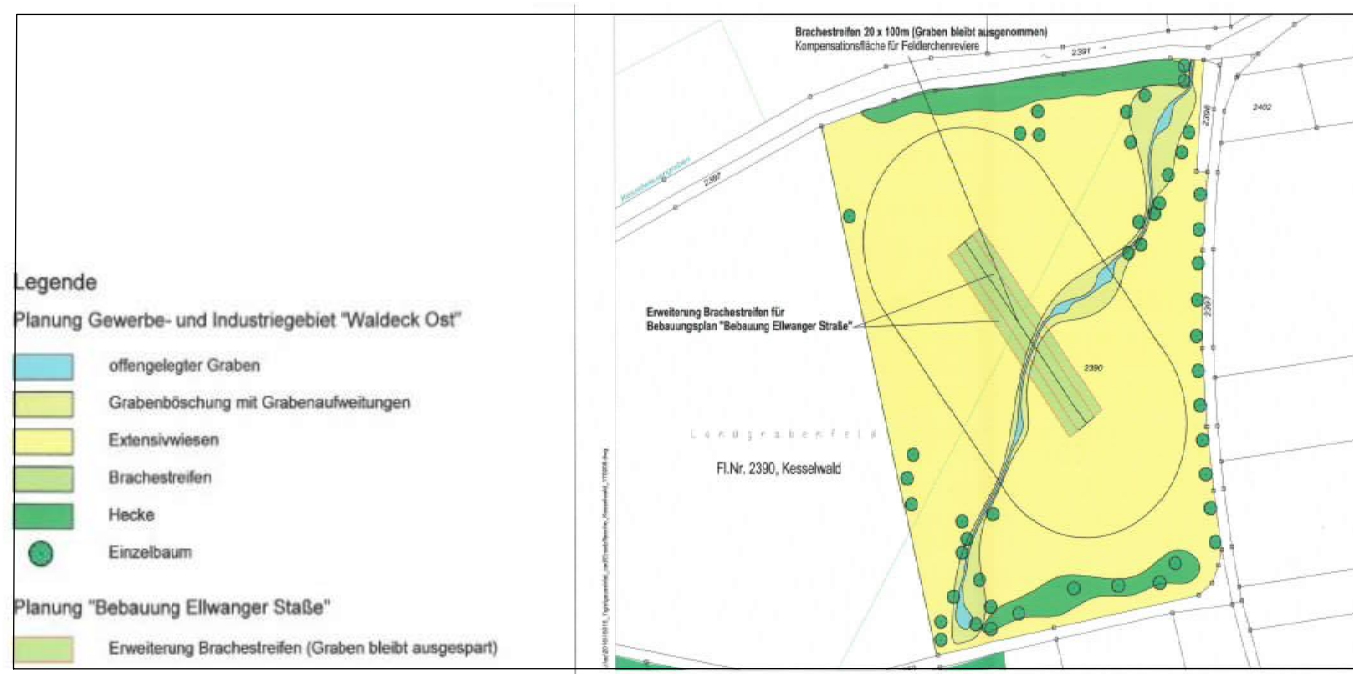
**Abwägungstabelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ellwanger Straße" sowie
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl
Behandlung, der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen**

Nr.	Behörden und sonstige TÖB	Stellungn. JA	NEIN	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
				lockere Bauweise geschaffen werden. Dies sollte durch Reduzierung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ: 0,8) und durch Herabsenkung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erreicht werden. Um eine größere Durchlässigkeit zu schaffen, sollte die Anzahl der Nutzungen bzw. der Zonen verringert werden. 2. Das Grünordnungskonzept des Bebauungsplans muss verbessert werden, indem größere öffentliche und zusammenhängende Grünflächen im Geltungsbereich geschaffen werden. Im Bereich der privaten oberirdischen Parkplätze sollten Baumpflanzungen festgesetzt werden (Parken unter Bäumen). 3. Die Fortführung des bestehenden öffentlichen Feld- und Wanderwegs Fl.Nr. 134 (Eichelgartenweg) sollte auch im nördlichen Teil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Das Erschließungssystem aus öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sollte eindeutiger geordnet werden.	höhe (außer Hotel) wird auf 14 Meter beschränkt. Die Anlagen brauchen diese Höhe und Fläche, um genügend Kapazität zu besitzen wirtschaftlich zu sein. Die Baukörper sind vom Stadtpark aus nicht zu sehen. Die Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote gewährleistet. Der Feld- und Wanderweg wird im Geltungsbereich nicht fortgeführt. Durch die öffentliche Erschließungsstraße werden alle Nutzungen erschlossen. Die Verkehrsflächen um die Gebäude sind privat.

Aufgestellt: 31.05.2017

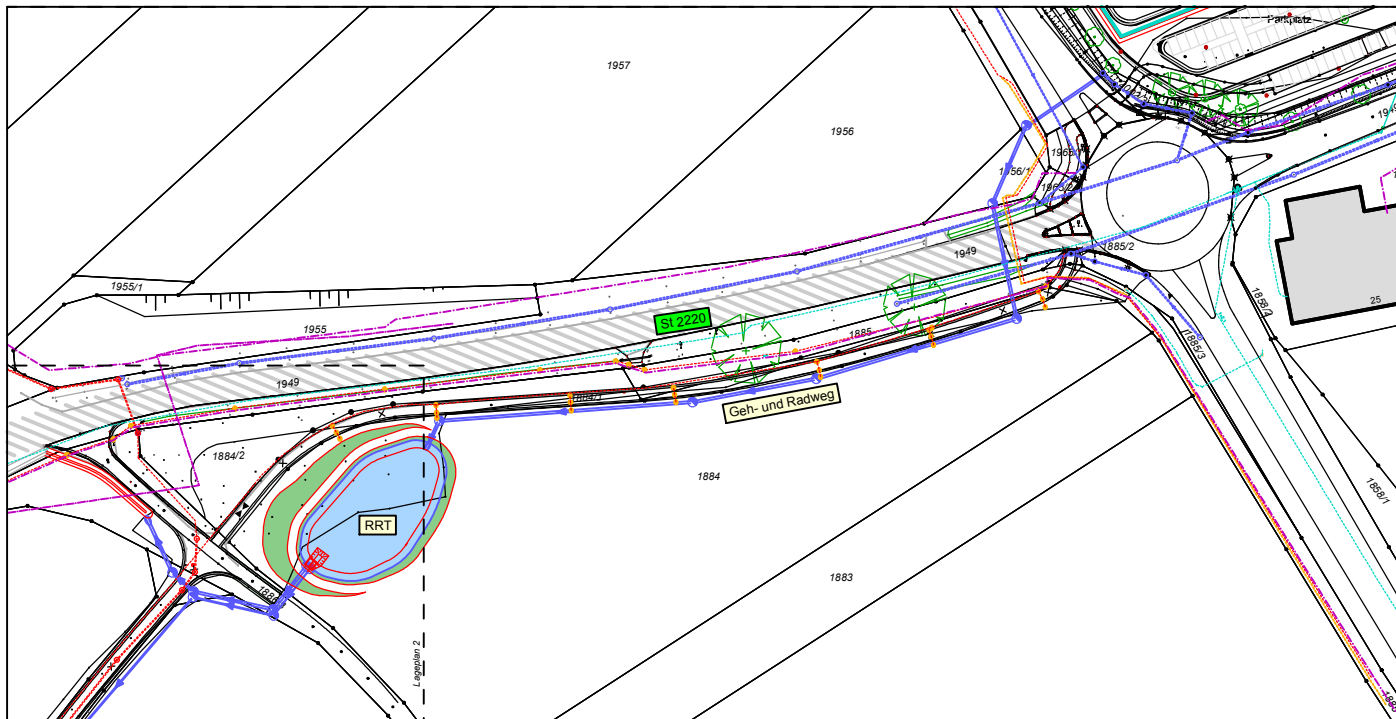
Ingenieurbüro Willi Heller

Ausgleichsfläche

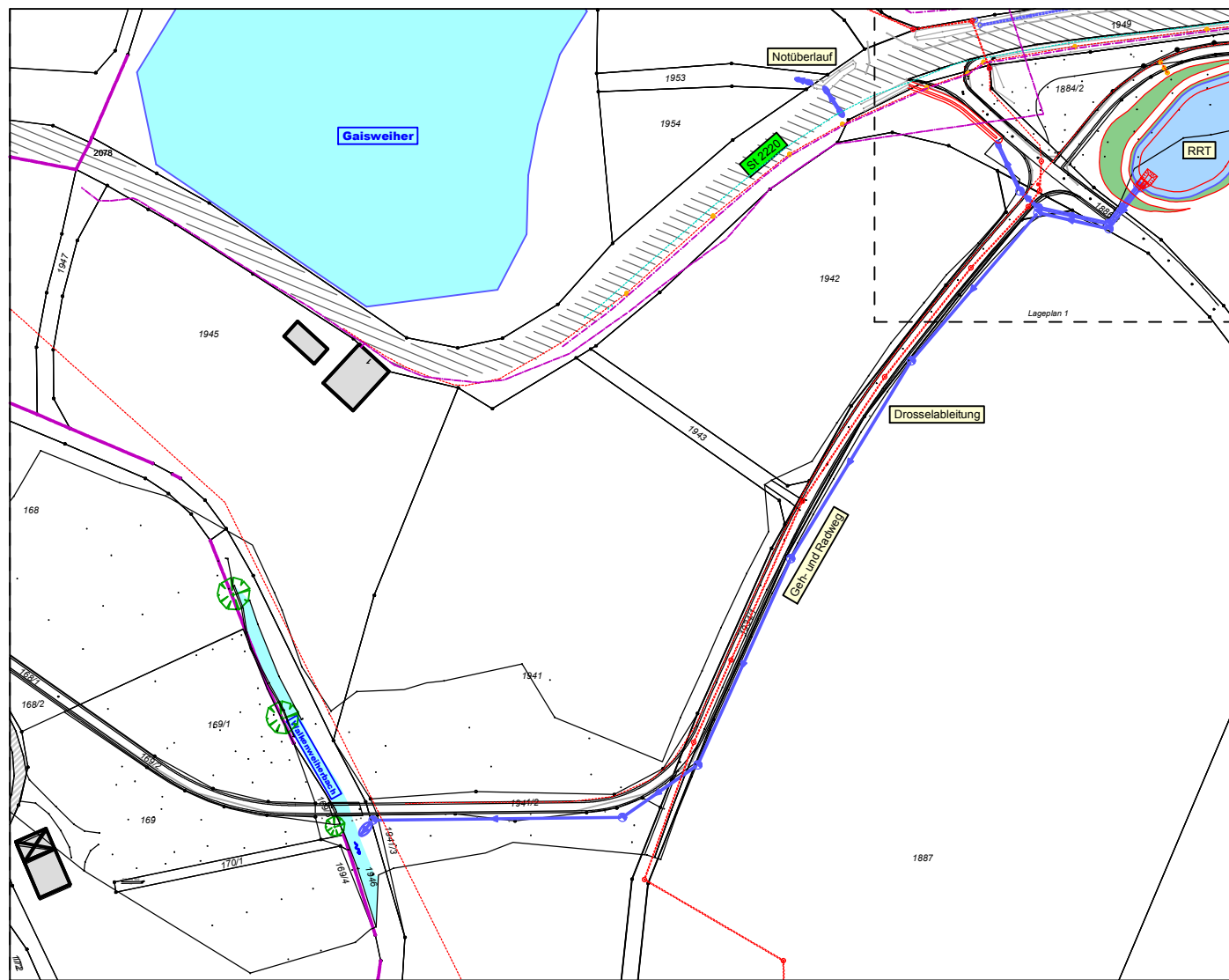


Oberflächenentwässerung

Lageplan 1 (Maßstab 1:2000)



Lageplan 2 (Maßstab 1:2000)



Die große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 2015 I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vt. 14-VII-14, Vt. 3-VIII-15, Vt. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.09.1998 (GVBl. S. 798 ff.), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 459)

folgenden Bebauungsplan als

Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Sondergebiet
„Ellwanger Straße“
Stadt Dinkelsbühl

§ 1. Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 31.05.2017 mit den auf diesem vermittelten technischen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermittelten technischen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 31.05.2017.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die „Kreisstraße AN 45“ mit der FLNr. 2002 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Süden durch die „Ellwanger Straße“ mit der FLNr. 1949/1 und (aus) FLNr. 1856/3 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten durch die FLNrn. 2057/10, 2057/6, 2057/1, 2057 (Wohnbebauung, bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Norden durch die FLNrn. 2030 und 2057 (arbeitswirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl sowie durch FLNr. 2026 (F 135 – Alter Postweg) der Gemarkung Dinkelsbühl

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den FLNrn. 2031 - 2034, 2035 und 2055 - 2059 der Gemarkung Dinkelsbühl

§ 2. Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

1. Vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2017
2. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.02.2017

§ 3. Inhaltstitel:

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017 gemäß § 10 BauGB am ____2017 rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ____2017

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird in insgesamt 5 Zonen gegliedert, diese sind im Planteil dargestellt.

Zone 1, 3 und 5: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schulungs- und Konferenzzentrum

- zugelassen sind folgende Nutzungen:
- Konferenzräume
 - Schulungs- und Seminarräume
 - Veranstaltungsaal
 - Erforderliche gastronomische und technische Einrichtungen
 - Büroräume
 - Wohnen (gilt nur für die Außenstelle der Landesfinanzschule)
 - Sonstige Nebenräume wie Sanitäranlagen, Lageräume usw.

Zone 2: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Kino

Das Sondergebiet Parkhaus und Kino dient der Unterbringung eines Parkhauses und Kinogebäude mit Gastronomie

zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Parkhaus
- Kinogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nutzung zu Veranstaltungen

Zone 4: Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel

Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, sowie zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung

zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsbetriebes mit bis zu 350 Betten sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebenrichtungen (z.B. Hotelverwaltung)
- Räume d. für die Gesundheit und Erholung dienender Berufe (z.B. Massage und Kosmetik)
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)

Der Planbereich wird in vier Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen 1-6 die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Für die Zonen sind folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

- Zone 1: 12 m
- Zone 2: 14 m
- Zone 2 und 5: 10 m
- Zone 4: 20 m

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In allen Zonen wird eine abweichende Bauweise > 50 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.5 Schallimmissionsschutz

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 13291.1a vom 09. März 2017 in der 1. Änderung durch Bericht 13291.1a vom 17.03.2017, in der 2. Änderung 13291.1b vom 30.03.2017 zugrunde.

Schallimmissionsschutz (Gewebeberäuschung)

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 L _{eq} in dB			
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)		
Sektor A	Sektor B	Sektor A	Sektor B	
SO Zone 1	58	58	45	45
SO Zone 2 Kino / Gastronomie	60	60	51	54
SO Zone 2 Parkhaus	60	60	58	60
SO Zone 3	58	58	45	45
SO Zone 4	58	58	45	45
SO Zone 5	58	58	45	45

Für die in der Tabelle und im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B gelten folgende Sektorgrenzen:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °	
	Anfang	Ende
A	68	150
B	150	210

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$X = 4379380 \text{ (Rechtswert)} \quad Y = 5438700 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

- Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Schutzabstände zu Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumaßnahmen zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.1.2 Bodenversiegelung

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen.

3.1.2 Vermeidungsmaßnahme nach Artenschutzrecht

Vermeidungsmaßnahme Vögel
Als Vorkehrung für den Natur- und Landschaftsschutz sind Rodungs- und Baumaßnahmen im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen. Erfolgt nach der Baufreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht zwischenteils als Stellplatz genutzt wird. Ausnahmen davon sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme Felderche (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB):

Flurstück	Maßnahmenziel	Maßnahme	
Flurstück 2390 Gemarkung Dinkelsbühl	Lebensraum für die Felderche	Verortung Brachestreifen von 10 m auf 20 m	Zur Kompensation der im

Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Eingriffe wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Felderche festgesetzt:

4 Hinweise

4.1 Grünordnung

Der Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ kann auf ein Kompensations-/überschuss angerechnet werden, der im Zuge der Grünordnungsplanung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldack-Ort“ entstanden ist. Somit sind die Eingriffe, die durch die Bebauung der Ellwanger Straße entstehen, kompensiert. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für die Felderche wird im Winter bzw. Frühjahr 2017 umgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme und die Begrünungsmaßnahmen sollen entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht umgesetzt werden. Der Umweltbericht beinhaltet eine Liste empfohlener Gehölzarten. Für alle Gehölzpflanzungen sollten bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebiets-eigene Herkünfte verwendet werden.

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sichtbereich zum angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Gehölzpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen zudem so gewählt werden, dass der Mindestabstand des Gehölzstammes von 2 m zu angrenzenden Flurstücken freigehalten wird. Zur Verbesserung des Klimas und zum Schutz der Fassaden werden Fassadenbegrünungen empfohlen. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbaren Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vermischung und Vergeudung geschützt werden. Nach 5 Jahren prüft die Stadt, ob die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die Durchführungsmaßnahmen durchgeführt sind und die Maßnahmenziele erreicht wurden. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

4.2 Oberboden

Um die Funktionen des Bodens (siehe 3.1.2 Bodenversiegelung) so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren.

4.3 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archaischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Erbauer, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archaischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde in der Stadt Dinkelsbühl bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

Des Weiteren wird die Aufnahme folgender Hinweise empfohlen:

Im Plangebiet kann es zu erhöhten Verkehrsaufschüben durch Straßenverkehre außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Parkplatzaufschüben kommen. Für schalltechnisch empfindliche Nutzungen (Büro- und Wohnräume, Vortragsräume in den Schulungszentren) wird eine schallschützende Begleitung im Rahmen der Ausführungsplanung sowie der Einsatz angepasster passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschuldfenster) empfohlen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Fassaden

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°

2.3 Abstandsflächen

Für die Zonen des Sondergebietes sind folgende Abstandsflächen festgesetzt:

- Zone 1, 2, 3 und 5: 0,5 H
- Zone 4 (Hotel): 0,25 H

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1 m über bzw. 1 m unter die natürliche Geländeoberkante sind zulässig.

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m ab der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

3. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 20 BauGB)

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

3.1.1 Innere Durchgrünung

Um eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen auf den Grundstücken festgelegt:

Die Grünflächen und Gewässerflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 500 m² private Grünfläche auf einem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist pro 7 Stellplätze auf einem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm. Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingezeichneten Standorten Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzpflanzen entsprechend der Plangegebenen zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Einem Baugrart ist ein Freiflächenstellungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten.

Begrünung auf öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Straßenraums
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, erfolgt die Pflanzung bzw. die Erhaltung von Baumbreien im Westen und Süden des Baugebiets sowie von Einzelbäumen im Nordosten des Baugebiets. Weitere Baumpflanzungen erfolgen im Bereich der Parkplätze an der zentralen Erschließungsstraße. Als Gehölzarten für die Eingrünungsmaßnahmen an den Straßen sind großwüchsige standortgerechte heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung zu verwenden, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm. Soweit im Bereich der Baumbreien bereits Bäume vorhanden sind, werden diese erhalten.

4.4 Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. F 134 „Eichelgartenweg“ Flst. 2035

Bestandteil der Festsetzungen ist die Verlegung der Stadt Dinkelsbühl, dass der Feld- und Waldweg Nr. F 134 mit der Flst.Nr. 2035 Gmng. Dinkelsbühl auf eine Gesamtlänge von 235 m zwischen der Ellwanger Straße – in diesem Bereich zwischen der Flst.Nr. 1949/1 Gemarkung Dinkelsbühl (Ortsstraße Nr. O 159) und dem Alten Postweg mit der Flst.Nr. 2026 (F 135) als öffentlicher Weg gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStWG) eingezeichnet bzw. einmündet wird. Die einzuziehende Weg hat jede Verkehrsbedeutung verlieren bzw. ist für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Zufahrt zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen entbehrlich geworden – der Weg ist zum Zwecke der Überplanung und Umsetzung des hier betreffenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls einzuziehen. Die Verlegung wird mit Beginn der Sperrung wirksam. Träger der Straßenbaulast für die einzuziehende Weg ist die Stadt Dinkelsbühl.

A. PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Parkplätze (Längs- oder Servierparkplätze)
- Wasserflächen
- bestehende Bäume / Sträucher (Pflanzbindung)
- geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)
- Bauverbotszone 12 m Abstand zur Kfz AN45
- Sichtbereich Ellwanger Straße
- Versorgungsinfrastruktur: Wasser, Strom und Telekommunikation
- Richtungssektoren und Sektorgrenzen A und B nach Schallimmissionsschutz (B-Sorge)
- Bezugspunkt
- Berechnetes Immissionskontingent L_{eq} in dB je Zone und Sektor
- Einziehung des „Eichelgartenwegs“ – öffentlicher Feld- und Waldweg (Nr. F 134) Flst. Nr. 2035 Gmng. Dinkelsbühl

2. Hinweise

- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche
- private Parkplätze
- bestehender Gehweg
- geplanter Gehweg
- Höhenlinien
- gepl. Bebauung (Sonderbauflächen)
- bestehende Wohn- / Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Nutzungsschablonen Zone 1 - 5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“

-Entwurf-
Planteil: Maßstab 1:1.000
Satzung einschließlich Festsetzungen
Stand 31.05.2017

Vorhabensträger: DHM GmbH in Gründung
Gademannstraße 8
91550 Dinkelsbühl

2019150Bebauungsplan_M1001_0neu.PLT
Ingenieurbüro Willi Heller
Scheibweg 30, 91049 Heroldsheim, Tel.: 0925/9206-0, Fax: 0925/9206-50
Info@ihb.de, www.ihb.de, E-Mail: info@ihb.de
30.11.2016 / 29.03.2017 / 31.05.2017

Beauftragter:
Stadt Dinkelsbühl
Abwasserwirtschaft
Umweltreferat
Vermessungsamt

Verfahrensvermerk

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „Ellwanger Straße“
Stadt Dinkelsbühl

a) Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet „Ellwanger Straße““ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde ebenfalls am 30.11.2016 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde (gleichzeitig mit der Information der Öffentlichkeit zur Aufstellung) ebenso am 13.12.2016 bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.11.2016 wurde in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 frühzeitig beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden in dieser Zeit zwecks gegenseitiger Abstimmung der Bauleitpläne gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

d) Der Stadtrat hat am 22.02.2017 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zu den während der Auslegungszeit (27.12. und 27.01.2017) eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerschaft und den Behörden sowie den Trägern sonstiger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 22.02.2017 einen ersten Billigungsbeschluss gefasst.

e) Nach einer Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vom 22.02.2017) im planerischen Teil (einschl. Legende) und den technischen Festsetzungen wegen Aufnahme von Schallemissionskontingenten auf der Grundlage eines Schallemissionskontingents und einem vorliegenden Teil zur Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges „Eichelgartenweg“ (öffentlicher Feld- und Waldweg „F 134“ – Flst. Nr. 2035 Gmng. Dinkelsbühl) bei einer gleichzeitig geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches im nördlichen Teil des Plangebietes durch Einbeziehung einer Restfläche von Flst.Nr. 2035 Gmng. Dinkelsbühl hat der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 08.04.2017 in der Fassung vom 29.03.2017 beschlossen und die überarbeitete Planung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

f) Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.04.2017.

g) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.03.2017 hat in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 stattgefunden.

h) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 29.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 beteiligt.

i) Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Ellwanger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2017 als Satzung beschlossen.

Dinkelsbühl, den ____2017

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

Dinkelsbühl, den ____2017

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

Dinkelsbühl, den ____2017

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“

-Entwurf-
Planteil: Maßstab 1:1.000
Satzung einschließlich Festsetzungen
Stand 31.05.2017

Vorhabensträger: DHM GmbH in Gründung
Gademannstraße 8
91550 Dinkelsbühl

2019150Bebauungsplan_M1001_0neu.PLT
Ingenieurbüro Willi Heller
Scheibweg 30, 91049 Heroldsheim, Tel.: 0925/9206-0, Fax: 0925/9206-50
Info@ihb.de, www.ihb.de, E-Mail: info@ihb.de
30.11.2016 / 29.03.2017 / 31.05.2017

Beauftragter:
Stadt Dinkelsbühl
Abwasserwirtschaft
Umweltreferat
Vermessungsamt

Geltungsbereich Sondergebiet „Ellwanger Straße“ in Dinkelsbühl

Anlage 1:

Sondergebiet „Ellwanger Straße“ Vorhaben- und Erschließungsplan

(Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans)

Projektbeschreibung

DHM GmbH in Gründung, Gademannstraße 8 in 91550 Dinkelsbühl, plant die

Errichtung eines Schulungszentrums mit Hotel, Kino und Gastronomie.

1. Lage und Fläche:

Das geplante Sondergebiet liegt unmittelbar östlich der Altstadt von Dinkelsbühl an den überörtlichen Verkehrsachsen (St 2220 und AN 45).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,3 ha und umfasst die Flurstücke 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2055 und 2056 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Kreisstraße AN 45
- Im Süden durch die Ellwanger Straße
- Im Osten durch die Bebauung des vorhandenen Mischgebietes
- Im Norden durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Dem „Eichelgartenweg“, öffentlicher Feld- und Waldweg (Flst.Nr. 2035)

2. Verfahren:

Der Vorhabensträger hat bei der Stadt Dinkelsbühl um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie um die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten Schulungszentrums mit Hotel, Kino und Gastronomie im Parallelverfahren ersucht.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit folgenden Nutzungen:

- Zone 1, Schulungs- und Konferenzzentrum
- Zone 2 , Parkhaus und Kino mit Gastronomie
- Zone 3, SEAT Schulungszentrum
- Zone 4, Hotel
- Zone 5; FCA Trainingszentrum

3. Flächenbilanz:

Grundstücksflächen mit Festsetzung SO	43.292 m²
- davon Zone 1	6.777 m²
- davon Schulungs- und Konferenzzentrum	2.096 m ²
- davon Grünfläche	2.709 m ²
- davon private Verkehrsfläche	988 m ²
- davon Parkfläche	984 m ²
- davon Zone 2	16.454 m²
- davon Parkhaus, Kino und Gastronomie	9.105 m ²
- davon Grünfläche	3.663 m ²
- davon private Verkehrsfläche	2.245 m ²
- davon Parkfläche	924 m ²
- davon Gehweg und Bushaltestelle	517 m ²
- davon Zone 3	4.856 m²
- davon SEAT Schulungszentrum	1688 m ²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“
 Vorhaben- und Erschließungsplan

- davon Grünfläche	1.184 m ²
- davon private Verkehrsfläche	1.398 m ²
- davon Parkfläche	570 m ²
- davon Gehweg	16 m ²
- davon Zone 4	5.850 m²
- davon Hotel	1.898 m ²
- davon Grünfläche	2.256 m ²
- davon private Verkehrsfläche	1.552 m ²
- davon Parkfläche	144 m ²
- davon Zone 5	4.222 m²
- davon Schulungs- und Konferenzzentrum	1.038 m ²
- davon Grünfläche	2.329 m ²
- davon private Verkehrsfläche	689 m ²
- davon Parkfläche	166 m ²
- davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.111 m²
- davon öffentliche Grünflächen	2.564 m²
- davon geplanter Gehweg	305 m²
- davon überbauter Geh- und Waldweg (Nr. F134)	153 m²
Ausgleichsflächen	14.988 m²

4. Bauverpflichtungsklausel:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens zwölf Monate nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Ellwanger Straße“ die vollständigen, genehmigungsfähigen Bauvorlagen für das geplante Vorhaben einzureichen und innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung der Grundstücksverkäufe bzw. innerhalb von drei Jahren nach dem Satzungsbeschluss mit dem Bau zu beginnen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Die Fertigstellung hat fünf Jahre nach Beurkundung der Grundstücksverkäufe bzw. fünf Jahre nach dem Satzungsbeschluss zu erfolgen (es gilt die später in Gang gesetzte Frist). Kann die in § 4 genannte Frist nicht eingehalten werden, dann muss die Verzögerung ein halbes Jahr vor Fristablauf angezeigt werden. Der Vorhabenträger erhält eine Verlängerungsfrist von einem weiteren Jahr.

5. Erschließung:

Das geplante Gebiet ist über die Ellwanger Straße erschlossen. Die Ellwanger Straße gewährleistet als Hauptverkehrsstraße in Dinkelsbühl eine ausreichende Erschließung des Plangebietes. Zur Anbindung an die Altstadt von Dinkelsbühl ist auf der Seite der geplanten Bebauung ein Geh- und Radweg vorhanden.

Die Ellwanger Straße mündet am westlichen Rand des Plangebietes über einen Kreisverkehr in die Staatstraße St 2220 und die Kreisstraße AN 45. Diese überörtlichen Straßen bilden eine westliche Umgehung um Dinkelsbühl. Die St 2220 mündet ca. 1,6 km östlich in die B25. Über die AN 45 und im weiteren Verlauf die St 2218 wird die Anschlussstelle AS 112 „Dinkelsbühl – Fichtenau“ der A7 in einer Entfernung von ca. neun km erreicht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“
Vorhaben- und Erschließungsplan

6. Planung:

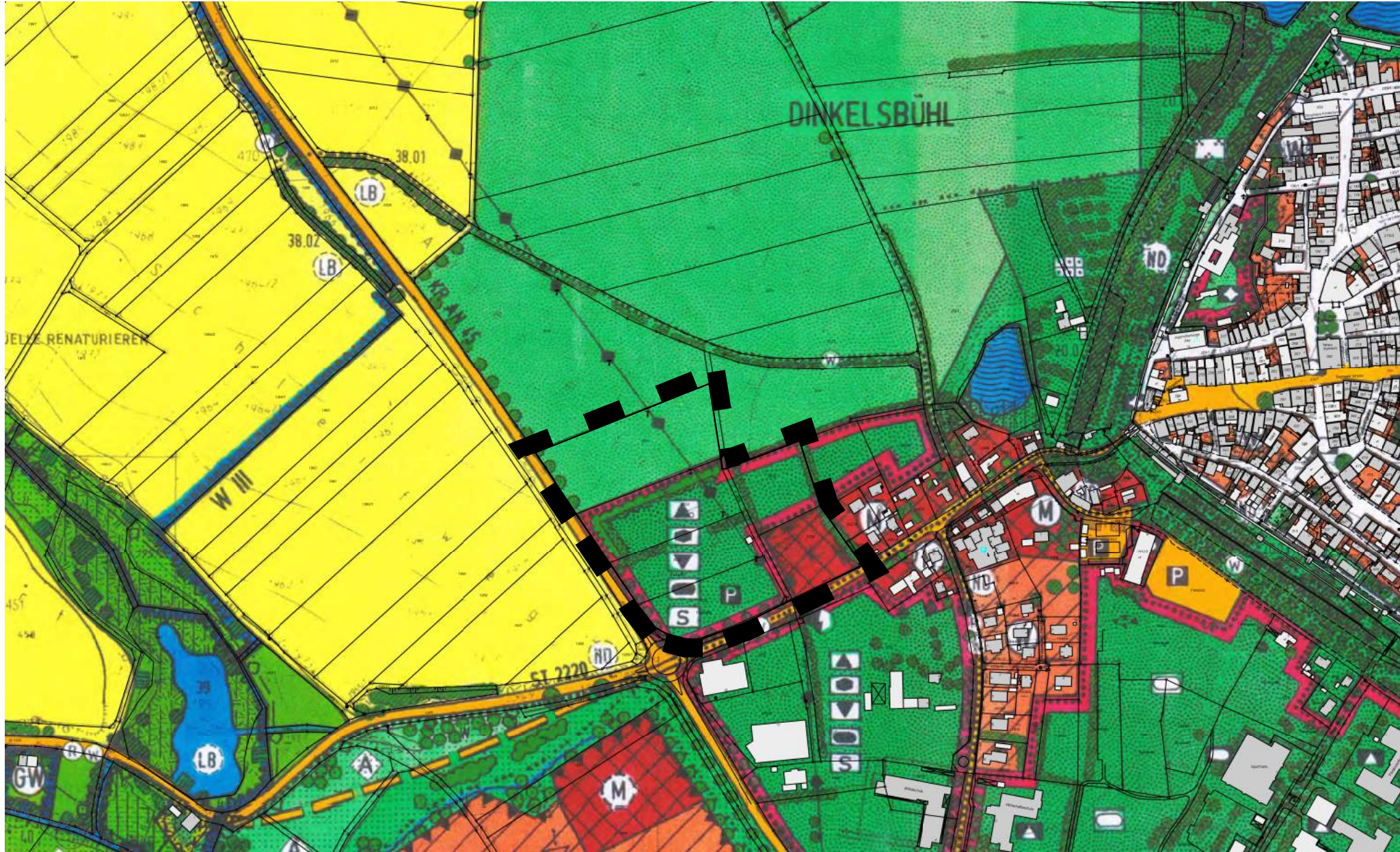


(Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ellwanger Straße“, maßstabslos)

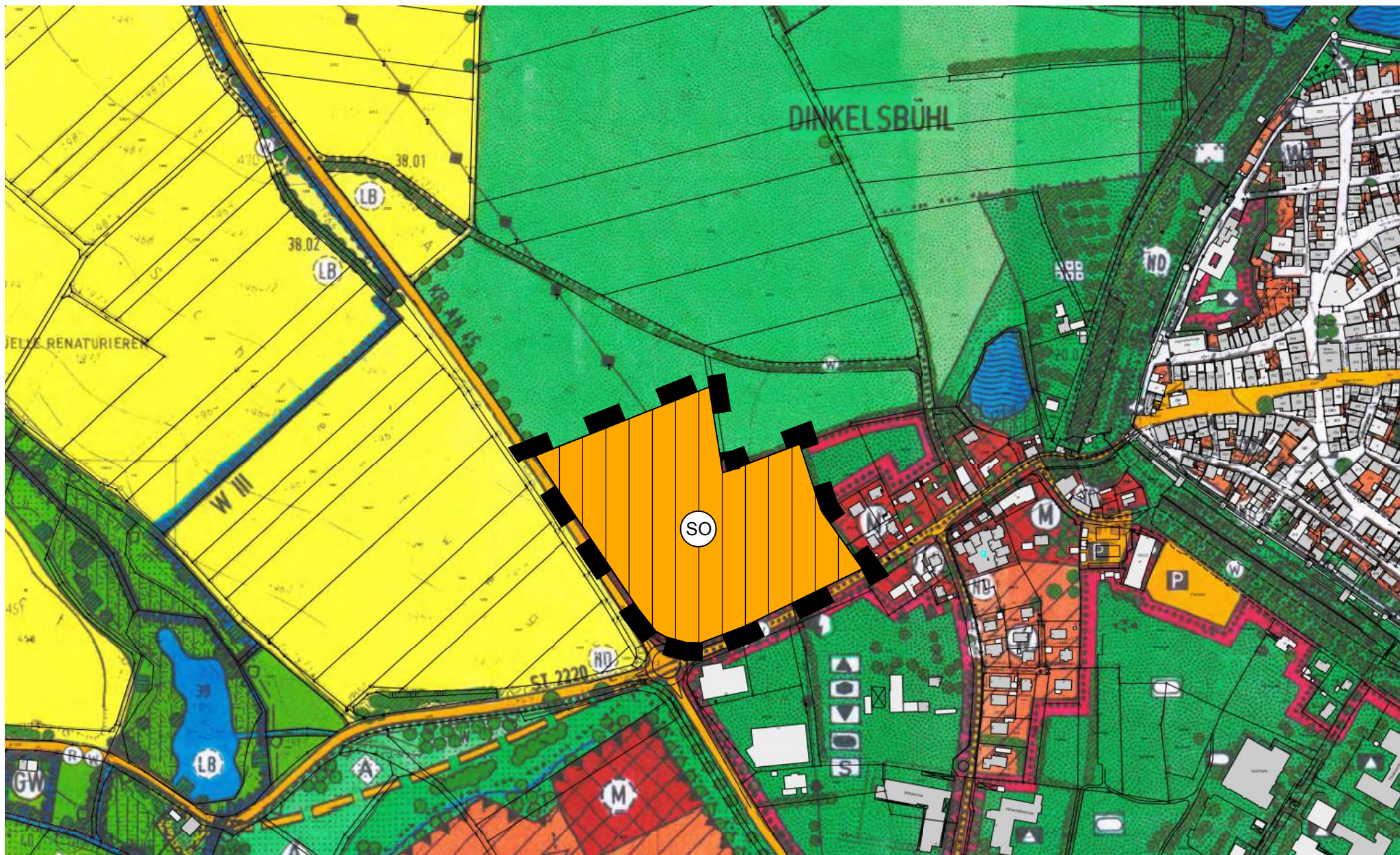
Dinkelsbühl, 23.02.2017

Georg Habelt
DHM GmbH in Gründung
(Vorhabensträger)

Derzeit gültiger Flächennutzungsplan



Änderung des Flächennutzungsplans



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

G

Gewerbliche Bauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

M

Gemischte Bauflächen
(§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

W

Wohnbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

SO

Sonderbaufläche
(§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

3. Hauptversorgungsleitungen

—◆—

oberirdisch

—◇—

unterirdisch
4. Grünflächen

Grünflächen

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserflächen

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Landwirtschaft

Bepflanzung

6. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 30.11.2016 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.11.2016 hat in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.11.2016 hat in der Zeit vom 27.12.2017 bis einschl. 27.01.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.03.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2017 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 festgestellt.
- Stadt Dinkelsbühl, den 31.05.2017
-
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
-
7. Die Regierung von Mittelfranken hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Ansbach, den
-
8. Ausgefertigt
- Stadt Dinkelsbühl, den
-
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
-
9. Die Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die 13. Änderung des Flächennutzungsplan wurde mit der Bekanntmachung wirksam.
- Stadt Dinkelsbühl, den
-
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
-
-
- GROSSE KREISSTADT
Dinkelsbühl
13. Änderung Flächennutzungsplan
- Planteil Maßstab 1:5000
- Stand 31.05.2017
- 2016150/FNP-Änderung.PLT
- Ingenieurbüro Willi Heller
- Schemberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50
Internet: www.i.b-heller.de, E-Mail: info@i.b-heller.de
-
- 30.11.2016 / 29.03.2017 / 31.05.2017