

16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl und Aufstellung des Bebauungsplans „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl



Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (TEIL 1) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (TEIL 2)

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat in der Zeit vom **01. April 2019 bis einschließlich 03. Mai 2019** stattgefunden.

TEIL 1 – BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-----------|
|---------------|-----------|

Folgende Anregungen/Bedenken wurden von Bürgern vorgebracht:

| | |
|--|---|
| <p>1. Bürger 01, Stellungnahme vom 04.04.2019</p> <p>Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan Gaisfeld IV</p> <p>als Anlieger von Gaisfeld IV sind wir vom Bebauungsplan direkt betroffen. Deshalb legen wir Einspruch gegen die geplante Bebauung des Grundstückes (1540 qm) nordwestlich neben dem unseren 1879/8 ein (s. Anlage 1). Wir beantragen die Versetzung des Schenkels TG7/II von südwestlicher in nordöstlicher Richtung (s. Anlage 2). Dabei darf der Schenkel nicht breiter als 17,30 m von unserer nordöstlicher Grundstücksgrenze betragen, um mit dem Giebel unseres Bungalows abzuschließen.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mit dieser Lösung kann die Baulinie des Wigerleinweges fortgesetzt werden.2. Die geplante Grünfläche würde von nordöstlicher auf die südwestliche Richtung versetzt werden. (Wer plant Grünflächen im Norden ein?)3. Weil wir direkt vor unserer Hauptterrasse schon ein über 8 m hohes Haus vorgesetzt bekommen haben (wo vom Herbst bis Frühjahr die Sonne verschwindet), haben wir in nordwestlicher Richtung eine zweite Terrasse errichtet. Mit der vorliegenden Planung wird nun unser Bungalow auch von dieser Seite endgültig zugemauert (s. Anlage 1a.).4. Mit der Einmauerung unseres Bungalows wird der Verkehrswert des Bauwerkes weiter erheblich gesenkt. Die Verluste wird wohl keiner übernehmen. <p>Deshalb beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes wie in Anlage 2 aufgezeigt. Dies ist notwendig, weil wir sonst später, wie schon bei dem Nachbarhaus, keine Einspruchsmöglichkeiten mehr haben. Wir behalten uns vor, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine Änderung herbei zu führen.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 01) zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:</p> <p>Im Vordergrund des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV-Bauabschnitt I“ steht das städtebauliche Interesse einer verdichteten Bauweise, um der hohen Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Dinkelsbühl gerecht zu werden. Dies hat eine konsequente Anordnung der Baukörper bzw. Nutzung und Aufteilung von Grund und Boden zur Folge. Mit der verdichteten Bauweise wird gleichermaßen eine Auflockerung der geplanten Baustruktur durch sinnvolle Anordnung der Baukörper zur Straße mit gleichzeitiger Öffnung und Verbreiterung des Straßenraums angestrebt. Eine Versetzung des Baufensters nach Nordosten führt zu einer ungewollten Verschmälerung des Straßenraums; ebenso wird die städtebauliche Sym-</p> |
|--|---|

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| | |
|----------------------|------------------|
| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|----------------------|------------------|

Anlagen: 1. Ausgelegter Plan; 1a. Sicht von Terrassen; 2. Geänderter Plan

Einspruch Gaisfeld IV → Ausgelegter Plan → Anlage 1

Betroffener
Einspruch

**Stadt Dinkelsbühl
Bebauungsplan
„GAISFELD IV – Bauabschnitt I“**

mit Einzelblöcken
Görsenring, Söler und Unruhstraße
- Entwurf -

metrie der geplanten Baukörper in den Teilgebieten TG 6 und 7 unterbrochen. Von der bestehenden Grundstücksgrenze des Einwenders bis zur geplanten Bebauung ist ein Grünstreifen mit einer Breite von 6,0 m geplant, der einen Sichtschutz vom bestehenden zum künftigen Wohngebiet bilden wird. Die Abstandsflächen der geplanten Baukörper sind auf deren Privatgrund einzuhalten.

Auch sind die langfristigen Planungsabsichten der Stadt Dinkelsbühl im Flächennutzungsplan deutlich durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erkennbar, dass sich an das Wohngebiet Gaisfeld III in nördlicher Richtung anschließt.

Aus vorgenannten städtebaulichen Gründen wird der Einspruch des Einwenders abgelehnt. Der Einwender wird in seinen nachbarlichen Belangen nicht beeinträchtigt. Das neue Baugebiet entsteht im Nordwesten des Grundstücks, zukünftige Bauten können aufgrund des Gebäudestandortes die Sonneneinstrahlung fast nicht beeinträchtigen.

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

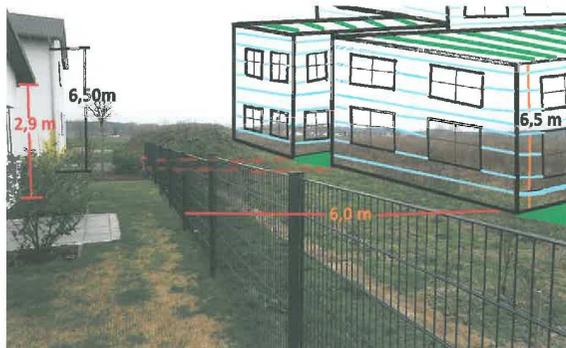
| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-----------|
|---------------|-----------|

Anlage 1a – Sicht von Terrassen

Sicht von Terrasse 1 gemäß ausgelegter Plan



Sicht von Terrasse 2 gemäß ausgelegter Plan



Einspruch Gaisfeld IV von Bubiath, Wigerleinweg 7 Ausgelegter Plan Anlage 1a

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-----------|
|---------------|-----------|



Entgegen der Anlage 2 zum Einspruch von Bürger 01 und dessen Antrag auf ein Versetzen des Baukörpers von Südwest nach Nordost stellt sich die Situierung des betr. Baukörpers wie folgt dar:



Es bleibt bei der Baugrenzenfestlegung lt. Planentwurf in der Fassung vom 20.03.2019 bzw. jetzt in der Fassung vom 25.06.2019.

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>2. Bürger 02, Stellungnahme vom 23.04.2019</p> <p>Einwendung zum Bebauungsplanentwurf „Gaisfeld IV - Bauabschnitt I“ hier: geplante Verbindung zwischen Gaisfeld IV und Gaisfeld III im Bereich Wigerleinweg</p> <p>Durch die Entwicklung der vergangenen Jahre, wurde der Flächennutzungsplan der an das Gaisfeld III anschließenden Gebiete geändert. Eine verdichtete Bauweise ist dort nun möglich. In viel größeren Dimensionen als ursprünglich angedacht, darf dort gebaut werden. Das hat auch Auswirkungen auf die „alten“ Planungen im Gaisfeld III, besonders im Bereich der Verkehrsführung.</p> <p>Die Straßen im Gaisfeld sind als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) „kommt ein verkehrsberuhigter Bereich nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht (...).“</p> <p>Diese Merkmale wären beim Wigerleinweg unseres Erachtens mit einer Durchführung und Öffnung für den Kfz-Verkehr ins Gaisfeld 4 hinüber nicht mehr gegeben. Die wesentlich dichtere Bebauung sowie der zu erwartende Zubringerverkehr zum Kindergarten und dem neuen Supermarkt würden das Verkehrsaufkommen deutlich erhöhen.</p> <p>Wie beim Abelinweg (mit anschließendem Wendehammer im Gaisfeld 4) bereits geplant, erscheint uns auch im Wigerleinweg eine Öffnung nur für Fußgänger und Radfahrer sinnvoll. Für den Kfz-Verkehr bietet in diesem Bereich die Staatsstraße eine geeignete Anfahrt ins Gaisfeld 4.</p> <p>Schon jetzt kann in der vielbefahrenen Ernst-Schenk-Straße (Gaisfeld 3) von einer „Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer“ und „Schrittgeschwindigkeit“, wie sie in einem verkehrsberuhigten Bereich vorgesehen ist, nicht die Rede sein. Im Wigerleinweg wohnen viele Kinder. Die Entstehung von Gefahrensituationen möchten wir im Wigerleinweg, auch zum Schutz unserer Kinder, vermeiden.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 02) im Rahmen des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV-Bauabschnitt I“ zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:</p> <p>Die Stadt Dinkelsbühl hat sich bei der Verkehrsführung für das Wohngebiet Gaisfeld III bereits Gedanken zu der verkehrlichen Anbindung des daran anschließenden Plangebietes Gaisfeld IV gemacht. Dies kommt in der Straßenplanung zum Ausdruck, die im Anschluss an die Wendehämmer im Abelinweg und im Wigerleinweg eine Fortsetzung der Straßenführung in das Plangebiet Gaisfeld IV vorsieht.</p> <p>Um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten, wurden die Anbindungen des Plangebietes „Gaisfeld IV“ ebenfalls, wie im Abelinweg und im Wigerleinweg, als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Hinzu kommen in den Straßenraum angeordnete Parkplätze, die eine Verengung der Fahrbahn bewirken und folglich den Ver-</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>Unser Vorschlag: Freier Durchgang im Wigerleinweg für Fußgänger und Radfahrer und Sperrung des Überganges für den Kfz-Verkehr.</p> | <p>kehrschluss erschweren. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich Wigerleinweg wird mit den verkehrsberuhigenden Maßnahmen weitgehend unterbunden, weil eine zügige Anfahrt zu den Kindertagesstätten und zum Einkaufsmarkt erschwert wird.</p> <p>Die zügige Anfahrt zu den Kindertagesstätten und dem Einkaufsmarkt soll hauptsächlich über die Staatsstraße St 2220 und von dort über die Hauptzufahrt in das Baugebiet Gaisfeld IV erfolgen, da hier eine direkte, flüssige und ungehinderte Anfahrmöglichkeit besteht.</p> <p>Die Stadt Dinkelsbühl hält an der Verbindung vom Wendehammer Wigerleinweg in das Baugebiet Gaisfeld IV fest. Solche Verbindungen dienen dem notwendigen Erschließungsbedarf. Hauptzufahrten mit aufnehmenden Sackgassen und mit wenig Möglichkeiten auszuweichen (Wartungsarbeiten an der Straße im Bereich der Hauptzufahrt Gaisfeld IV) wird dem Bedarf an Erschließung nicht gerecht.</p> |

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-----------|
|---------------|-----------|

3. Bürger 03, Stellungnahme vom 02.05.2019

Einwand gg. Bebauungsplan "Gaisfeld IV - Bauabschnitt I", Fassung v. 21.03.2018

Gegen den Bebauungsplan "Gaisfeld IV Bauabschnitt I" lege ich folgenden Einwand vor:

Schadstoffeinträge

Der Verfasser hat mit seinen Einwänden vom 13.05.2019 gegen den Bebauungsplan darauf hinweisen wollen, dass es auf Grund der Einleitung der Oberflächenabwässer aus dem Sonderbebauungsgebiet Ellwanger Straße im Zusammenhang mit den anfallenden Oberflächenabwassern aus dem gesamten Bebauungsgebiet "Gaisfeld" zu einem akkumulierenden Effekt in der Belastung des Gais-/Walkweiherystems kommt.

Dieser Aspekt wird im Beschluss mit der Bemerkung abgetan: »Das Sondergebiet Ellwanger Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens "Gaisfeld IV"«

Daher sieht der Verfasser die am 13.05.2019 eingereichten Einwände zur Thematik der Schadstoffeinträge mit dem Oberflächenwasser in keiner Weise fachlich gewürdigt. Ein Problem wird bekanntlich nicht dadurch aus der Welt geschafft, dass es negiert wird bzw. wichtige Aspekte einfach aus der Betrachtung ausgeblendet werden.

In Zeiten, in denen wir gerade zu verstehen beginnen, dass das Erdökosystem aus unzähligen Teilökosystemen besteht und dass es im Zuge zunehmender Zerstörung und des allgegenwärtigen Klimawandels zusehends seine Leistungsfähigkeit einbüßt, kann man die Augen nicht davor verschließen, dass lokale Ökosysteme massiv beeinträchtigt werden. Eine solide Beurteilung der ökologischen

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 03) im Rahmen des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV-Bauabschnitt I“ zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:

Der Hinweis, dass das Sondergebiet Ellwanger Straße nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens „Gaisfeld IV“ ist, bezog sich auch auf die seinerzeitigen Anmerkungen des Einwenders zu einem fehlenden Verkehrsgutachten.

Grundsätzlich gilt, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde zu beantragen ist; im vorliegenden Fall ist dies das Landratsamt Ansbach. Die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt unabhängig vom Bauleitplanverfahren und

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|--|
| <p>Befunde insbesondere der in der Zukunft zu erwartenden Langzeitschäden und Kosten kommt um eine Gesamtbetrachtung der beteiligten Wirkgrößen nicht herum (Externalisierung von Kosten, s. dazu auch Einwände des Verf. vom 13.05.2019). Und müssen die längst erkannten Risiken nicht wesentlich massiver und ehrlicher kommuniziert werden, als dass in den Abwägungen der Einwände erfolgt ist?</p> <p><i>Die Ansiedlung von etwa 1500 bis 2000 Menschen allein im Gaisfeld IV wird gravierende Auswirkungen auf das im Naturschutzgebiet liegenden Gewässersystem "Walk-/Gaisweiher haben. Hierzu zählen voraussichtlich auch eine Reihe von "unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt".</i></p> | <p>ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Für die Erstellung der Antragsunterlagen sind zahlreiche Vorschriften zu beachten, z. B. DWA Regelwerke DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalte-räumen“, DWA-A 166 „Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung - Konstruktive Gestaltung und Ausrüstung“, DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-M 176 „Hinweise zur konstruktiven Ausrüstung von Bauwerken der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung“. In diesen Regelwerken sind u. a. auch Vorgaben zu den Mengen und der Anzahl von Einleitstellen in Abhängigkeit vom Gewässer enthalten.</p> <p>Im Verfahren zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer wird von der zuständigen Genehmigungsbehörde das Wasserwirtschaftsamt beteiligt, das seinerseits ein fachliches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten werden die Antragsunterlagen in wasserwirtschaftlicher Hinsicht geprüft.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>Der Verfasser dieses Einwandes stellt in diesem Zusammenhang fest, dass seines Wissens für die Aushebung des Grabens und die Einleitung des Wassers aus dem Sammelbecken in den Reichardsmühlgraben keine Genehmigung durch den Eigentümer des Reichardsmühlweihers eingeholt wurde und dass der Besitzer bis heute nicht über die Art der zu erwartenden Einträge informiert wurde (fehlende Transparenz!).</p> <p>Ferner geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob alternative Lösungen zur Behandlung und Beseitigung des Niederschlagswassers geprüft wurden.</p> <p>Die Unterlagen enthalten ebenfalls keine Angaben darüber, dass bei Starkregenereignissen mit einem erhöhten Schadstoffeintrag aus dem sog. Sedimentationsbecken zu rechnen ist.</p> <p>Der Verfasser dieses Einwandes fordert daher die Große Kreisstadt Dinkelsbühl auf, ein ökologisches und limnologisches Gutachten erstellen zu lassen, das sowohl den Eigentümern und Besitzern der anliegenden Gewässer als auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen ist und insbesondere untersucht:</p> | <p>Bezüglich der hier angeführten „mangelnden Transparenz“ ist anzumerken, dass eine amtliche Bekanntmachung der Stadt Dinkelsbühl in der „Fränkischen Landeszeitung“ vom Samstag 02.08.2014 erschienen ist, in der auf die öffentliche Auslegung von Unterlagen zum Antragsverfahren „Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet Gaisfeld (BA III) in Dinkelsbühl in den Gaisweiher/Walkweiher“ hingewiesen wird.</p> <p>Die Alternative zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächen-gewässer ist die Versickerung des Niederschlagswassers. Dies ist hier auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich.</p> <p>Bezüglich Starkregenereignissen ist anzumerken, dass bei einem derartigen Fall mit umfangreichen Einträgen in das Gewässer von den umgebenden Oberflächen zu rechnen ist.</p> <p>Mit der Durchführung des wasserrechtlichen Verfahrens für die Erteilung einer gehobenen Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in den Gaisweiher durch</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Die Beeinträchtigung der Aktivität der Mikroorganismen im Spätherbst, Winter und Vorfrühling durch die zu erwartenden Schadstoffeinträge, u. u. auch PBT-Stoffe. • Die Beeinträchtigung der Selbstreinigungskräfte des Gewässersystems durch die Einleitungen der Oberflächenabwässer aus dem gesamten Bebauungsgebiet "Gaisfeld" • Die in den nächsten Jahren zu erwartenden ökologischen Schäden, die durch Schadstoffeinträge in das Weihersystem entstehen. • Eine Einschätzung der Wertminderung des Naturschutzgebietes "Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher" (Veränderung von Ökosystemprozessen und Beeinträchtigung der Ökosystemleistungen). <p>Die Befunde zum Zustand des globalen Ökosystems sind nach Auffassung vieler Fachleute im höchsten Maße alarmierend, noch alarmierender allerdings sind die Befunde dazu, wie die Gesellschaft glaubt diesen Zustand ganz einfach ignorieren zu können. Können wir uns eine ähnliche Haltung auch im Umgang mit den Ökosystemen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft leisten? Der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan "Gaisfeld IV" verraten leider nichts von der notwendigen konstruktiven Wachsamkeit und Alarmiertheit gegenüber der Gefährdung dieser lokalen Ökosysteme. Beide Pläne negieren wissentlich die Systemrelevanz dieser Ökosysteme. Die Lehre vom "Haushalt der Natur", wie E. HAECKEL sie einst genannt hat, hilft uns, die langfristigen Funktionen der Ökosysteme zu verstehen. Unterschätzen wir die Komplexität und das Ausmaß der Risiken, wenn sie, die Ökologie, in einen Flächennutzungs- und Bebauungsplan des Jahres 2019 kaum Eingang gefunden hat?</p> | <p>die zuständige Genehmigungsbehörde wird die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben geprüft.</p> <p>Diese Punkte sind im wasserrechtlichen Verfahren beachtlich.</p> |

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-----------|
|---------------|-----------|

4. Bürger 04, Stellungnahme vom 02.05.2019

Nachdem Sie mich namentlich im Blickpunkt (Ausgabe April 2019) erwähnen, möchte ich Ihnen meine Bedenken auf diesem Weg offiziell mitteilen.

1. Die **Lärmschutzwand am Südring** könnte vermieden werden, wenn die Treppenhäuser der Gebäude, die auf TG 5 und TG 6 entstehen würden, Richtung Südring geplant würden. So habe Ich Ihre Erklärung in der letzten Stadtratssitzung verstanden.
2. Die **Lärmschutzwand Rain/Segringen** könnte wegfallen, wenn eine andere Art der Bebauung geplant würde. Nur dann wird das beauftragte Büro zu einem anderen Schluss kommen. Die jetzt geplante Wand (laut Plan 2b, 3 m über Gebäudeniveau) würde das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 04) zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:

1. und 2. Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder vom 12.03.2019, Bad Windsheim, werden zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI) und der Kindergärten lärmtechnische Maßnahmen erforderlich, die die Bewohner vor dem Lärm der St 2220 schützen sollen. Hierzu wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen können, mit Ausnahme der Lärmschutzwand 1 entlang des bestehenden Geh- und Radweges, wahlweise durch Errichtung einer Lärmschutzwand oder alternativ dazu, durch die Errichtung entsprechend baulicher Anlagen, umgesetzt werden. Der Lärmschutz muss für das Plangebiet jedoch grundsätzlich gewährleistet werden.

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>3. Grüne Schneisen, wie in dem bisher geltenden Flächennutzungsplan sind jetzt gar nicht mehr vorgesehen. Dies ist sehr bedauerlich.</p> <p>4. Ausschreibung MI TG 1 läuft noch bis zum 25 Mai. Der Stadtrat hat einem Supermarkt mit einer Fläche von 1200 m² zugestimmt. Das gewerbliche Gebäude, das genehmigungsfähig wäre, laut Plan:</p> <p>9196 m² * GRZ (0,6) = 5 517,6 m² (Fußabdruck) 9196 m² * GFZ (2,4) = 22070,4 m²</p> <p>Und wäre damit wohl eindeutig überdimensioniert.</p> | <p>Die Notwendigkeit der nördlich geplanten Lärmschutzwand wurde nach der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung vom 12.03.2019 nochmals geprüft – es haben sich jedoch keine Änderungen ergeben.</p> <p>3. Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, wird bewusst nicht weiter verfolgt, um eine verdichtete Bebauung auf diesen Flächen im Südwesten der Stadt zu ermöglichen. Die ursprünglich vorgesehene inselartige Bebauung wäre auch aus erschließungstechnischen Gründen ungünstig. Eine eigene Zufahrt für jedes Wohngebiet wäre mit einem deutlich größeren Flächenverbrauch für die Erschließung verbunden.</p> <p>4. Die GRZ von 0,6 bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück mit einer Fläche von 9.196 m², d.h. 5.517,6 m² dürfen auf dem Baugrundstück bebaut und versiegelt werden. Die GFZ von 2,4 bezieht sich auf die Geschossflächen, die auf dem gesamten Baugrundstück mit einer Fläche von 9.196 m² gebaut werden dürfen.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|--|
| <p>5. Die maximale Höhe beträgt laut Plan bei vier Geschossen 15m und erscheint mir total überdimensioniert. Hoffentlich wird dies Gebäude kleiner, weil wie Frau Vonholt in der Stadtratssitzung erklärte, auch noch Parkplätze abgezogen werden. Wie soll das Wohngebiet vor einem, bestimmt zu erwartenden Parksuchverkehr geschützt werden?</p> | <p>5. Die maximale Höhenangabe von 15 m beinhaltet im Erdgeschoss einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m². Über dem Einkaufsmarkt sollen weitere Geschosse für Wohnungen und nichtstörende Dienstleistungsbetriebe entstehen.</p> <p>Städtebaulich lehnt sich die geplante, mindestens 3-geschossige bis maximal 4-geschossige Bebauung entlang der Staatsstraße St 2220 im Mischgebiet in Teilgebiet 1 (TG1) in ihrer Höhenentwicklung an den am Ellwanger Kreisverkehr grenzenden, prägenden Stadtraum von mehrgeschossigen Gebäuden wie Funtasialand, Hotel Schlafzimmer, Brothaus Café etc. sowie den derzeit in Bau befindlichen, 6-stöckigen Hotelkomplex, Kino und Schulungszentrum an.</p> <p>Für eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen wird im Rahmen eines Investorenwettbewerbs und im Baugenehmigungsverfahren (Stellplatznachweis!) gesorgt.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|--|
| <p>6. Durch die dichte Wohnbebauung unterhalb TG1 würde es zu einer Zunahme von mehr als 1000 Einwohner kommen. Ist dafür die jetzige Kläranlage ausreichend? Gibt es genug Plätze in den Schulen Vorort? Warum plant man nur einen kleinen Spielplatz und keine weiteren öffentlichen Räume?</p> <p>Ich zähle auf Ihre konstruktive Antwort.</p> | <p>6. Die Kläranlage ist für das Plangebiet ausreichend dimensioniert. Die Schulen haben ausreichend Plätze; für die Grundschule werden darüber hinaus zusätzliche Unterrichtsräume beim Projekt Umbau der ehem. Hauptschule geschaffen.</p> <p>Intention des Bauabschnittes I ist eine verdichtete Bauweise, um der hohen Nachfrage an öffentlichem und privatem Wohnraum gerecht zu werden. Trotz alledem fanden intensive planerische Bemühungen statt, das Plangebiet qualitativ zu durchgrünen. Durch die Anordnung von 4,75 – 9,00 m breiten Grünstreifen entstehen zwischen der Bebauung bis zu 18 m breite Grüngürtel, die zum Aufenthalt und Verweilen im Freien einladen.</p> <p>Die zwischen den beiden Baukörpern des TG 5 (gedacht für sozialen Wohnungsbau) vorgesehenen privaten Grünflächen sollen laut Stadtratsbeschluss vom 20.03.2019 im Einvernehmen mit den Bauwerbern frei zugänglich für die Öffentlichkeit zur Ver-</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|-------------------------|
| | fügung gestellt werden. |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|---|
| <p>5. Bürger 05, Stellungnahme vom 02.05.2019</p> <p>Gaisfeld IV Dinkelsbühl Einwendungen und Anregungen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen und Besuch der Stadtratssitzung am 20.3.2019 möchte ich folgende Anregungen/Einwendungen zum o.a. Flächennutzungsplanes anbringen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Errichtung einer Lärmschutzwand in diesem Siedlungsgebiet erscheint mir als störend in der landschaftlichen Umgebung. Durch weitere Untersuchungen sollte die Notwendigkeit überprüft werden und nach Alternativen gesucht werden, die in das Gesamtbild der Landschaft passen. | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 05) zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf der Basis der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder vom 12.03.2019, Bad Windsheim, werden zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI) und der Kindergärten lärmtechnische Maßnahmen erforderlich, die die Bewohner vor dem Lärm der St 2220 schützen sollen. Hierzu wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen können, mit Ausnahme der Lärmschutzwand 1 entlang des bestehenden Geh- und Radweges, wahlweise durch Errichtung einer Lärmschutzwand oder alternativ dazu, durch die Errichtung ent- |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>2. Die Errichtung eines Kindergartens für 200 Kindern erscheint mir aus pädagogischen Gründen überdimensioniert und in keinsten Weise den kindlichen Bedürfnissen angepasst. Er entspricht der Größe einer halben Grundschule.</p> <p>3. Da bisher keine integrative Gruppe vorgesehen ist im Kindergartenneubau, baulich dazu jedoch laut Auskunft der Planer die Möglichkeit besteht, sehe ich die Erarbeitung eines integrativen Konzeptes des Kindergartens beim Neubau als notwendig.</p> | <p>sprechend baulicher Anlagen, umgesetzt werden. Der Lärmschutz muss für das Plangebiet jedoch grundsätzlich gewährleistet werden.</p> <p>Die Notwendigkeit der nördlich geplanten Lärmschutzwand wurde nach der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung vom 12.03.2019 nochmals geprüft – es haben sich jedoch keine Änderungen ergeben.</p> <p>2. Die Anzahl der Kinder in den Kindertagesstätten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Geplant sind zwei Kindertagesstätten, die von einem katholischen und einem evangelischen Kirchenträger nunmehr in einem gemeinsamen Gebäude umgesetzt werden.</p> <p>3. Die Erarbeitung eines integrativen Konzeptes für die Kindertagesstätten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|--|
| <p>4. Es sind im Plan außer dem Spielplatz kaum öffentliche Räume in diesem großen Siedlungsgebiet erkennbar. In einem Gebiet mit einer so hohen Bewohnerzahl sollte dafür gesorgt werden, dass es öffentliche Plätze zum Verweilen, Treffen und für Freizeitaktivitäten auch für Erwachsene gibt.</p> <p>5. Die Errichtung von Sozialwohnungen In den mehrgeschossigen Gebäuden erscheint mir bislang nicht verpflichtend, dies sollte mit einer wie in der Stadtratssitzung auf meine Nachfrage hin bekundeten 25jährigen Sozialbindung festgeschrieben werden.</p> <p>Ich bitte darum, mich über die Behandlung meiner Anregungen und Einwände zu informieren.</p> | <p>4. Intention des Bauabschnittes I ist eine verdichtete Bauweise, um der hohen Nachfrage an öffentlichem und privatem Wohnraum gerecht zu werden. Trotz alledem fanden intensive planerische Bemühungen statt, das Plangebiet qualitativ zu durchgrünen. Durch die Anordnung von 4,75 – 9,00 m breiten Grünstreifen entstehen zwischen der Bebauung bis zu 18 m breite Grüngürtel, die zum Aufenthalt und Verweilen im Freien einladen.</p> <p>Die zwischen den beiden Baukörpern des TG 5 (gedacht für sozialen Wohnungsbau) vorgesehenen privaten Grünflächen sollen laut Stadtratsbeschluss vom 20.03.2019 im Einvernehmen mit den Bauwerbern frei zugänglich für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>5. Die Sozialbindung von Wohnungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |

**16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger**

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|--|
| <p>6. Bürger 06, Stellungnahme vom 30.04.2019</p> <p>Gegen die o.g. Änderung des FNP und des B-Planes im Gaisfeld IV-Abschnitt I in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Unterlagen erhebe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Schon die Bezeichnung Bauabschnitt I lässt vermuten, dass der Bauabschnitt II angedacht und umgesetzt werden soll. Er wurde meiner Meinung nach nur zurückgezogen, um die Bedingungen des Naturschutzes einstweilen einzuhalten.</p> <p>Deshalb erhebe ich schwere Bedenken gegenüber der Argumentation, dass der Abstand zum Naturschutzgebiet ja nun eingehalten ist. Ich stelle hiermit die Forderung, dass Bauabschnitt I nur dann umgesetzt werden darf, wenn Bauabschnitt II aus der FNP-Planung als mögliche Erweiterung einer Bebauung entfernt wird.</p> <p>Auch zeigt die nun 16. Änderung der FNP, dass in Dinkelsbühl keine nachhaltige Bauleitplanung erfolgt, sondern immer kurzfristige Überlegungen, evtl. verursacht durch private Interessen, in eine erneute Planung münden und somit den originären Sinn einer langfristigen Bauleitplanung ad absurdum führen.</p> <p>Schon bei den bisherigen Baugebieten im Gaisfeld sind ohne Änderungen im Flächennutzungsplan die Grünbereiche überbaut und der Puffer zum Naturschutzgebiet verringert worden. Das neue Baugebiet Gaisfeld IV-Abschnitt I sieht schon gar keine Grünbereiche zu den Randgebieten mehr vor. Der Abstand zum Naturschutzgebiet in südlicher Richtung wird nur eingehalten, weil der früher geplante Bauabschnitt II zurückgestellt ist. Weil in Gaisfeld I bis III mit der offenen Art und geringer Baudichte ohne vorgesehene Mischgebiete gebaut worden ist, argumentiert man jetzt mit einer notwendigen hohen Baudichte und missachtet deshalb Minimalbedingungen sowohl des Naturschutzes als auch eines ausreichenden Straßenabstandes.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme (Bürger 06) zur Kenntnis und erklärt sich dazu wie folgt:</p> <p>Der Änderungsbereich der 16. FNP-Änderung umfasst in der Entwurfsfassung vom 20.03.2019 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ und ist gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 21.03.2018 um den seinerzeit enthaltenen Bauabschnitt II reduziert worden.</p> <p>Die vom Einwender vorgebrachte Forderung ist damit bereits erfüllt.</p> <p>Die Gründe für die Änderung des FNP und den Verzicht auf die Grünzüge zwischen den Baubereichen wurden bereits erläutert. Dies erfolgt, um die hier zur Verfügung stehenden Flächen für eine verdichtete Bebauung nutzen zu können und eine separate Erschließung einzelner „Bebauungsinseln“, die zusätzliche Straßenfläche erfordern würde, zu vermeiden.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---|---|
| <p>Meine Einwendungen wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es ist kein ausreichender Abstand zu den Kreisstraßen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Baugebietes und zum Kreisverkehr eingehalten. Deshalb ist man nun aus schallschutztechnischen Gründen verpflichtet, eine Lärmschutzwand zu bauen. Diese sehe ich in dieser bisher landschaftlich harmonischen Umgebung als eine planerische Bankrotterklärung an. ○ Die neu geplante dichte Bauweise mit Gebäudehöhen bis 14,50 m (das sind 4 Stockwerke) fügen dem Landschaftsbild nachhaltigen Schaden zu. Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige GFZ in Mischgebieten beträgt 1,2 aber die im Bebauungsplan dargestellte zulässige GFZ im MI-TG2 ist mit 1,8 angegeben. Im Sondergebiet SO-TG1 ist eine sehr hohe Verdichtung mit GFZ = 2,4 angegeben, was normalerweise nur in Gewerbegebieten zur Anwendung kommt. Es hat den Anschein, dass hier nun mit aller Gewalt verdichtet werden soll zum Nachteil einer qualitativen städtebaulichen Planung. | <p>Die jetzt vorgesehene Bebauung umfasst eine kleinere Fläche als im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehen ist.</p> <p>Es besteht ein ausreichender Abstand der geplanten Bebauung zur Staatsstraße St 2220. Ein größerer Abstand zur St 2220 hätte lärmschutztechnische Maßnahmen nicht verhindert. Eine Zurücknahme des Plangebietes hätte zu einer Verkleinerung des Plangebietes geführt. Intention der Stadt Dinkelsbühl ist es, eine optimale Nutzung von Grund und Boden zu erzielen, um der großen Nachfrage an Wohn- und nichtstörenden gewerblichen Flächen gerecht zu werden.</p> <p>Im Plangebiet macht die Stadt Dinkelsbühl im Mischgebiet (MI) von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch, um eine verdichtete Bauweise nicht nur in der Fläche sondern auch in der Höhe zu erreichen und damit der großen Nachfrage an privatem und öffentlichem Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig mit Grund und Boden sparsam umzugehen.</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
 TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Ein ausreichender Puffer zum Naturschutzgebiet wird planerisch nur dadurch gewährleistet, weil Bauabschnitt II aus der bisherigen Umsetzung genommen wurde. Trotzdem gilt, dass das zusätzlich zu Gaisfeld I bis III vorgesehene Baugebiet Gaisfeld IV entlang eines Naturschutzgebietes insgesamt zu groß dimensioniert und zu nahe am Naturschutzgebiet geplant ist. Denn dadurch wird in das früher ungestörte Naturschutzgebiet am Walk- und Gaisweier durch die durch die Bebauung bedingte Bevölkerungszunahme in unmittelbarer Nähe zu stark eingegriffen. Noch mehr Menschen in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet gefährden die dort angesiedelte Pflanzen- und Tierwelt. Bei der o.g. verdichteten Bauweise, ich habe etwa eine mögliche Einwohnerzahl von 1400 bis 1600 Personen für das neue Baugebiet ausgerechnet. ○ Die Stadtpolitik ist immer noch die Antwort schuldig geblieben, dass dieses Baugebiet nur für die ortsansässige Bevölkerung vorgesehen ist. Dadurch werden für eine fragwürdige Wachstumspolitik wertvolle Baulandreserven für die ansässige Bevölkerung verbraucht. | <p>Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist der im Entwurf enthaltene Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierter Flächenumfang gegenüber dem Vorentwurf.</p> <p>Im Bebauungsplan können Festsetzungen zur Herkunft der Bewohner nicht getroffen werden. Bei den Mehrfamilienwohnhäusern und Einfamilienwohnhäusern entscheidet die Stadt über die Vergabe der Bauplätze. Der Bedarf für die geplante Wohnbebauung ist unstrittig. In einer seit 2014 geführten Bewerberliste der Stadt Dinkelsbühl sind über 300 Interessenten für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, sozialem Wohnungsbau, Gewerbe / Investoren geführt.</p> <p>Für den Neubau von Einfamilienhäusern zur Eigennutzung gibt es insgesamt 199 Bewerbungen, seit 2016 allein 161 Bewerbungen, darunter 103 Bewerber mit Dinkelsbühler Wohnsitz</p> |

16. FNP-Änderung der Stadt Dinkelsbühl und Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl
TEIL 1 - Behandlung der Anregungen/Bedenken - Bürger

| STELLUNGNAHME | BESCHLUSS |
|---------------|--|
| | <p>(seit 2016: 82 Bewerber mit Dinkelsbühler Wohnsitz).</p> <p>Für den Neubau von Mehrfamilienhäusern gibt es insgesamt 64 Bewerbungen, davon seit 2016 allein 50 Bewerbungen, darunter 29 Bewerbungen mit Dinkelsbühler Wohnsitz (seit 2016: 22 Bewerber mit Dinkelsbühler Wohnsitz).</p> |

Geändert: 12.06.2019
Birgit Eberl-Alsheimer
Gudrun Doll
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH