

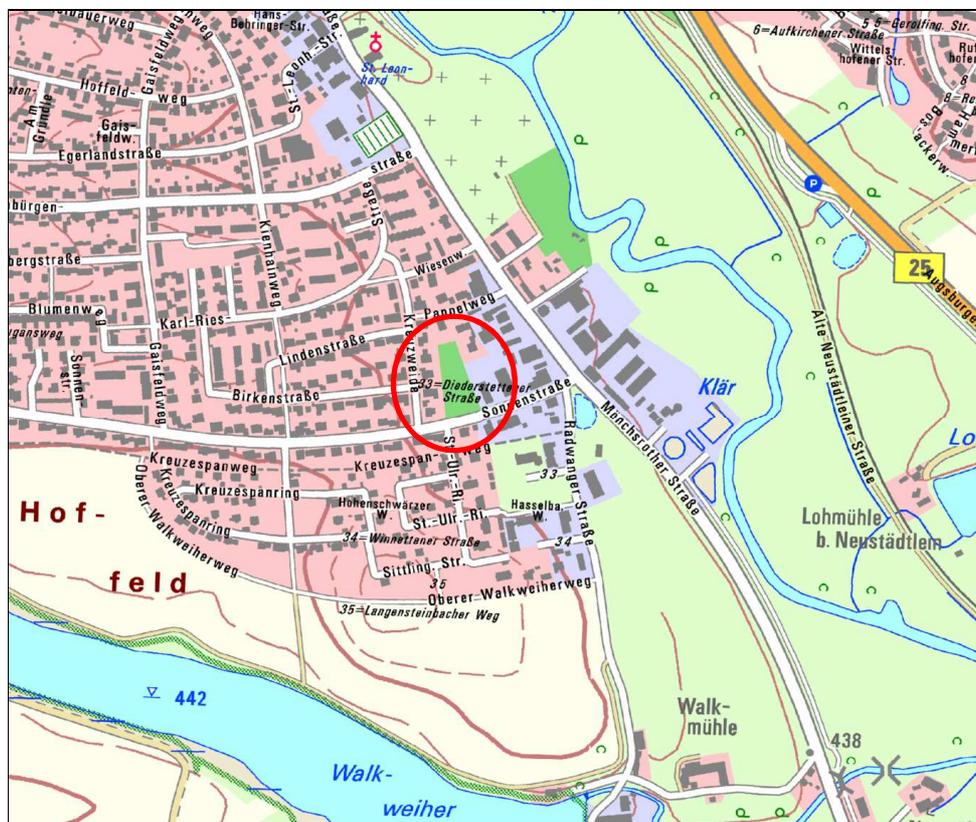
## Stadt Dinkelsbühl

Große Kreisstadt  
Landkreis Ansbach



# 1. Änderung Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ in Dinkelsbühl Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG - Entwurf -



Planungsstand: 24.07.2019  
(Aufstellungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

### Auftraggeber:

Stadt Dinkelsbühl  
Segringer Straße 30  
91550 Dinkelsbühl

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

### Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien  
Sebastian-Münster-Straße 6  
91438 Bad Windsheim

Birgit Eberl-Alsheimer, Dipl.-Geogr.  
(Univ.) / Stadtplanerin  
Gudrun Doll, Dipl.-Ing. (Univ.)  
Landschafts- und Freiraumplanung



# Inhaltsverzeichnis

<b>Stadt Dinkelsbühl</b> .....	<b>0</b>
<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1 Aufstellungsverfahren.....	2
1.2 Planungsanlass.....	2
1.3 Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.4 Rechtsgrundlagen .....	4
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>4</b>
<b>3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landesentwicklungsplan Bayern .....	5
3.2 Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken.....	6
3.2.1 Wohnungswesen .....	7
3.2.2 Wohnungswesen.....	7
3.3 Flächennutzungsplan .....	7
<b>4. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	8
4.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.1.3 Bauweise .....	10
4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
4.1.5 Stellplätze, Nebenanlagen.....	11
<b>5. LÄRM</b> .....	<b>11</b>
<b>6. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>13</b>
<b>7. INFRASTRUKTUR</b> .....	<b>14</b>
7.1 Verkehrserschließung .....	14
7.2 Ver- und Entsorgung .....	14
<b>8. GRÜNORDNUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>9. NATURSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
<b>10. ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>
<b>11. SONSTIGE HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
<b>12. LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>18</b>



## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzespan“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung am 24.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ (Rechtskraft: 03.12.1973) und in gleicher Sitzung den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Unterrichtung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am \_\_.\_\_.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 wurde mit der Begründung gleichen Datums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß den §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 beteiligt.

Nach der Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom Stadtrat in der Sitzung am \_\_.\_\_.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am \_\_.\_\_.2019. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

### **1.2 Planungsanlass**

Bei der Diakonie Neuendettelsau sind Bestrebungen im Gange, bestehende Wohnheime zu dezentralisieren und neue, kleinere Wohnanlagen für Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Durch die besondere Kombination von Wohnen und Arbeiten sollen Menschen mit Behinderung gefördert und die Eingliederung in die Gesellschaft ermöglicht werden.

Als geeigneter Standort für eine innerstädtische Nachverdichtung bietet sich in Dinkelsbühl die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ an, die sich in städtischem Eigentum befindet.



Hier soll eine Wohnanlage für 24 Menschen mit Behinderungen sowie eine Förderstätte errichtet werden.

Im Süden des Plangebietes sollen als Wohnbereich vier 2-geschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach entstehen, im nördlichen Plangebiet drei eingeschossige Werkstattgebäude errichtet werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Sonnenstraße.

Die zu überplanende Grünfläche, die derzeit als Ballspielplatz genutzt wird, befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, in dem von einer gemischten Bevölkerungsstruktur ausgegangen werden kann. Das bedeutet, dass junge Familien mit Kindern in dem Wohngebiet eher weniger anzutreffen sind, die auf einen Ballspielplatz in unmittelbarer Umgebung angewiesen wären.

Im Einzugsbereich von ca. 300 m, ausgehend vom derzeitigen Ballspielplatz, befinden sich zwei weitere größere Spielflächen (Kinderspielplätze) im Nordwesten des angrenzenden Wohngebietes (zwischen Siebenbürgenstraße und Karl-Ries-Straße) und südwestlich des Planvorhabens (südlich des Kreuzespanrings), so dass der Bedarf an Kinderspielflächen durch die Überplanung des Ballspielplatzes weiterhin gewährleistet ist.

Von der bestehenden Grünfläche werden durch das Planvorhaben ca. 3/4 der Fläche überplant. Es verbleibt eine Restfläche von ca. 1.181 m<sup>2</sup>, die weiterhin als Spielfläche zur Verfügung steht.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ soll eine Nachverdichtung von Wohnbauflächen und Werkstätten erfolgen und hierfür Baurecht geschaffen werden. Das Plangebiet soll als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Erarbeitung des Planentwurfes wurde vom Ingenieurbüro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, durchgeführt.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen, eine maßvolle, städtebauliche Nachverdichtung in Form einer Bebaubarkeit des Grundstückes herbeizuführen und eine kombinierte wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung in die Planung zu integrieren, die sich städtebaulich zwischen den vorhandenen Gegebenheiten eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Gewerbegebietes (GE) einfügt.

Das Plankonzept stellt einen städtebaulichen Lückenschluss dar. Die städtebauliche Nachverdichtung sieht eine geplante Wohnanlage für behinderte Menschen mit daran angegliederten Förderwerkstätten vor und fügt sich als geplantes Mischgebiet (MI) mit dieser besonderen Art der baulichen Nutzung, nämlich der Kombination von Wohnen und Arbeiten, sinnvoll zwischen das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA) im Westen und dem angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet (GE) im Osten, ein.



Planerisches Ziel ist es, eine dem Standort angemessene, baulich ausgewogene Nutzung von Wohn- und gewerblichen Gebäuden zu erreichen. Durch die Planung soll dem Bedarf der Dezentralisierung von Wohnheimen in Kombination mit Förderwerkstätten für behinderte Menschen Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet soll als Mischgebiet (MI) mit einer ausgewogenen baulichen Nutzung von Wohnen und Arbeiten zu einer sinnvollen Durchmischung des bereits bestehenden Wohn- und Gewerbequartiers beitragen und unter Berücksichtigung verschiedener Klientele ein sozial nachhaltiges Quartier geschaffen werden.

#### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 durchgeführt, da eine innerstädtische Nachverdichtung erfolgen soll. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt (§ 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB).

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ wird eine überbaubare Fläche von 3.433 m<sup>2</sup> festgesetzt; damit liegt die festgesetzte Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB deutlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Planungsgrundlage bildet der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ vom 03.12.1973. Betroffen ist der „Bereich Ost, zwischen Kreuzweide und Mönchsrother Straße“ des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“.

## **2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Dinkelsbühl, östlich der Kreisstraße Kr AN 45 (Margeritenweg), südlich des Südringes, westlich des Verlaufs der Wörnitz und nördlich des Walkweiher.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ wird wie folgt begrenzt:

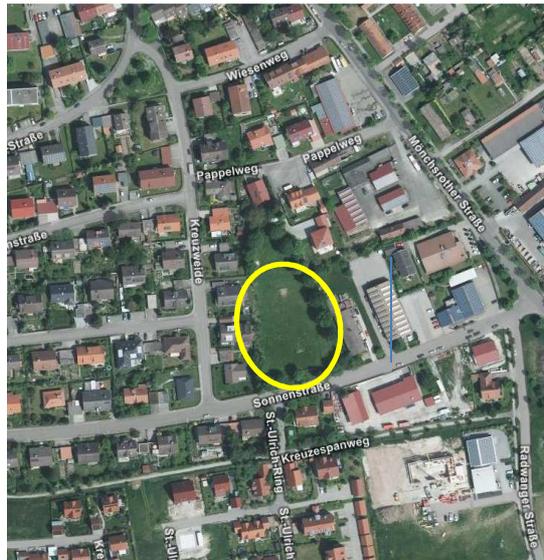
Im Osten: Flur-Nr. 1738/13 (Teilfläche), 1665/3

Im Süden: Flur-Nr. 1665/1 (Teilfläche) und 1665/10

Im Westen: Flur-Nr. 1741/9 1741/12, 1741/6 und 1741/5

Im Norden: Flur-Nr. 1738/5

Der räumliche Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) beinhaltet die Flur-Nummer 1741/7.



**Abb. 1:** Lage im Raum (BayernAtlas, 2019)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.153 m<sup>2</sup>.

Östlich und südöstlich des Änderungsbereichs grenzen gewerblich geprägte Bauten an das Planvorhaben an. Im Südwesten und Westen umgibt Wohnbebauung das Planvorhaben, im Norden wird es von der verbleibenden Grünfläche begrenzt.

### **3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

#### **3.1 Landesentwicklungsplan Bayern**

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe „[...] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“. In Bayern kommt hierbei das Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern), in der Fassung von 2013, zur Anwendung.

Folgende Ziele und Grundsätze sind besonders zu beachten:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)



## LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

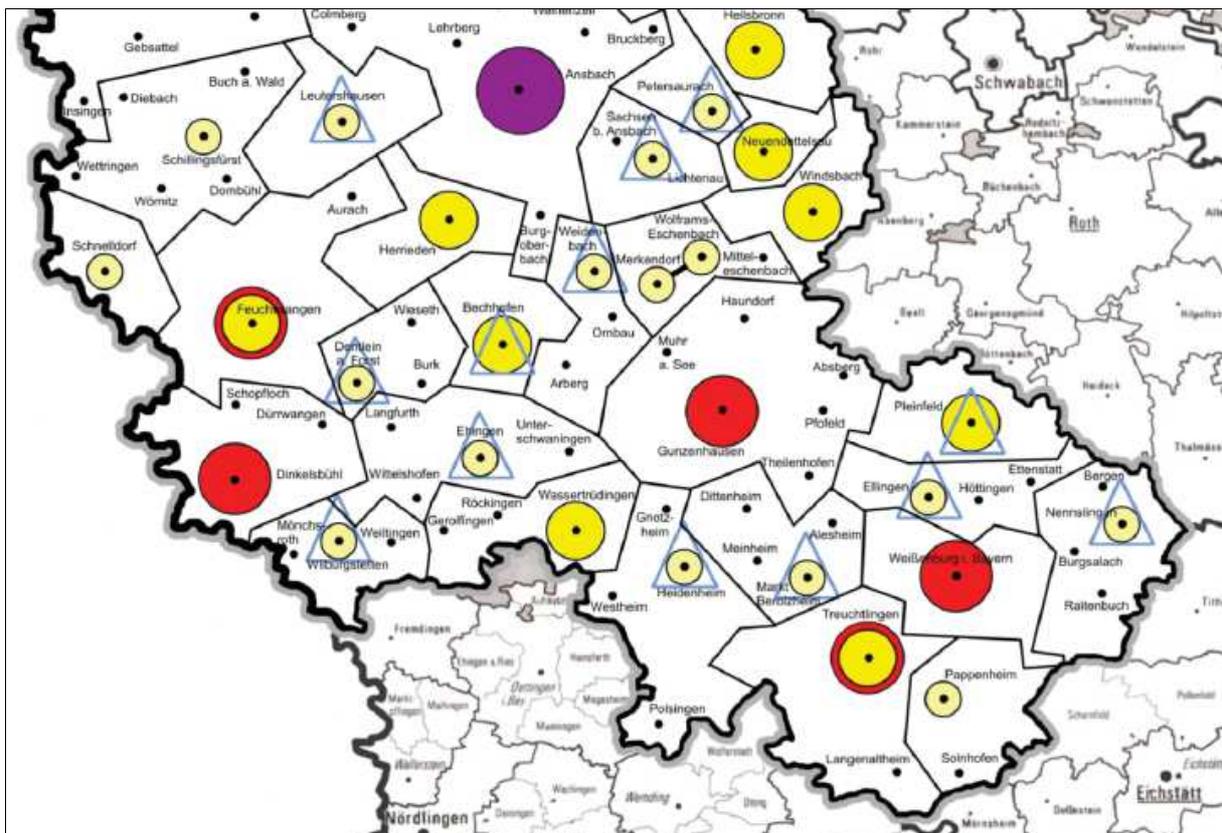
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel; vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in der ab 20.09.2013 geltenden Fassung).

### 3.2 Regionalplan Region 8 - Westmittelfranken

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für Dinkelsbühl gilt der Regionalplan 8 Westmittelfranken in der Fassung vom 01.12.1987 jeweils mit seinen Änderungen.

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl befindet sich im südwestlichen Bereich von Westmittelfranken im Grenzraum zu Baden Württemberg und liegt als Mittelzentrum an einer überörtlichen Entwicklungsachse.



**Abb. 2:** Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3



Der Regionalplan 8 Westmittelfranken formuliert für die Planung folgende Ziele und Grundsätze:

### 3.2.1 Wohnungswesen

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland hergestellt werden.

### 3.2.2 Wohnungswesen

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

### 3.1.1 Siedlungswesen

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

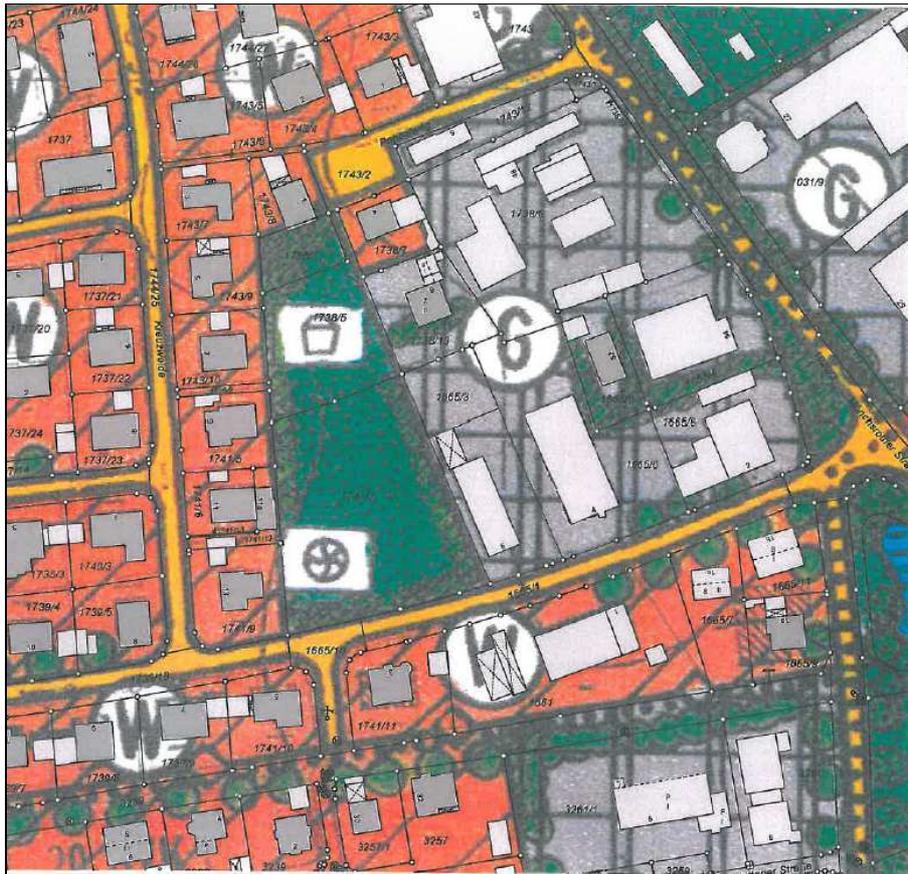
Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden (Begründung).

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt i.d.F. vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken, mit Bescheid vom 02.09.2002 (AZ: 420-4621/DKB-1/98).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ballspielplatz“ dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



**Abb. 3:** Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl

#### 4. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ betrifft den „Bereich Ost, zwischen Kreuzweide und Mönchsrother Straße“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“.

##### 4.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

###### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ ist eine städtebauliche Nachverdichtung auf der Flur-Nummer 1741/7 geplant. Vorgesehen ist eine besondere Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten, die mit der Errichtung einer Wohnanlage für 24 Menschen mit Behinderungen und einer Förderstätte umgesetzt werden soll.

Die zu überplanende Fläche mit der Flur-Nr. 1741/7 stellt im Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ eine unbebaute Grünfläche dar, die als Ballspielplatz genutzt wird und sich zwischen einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem bestehenden Gewerbegebiet (GE) befindet.



Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ soll eine Nachverdichtung dieser Fläche durch wohnbauliche und gewerbliche Nutzung stattfinden.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Wohnnutzung ist gegenüber gewerblich erzeugten Geräuschen schutzwürdig, allerdings in einem deutlich geringeren Maß als in Wohngebieten. Dadurch ist ein unmittelbares Aneinandergrenzen von Mischgebiet und Gewerbegebiet vom Grundsatz her zulässig.

In Mischgebieten sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch ist das Wohnen im selben Gebiet zulässig, es ist aber auch ein unmittelbares Angrenzen an Allgemeine Wohngebiete (WA) vom Grund her zulässig.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und gewerblichen Gebäuden geschaffen. Darüber hinaus sollen im geplanten Mischgebiet (MI) keine weiteren Nutzungen zugelassen werden. Dies sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Festsetzung erfolgt, um die Fläche entsprechend der Planungsziele vorwiegend einer wohnbaulichen Nutzung für behinderte Menschen in Kombination mit gewerblicher Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der Planungsintention wird die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) als zielführend angesehen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Gemäß § 17 BauNVO wird für das geplante Mischgebiet (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im geplanten Mischgebiet (MI) mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht damit der Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung erfolgt im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und trägt gleichzeitig der besonderen Lage des Baugebietes zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Gewerbegebiet (GE) Rechnung.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist erforderlich, um dem Versiegelungsgrad Rechnung zu tragen, der durch die Errichtung der baulichen Anlagen mit Grundstückzufahrt, der verkehrsmäßigen Erschließung des Grundstücks,



Stellplatzflächen, der Anlage von Plätzen, Gehwegen etc. entsteht, und um eine optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

#### Zahl der Vollgeschosse (max. II)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entspricht der Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten (MI) und untermauert mit der Festsetzungen von maximal 2 Vollgeschossen (max. II) und einer geplanten, mittleren Wandhöhe von max. 7,50 m, die geplante Wohnanlage, die im südlichen Teil des Plangebietes vier 2-geschossige Gebäude vorsieht.

Im nördlichen Teil des Plangebietes entsteht eine Förderstätte mit drei 1-geschossigen Werkstattgebäuden.

#### Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkt

Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) von maximal 7,50 m ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Sonnenstraße (Oberkante Fahrbahn) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### Kniestock

In der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von max. 0,55 m zugelassen, da die Planbauten mit Kniestöcken ausgebildet werden sollen.

Der Kniestock wird definiert als das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Unterkante des Sparrens.

#### Dachformen / Dachneigungen

Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild sicherzustellen und die Entstehung einer harmonischen Dachlandschaft inmitten eines Wohn- und Gewerbegebietes zu unterstützen, wurden für die zu errichtenden Gebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 6-20 Grad und Flachdächer von 0-5 Grad für die Zwischenbauten festgesetzt.

### **4.1.3 Bauweise**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet, die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Im Mischgebiet werden gemäß der Entwurfsintention für das Plangrundstück Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) festgesetzt.

Die Anordnung von 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit wechselnder Dachneigung (Flachdach und Satteldach) soll einen städtebaulichen Übergang zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem westlich angrenzenden Wohngebiet schaffen.



#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend des Planteils durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

#### 4.1.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenze) zulässig.

Flächen für Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Um auf der Ebene des Bebauungsplanes eine flächensparende Lösung im Hinblick auf die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW) zu ermöglichen, darf die bauliche Nebenanlage außerhalb der Baugrenze, an der Grundstücksgrenze, errichtet werden.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nach der geplanten Anlage für 24 Einzimmerappartements mit Betreuern, Werkstattpersonal und Besuchern.

## 5. LÄRM

In einer in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH, Backnang, vom 17.06.2019, wurden folgende Aspekte aus schalltechnischer Sicht untersucht:

- Grundsätzliche Eignung der Mischgebietsfläche oder Erkennbarkeit von prinzipiellen Schallkonflikten
- Höhe der Geräuscheinwirkung auf den ändernden Bereich
- Entstehung von unzumutbaren Störungen für die Nachbarschaft bei einer konkreten Nutzung als Wohn- und Förderstätte

Die DIN 18005 liefert „schalltechnische Orientierungswerte“ für die Abwägung des Aspekts des Schallschutzes im städtebaulichen Verfahren.

Gebietsausweisung nach BauNVO	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)		
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	
		Verkehr	Gewerbe
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45



Die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) dient der Beurteilung der Geräuschimmissionen von genehmigungsbedürftigen und nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im Rahmen des städtebaulichen Planungsprozesses konkretisiert die TA Lärm die DIN 18005.

Der Beurteilungspegel muss die folgenden Immissionsrichtwerte einhalten:

Gebietsausweisung nach BauNVO	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 – 06:00 Uhr)
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind aus der Summe aller gewerblich erzeugten Geräusche (Gesamtbeurteilungspegel) einzuhalten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 zeigen auf, dass der in Mischgebieten zulässige Beurteilungspegel von 60 dB(A) auf dem gesamten Baugrundstück eingehalten wird. Eine Errichtung mischgebietstypischer Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe. Deren Tätigkeiten im Tageszeitraum sind auch weiterhin möglich und es besteht sogar noch ausreichend Spielraum für zukünftige Betriebsentwicklungen. Neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (und der kurzzeitigen Spitzenpegel) lassen sich folgende Erkenntnisse über die zulässigen Zusatzgeräusche durch die Förderstätte ableiten:

- Der Immissionsrichtwert am Tag ist an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die zukünftige Förderstätte wäre schon genehmigungsfähig, wenn ihre Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft am Tage mindestens 1 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert bleiben.
- Der Immissionsrichtwert in der Nacht ist an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterschritten. Die zukünftige Förderstätte dürfte die Immissionsrichtwerte in der Nacht sogar voll ausschöpfen.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

- Solange die Fenster der lauten Werkräume geschlossen sind, sind in der Nachbarschaft keine Probleme feststellbar. Derart lauten Räumen ist nur über kurzes Stoßlüften Frischluft zu ermöglichen. Sinnvoll ist der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage.
- Lüftungs-, Absaug- oder andere haustechnische Anlagen sind so aufzustellen bzw. auszurüsten, dass ihr gemeinsamer Geräuschbeitrag an den umliegenden Wohngebäuden mindestens 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert bleibt.



Darüber hinaus lassen sich weitere allgemeine Hinweise zur Planung, Ausführung und Betrieb des Wohnheims und der Förderstätte treffen, mit deren Berücksichtigung man der allgemeinen Pflicht zur Vermeidung unnötiger Geräuschbelästigungen Genüge tun kann:

- Laute Werkräume in der Förderstätte bzw. laute Räume im Wohnheim (z.B. Küche mit Abluft nach draußen) sind idealerweise zum Gewerbegebiet orientiert und nicht in Richtung der Wohngebiete.
- Technische Anlagen der Förderstätte und des Wohnheims sollen dem Stand der Technik der Lärminderung entsprechen. Sie sollten so aufgestellt werden, dass ihre Geräuschabstrahlung eher ins Gewerbegebiet denn ins Wohngebiet stattfindet.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für das geplante Blockheizkraftwerk (BHK) wird eine maximale Schalleistung von  $L_w = 80 \text{ dB(A)}$  festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da von einer ungleichmäßigen bzw. gerichteten Abstrahlung, aufgrund der Zu- und Ausströmöffnungen an der baulichen Einhausung, auszugehen ist (Genauerer hierzu ist noch nicht bekannt), deshalb wird die gemeinsame Schalleistung aller abstrahlenden Bereiche auf eine Schalleistung von  $L_w = 80 \text{ dB(A)}$  begrenzt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan unter „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen“ auf die tieffrequenten Geräuschanteile, insbesondere bei Blockheizkraftwerken (BHKW) hingewiesen, dass Blockheizkraftwerke mitunter Geräusche mit stark tieffrequenten Anteilen verursachen, die eine besondere Störung der Nachbarschaft hervorrufen können.

Eine Prognose dieser Störwirkung im Vorfeld der Errichtung ist nicht möglich. Es sollte daher bei der Auswahl bzw. der Installation der Anlage darauf geachtet werden, die tieffrequenten Geräuschanteile so gering wie möglich zu halten.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 4.153 m<sup>2</sup>.

Davon sind:

Überbaubare Fläche:	3.400 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	869 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	640 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	88 m <sup>2</sup>
Fläche für BHKW:	18 m <sup>2</sup>
Müllstandort und Abstellgebäude:	39 m <sup>2</sup>



## **7. INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt zum Planvorhaben erfolgt von Süden über die Sonnenstraße.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.2.1 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Das Planvorhaben wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

#### **7.2.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Dinkelsbühl.

#### **7.2.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energienetz der Stadt Dinkelsbühl.

#### **7.2.4 Gasversorgung**

Dinkelsbühl verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der örtlichen Energieversorgung. Je nach Bedarf kann das Plangebiet an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

Um die künftige Versorgung des Plangebietes gewährleisten zu können, ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Blockheizkraftwerk (BHKW) festgesetzt

Das geplante Blockheizkraftwerk (BHKW) soll mit Gas betrieben werden. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Versorgung des Plangebietes mit einem Nahwärmenetz geschaffen und den Belangen an eine ressourcenschonende Versorgung des Plangebietes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB Rechnung getragen.

#### **7.2.5 Abfallbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband des Landkreises Ansbach.

## **8. GRÜNORDNUNG**

Entlang der Randbereiche des Flurstücks Fl.-Nr. 1741/7 im Westen, Süden und Osten ist Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) vorhanden. Laut Aussage der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ in Dinkelsbühl“ (Meßlinger, 2018) kann dieser Gehölzbestand unter Be-



rücksichtigung der Entwurfsplanung vom 13.12.2017) weitgehend erhalten bleiben. Dazu werden entlang der Randbereiche des geplanten Mischgebietes im Süden und Westen ca. 3,0 m breite, private Grünflächen festgesetzt; entlang der östlichen Grundstücksgrenze beträgt die Breite der privaten Grünfläche ca. 1,5 m. Soweit für Baumaßnahmen Sträucher zu entfernen sind, ist die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V2 zu beachten, die den zulässigen Zeitraum für die Entfernung von Gehölzen vorgibt. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind in Bereichen mit Gehölzrodungen Nachpflanzungen vorzunehmen, um die Randeingrünung wieder herzustellen.

Im Norden wird ebenfalls eine private Grünfläche mit ca. 3,0 m Breite festgesetzt, deren Bepflanzung ebenfalls nach Abschluss der Bauarbeiten zu erfolgen hat. Hierfür sowie für weitere Ergänzungspflanzungen bei der Randeingrünung ist die Artenliste A (Heckengehölze für den privaten Bereich für Ergänzungspflanzung) zu beachten.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind die straßenbildprägenden Bäume zu erhalten (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan) mit Ausnahme eines Baumes, der gefällt werden muss, um die Zufahrt von Süden her auf das Grundstück zu ermöglichen.

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind weitere textliche Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der privaten Grundstücksfläche und zur Pflanzverpflichtung enthalten. Die Pflanzverpflichtung sieht vor, dass je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, alternativ ein Obstgehölz zu pflanzen ist. Auf Grund der Größe des Plangebietes von 4.153 m<sup>2</sup> sind daher elf Bäume zu pflanzen. Hierzu sind die Artenlisten B (Bäume für den privaten Bereich) und C (Obstgehölze für den privaten Bereich) zu verwenden. Mit dieser Pflanzverpflichtung wird auch in ausreichendem Maß Ersatz für den zu fällenden Baum im Bereich der Zufahrt geschaffen.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Belägen wie Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/Drain- oder Splittfugen bzw. wassergebundenen Decken zu versehen.

## 9. NATURSCHUTZ

Generell dient das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Es darf auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche (der baulichen Anlagen) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> angewandt werden. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3



Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Daher wird hier auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

Auf Grund des Aufstellungsverfahrens nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

## 10. ARTENSCHUTZ

Unabhängig von der oben dargelegten Nichtanwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bzw. dem Verzicht auf einen Umweltbericht sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 5 BNatSchG auch bei Vorhaben nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG abzu prüfen.

Hierzu wurde eine vereinfachte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Form einer gutachterlichen saP-Stellungnahme eingeholt, da auf Grund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich und der geringen Größe das zu prüfende Artenspektrum relativ gering ist. Geprüft wurde im Detail die Eignung der überplanten Fläche als Lebensraum für höhlen-, baum- und gebüschbrütende Vogelarten sowie als Lebensraum für Fledermäuse.

Die wesentlichen Punkte der gutachterlichen Stellungnahme werden wiedergegeben und die hieraus resultierenden Maßnahmen dargestellt.

### **Fledermäuse**

Die Gehölzbestände im Plangebiet weisen keine als Quartiere geeigneten Höhlen, Baumspalten oder lose Rindenpartien auf. Daher ist das Plangebiet derzeit allenfalls als Jagdhabitat geeignet, dessen Relevanz jedoch als eher gering einzustufen ist.

### **Vögel**

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind als Bruthabitat für verschiedene Vogelarten geeignet, als planungsrelevante Arten wurden mit einzelnen Brutpaaren Stieglitz und Bluthänfling festgestellt. Die geringen Bestandszahlen weisen keine Relevanz auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auf.

### **Weitere Arten und Gruppen**

Das Plangebiet weist für weitere Tierarten und -gruppen keine geeigneten Habitatstrukturen oder Wuchsorte auf.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen sind in der gutachterlichen Stellungnahme Maßnahmen zur Vermeidung enthalten, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Weitergehende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.



## **Vermeidungsmaßnahmen**

„V 1 Nächtliche Bauarbeiten sind nicht zulässig.“

Zum Schutz der Fledermäuse ist eine zeitlich auf die Dauer der Bauphase beschränkte Vermeidungsmaßnahme erforderlich, mit der nächtliche Bauarbeiten untersagt werden.

„V 2 Das Entfernen von nicht erhaltungsfähigen Gehölzen ist nur im Zeitraum ab 1. September bis einschließlich Ende Februar zulässig.“

Mit dieser Vermeidungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass während der Brutzeit keine Nester oder Gelege bzw. Nestlinge geschädigt, gestört oder getötet werden, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erfüllen.

## **11. SONSTIGE HINWEISE**

### **11.1 Denkmalpflege**

Generell gilt, dass archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden sind. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **11.2 Kosten**

Alle für die Planung und Erschließung des Plangebietes entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.



## 12. LITERATURVERZEICHNIS

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 299 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o.J.): Geoportal BayernAtlas. Unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>.

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013), geändert am 01.03.2018: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Text- und Planteil, München.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. April 2017 (GVBl. S. 70).

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 7. August 2018 (GVBl. S. 694)

Meßlinger, U. (2018): Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ in Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl, Lkr. Ansbach, Mittelfranken.

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach.

Schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH, Backnang, vom 17.06.2019, zum Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ und Neubau Förderstätte

Stadt Dinkelsbühl (2002): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Erläuterungsbericht und Planteil. Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart & Team 4, Nürnberg.