

Sitzungsniederschrift

70. Sitzung des Stadtrates am Mittwoch, 24.07.2019 - öffentlich -

Zur Sitzung war ordnungsgemäß geladen.

Anwesend:

Vorsitzender

OB Dr. Christoph Hammer CSU

Mitglieder:

BM Paul Beitzer	SPD	
Nora Engelhard	CSU	
Ulrike Fees	SPD	
Elke Held	SPD	
Klaus Huber	CSU	
2. BM Stefan Klein	Bündnis 90/Die Grünen	Abwesend ab TOP 7
Julia Kubin	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Dr. Matthias Lammel	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Walter Lechler	Wählergruppe Land	
Helmut Müller	SPD	
Georg Piott	Wählergruppe Land	
Hubertus Schmidt	CSU	
Florian Schneider	CSU	
Markus Schneider	Freie Wähler Dinkelsbühl	
Heinrich Schöllmann	CSU	
Robert Tafferner	Bündnis 90/Die Grünen	
Gerhard Zitzmann	Bündnis 90/Die Grünen	Anwesend ab TOP 2

Abwesend:

Mitglieder:

Tobias Humpf	CSU	entschuldigt
Hans-Peter Mattausch	CSU	entschuldigt
Heinrich Piott	Wählergruppe Land	entschuldigt
Manfred Scholl	CSU	entschuldigt
Michael Sczesny	Freie Wähler Dinkelsbühl	entschuldigt
Alexander Wendel	Freie Wähler Dinkelsbühl	entschuldigt
Dr. Klaus Zwicker	SPD	entschuldigt

Niederschrift

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

Bürgerfrageviertelstunde

Bericht des Oberbürgermeisters

Anfragen aus dem Stadtrat

1. Erhöhung der Heimentgelte im Altenpflegeheim der Hospitalstiftung 1/015/2019
2. Spendenvereinbarung Haus B mit Fidelity Investments Charitable Gift Fund 2/033/2019
3. Generalsanierung "ehem.Hauptschule Dinkelsbühl" zum Jugend und Kinderzentrum
- Sanitärarbeiten 3/091/2019
4. Generalsanierung "ehem. Hauptschule Dinkelsbühl" zum Jugend und Kinderzentrum
- Heizungstechnische Anlagen 3/093/2019
5. Bebauungsplan Am Kreuzespan - 01. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung und Bau einer Förderstätte; Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3/090/2019
6. Flurneuordnung und Dorferneuerung Sinbronn II Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach - Vereinbarung zur Kostenbeteiligung der Stadt an der Ausführung der Maßnahmen MKZ 113204, 113212, 520012, 421014 und 182419 3/092/2019
7. Ortsentwicklungskonzepte für die Ortsteile der Stadt Dinkelsbühl (Antrag Wählergruppe Land) 2/034/2019

Genehmigung der Niederschrift

Bürgerfrageviertelstunde

- Frau Hutmann fragte an, ob während des Kinderzechbesuches von Gesundheitsministerin Huml Gespräche bzgl. des Krankenhauses stattfanden. OB Dr. Hammer berichtete über die stattgefundenen Gespräche.

Bericht des Oberbürgermeisters

- Der Bezirk Mittelfranken bezuschusst das Landestheater dieses Jahr mit 20.000 €.
- Die Regierung von Mittelfranken bezuschusst das barrierefreie Gehband im Bereich des Rothenburger Tors und des Alten- und Pflegeheims der Hospitalstiftung mit 26.400 €.
- Das Staatl. Bauamt, die Polizeiinspektion und die Straßenverkehrsbehörde sind sich einig, dass es sich bei der Brühl-Kreuzung, v.a. auch ab 5 Uhr und zwischen 22 und 24 Uhr, um einen Unfallschwerpunkt für Fußgänger handelt, und haben sich deshalb gegen den in der letzten Stadtratssitzung von Georg Piott gestellten Antrag, die Ampelanlage bereits nach 22 Uhr und nicht erst ab 24 Uhr abzustellen ausgesprochen. Da diese Mitteilung in der Sitzung zu einigen Diskussionen geführt hat, soll zur nächsten Bauausschusssitzung die Polizei eingeladen werden.

Anfragen aus dem Stadtrat

- Stadtrat Georg Piott fragte an, wie der Planungsstand des Baugebiets Segrigen und die aktuelle Nachfrage der Bauwilligen sei. OB Dr. Hammer teilte mit, dass das Planungsbüro den ersten Entwurf eingereicht hat, der nun mit dem Bauamt nachjustiert wird. Voraussichtlich kann der Plan auf die Tagesordnung des September-Stadtrats gesetzt werden. Der Zeitplan sieht vor, dass nächstes Jahr die ersten Bauwilligen zu bauen anfangen können. Der Bedarf sei nach wie vor hoch, wobei es sich weitgehend um Segringer handelt, die angefragt haben.
- Stadtrat Markus Schneider beklagte, dass trotz Einfahrtsverbot an der Kinderzeche Autofahrer in die Altstadt fahren und es dann zu gefährlichen Wendemanövern etwa kurz vorm Umzug komme. Leider werde das Einfahrtsverbot grundsätzlich an den Sonntagen oder auch bei Veranstaltungen wie dem Weihnachtsmarkt missachtet, führte OB Dr. Hammer aus. Für den fließenden Verkehr liegt die rechtliche Zuständigkeit bei der Polizei. Regelmäßig werde kontrolliert, was aber an Personalkapazitäten stoße. Stadtrat Huber berichtete von einer für August geplanten Aktion, bei der Verkehrswacht und Polizei an den Stadttoren verbotswidrige Fahrer verwarnen und ihnen Pläne über Parkmöglichkeiten an die Hand gegeben werden.

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 1/015/2019

Berichterstatter: Staufinger, Thomas
Betreff: Erhöhung der Heimentgelte im Altenpflegeheim der Hospitalstiftung

Sachverhaltsdarstellung:

Derzeit finden die Pflegesatzverhandlungen mit der Arbeitsgemeinschaft der Pflegekassenverbände statt. Ziel dieser Vereinbarung ist neben einer Erhöhung der Sachkosten auch die sukzessive Anpassung der Gehälter an den TVöD.

Falls bis zur Stadtratssitzung am 24.07.2019 ein Ergebnis erzielt werden konnte, soll dieses dem Stadtrat zur Abstimmung vorgelegt werden. Der Punkt wird deshalb vorbehaltlich einer Einigung auf die Tagesordnung des Stadtrates gesetzt.

Folgende Vergütungsvereinbarung nach § 85 SGB XI könnte –vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates- getroffen werden:

Pflegesätze:

Pflegebedürftige des Pflegegrades 1	EUR täglich (bisher 39,87)
Pflegebedürftige des Pflegegrades 2	EUR täglich (bisher 50,50)
Pflegebedürftige des Pflegegrades 3	EUR täglich (bisher 66,67)
Pflegebedürftige des Pflegegrades 4	EUR täglich (bisher 83,54)
Pflegebedürftige des Pflegegrades 5	EUR täglich (bisher 91,10)

Für **Unterkunft und Verpflegung** könnte unabhängig vom jeweiligen Pflegegrad folgendes Entgelt vereinbart werden:

Unterkunft	EUR täglich (bisher 11,26)
Verpflegung	EUR täglich (bisher 12,83)

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der vorstehenden Erhöhung der Heimentgelte zum besteht Einverständnis.

Da die Pflegesatzverhandlungen noch nicht abgeschlossen werden konnten, wurde der Punkt von der Tagesordnung genommen und soll in der nächsten Sitzung behandelt werden.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 2/033/2019

Berichterstatter: Wegert, Walter
Betreff: Spendenvereinbarung Haus B mit Fidelity Investments Charitable Gift Fund

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat am 01.07.2019 der Durchführung und Finanzierung des Hauses B zugestimmt. Für die angekündigte Spende der Frau Eva-Maria Ball über 1.000.000 \$ liegt zwischenzeitlich (Eingang bei der Stadt 16.07.19) der Entwurf einer Schenkungsvereinbarung (Grant Agreement) des Fidelity Investments Charitable Gift Fund vor. Über diesen Fonds muss aus steuerlichen Gründen die Spende von Frau Ball abgewickelt werden.

Die Eckpunkte/Auflagen der Vereinbarung sind:

- Das Haus B muss saniert werden
- Das Haus erhält nach der Sanierung den Namen „Ort der Musik und Begegnung – Karl-Fortunat-Haus“
- In einem Raum ist ein großes Klavier von Karl Fortunat aufzustellen

Der überlassene Vertragsentwurf wird von der Verwaltung vor der Unterzeichnung noch in einzelnen Punkten modifiziert. Nach Unterzeichnung der Vereinbarung wird die Auszahlung der Spende veranlasst.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Dem Abschluss der Spendenvereinbarung mit dem Fidelity Investments Charitable Gift Fund wird zugestimmt.

70. Sitzung des Stadtrates

Beschlusnummer: SR/20190724/Ö2

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

Dem Abschluss der Spendenvereinbarung mit dem Fidelity Investments Charitable Gift Fund wird zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 3/091/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Generalsanierung "ehem.Hauptschule Dinkelsbühl"
zum Jugend und Kinderzentrum
- Sanitärarbeiten

Sachverhaltsdarstellung:

Für o.g. Baumaßnahme fand eine beschränkte Ausschreibung für das Gewerk „Sanitärarbeiten“ statt. Nach rechnerischer und fachtechnischer Prüfung durch das Ing.-Büro Bautz ergab sich folgender Preisspiegel:

Rang 1	152.731,01 €
Rang 2	165.451,39 €

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 5.000.000 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 1.472.800 € bei HSt.: 1.8807.9400
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
-Einsparungen bei HSt.: _____
- Mehreinnahmen bei HSt.: _____
-Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum **Beschluss:**

Es wird beschlossen, der Fa. Hochdanner Sanitär- und Heizungs-GmbH, Bechhofen den Auftrag für das Gewerk Sanitärarbeiten in Höhe von 152.731,01 zu erteilen.

70. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20190724/Ö3
Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

Es wird beschlossen, der Fa. Hochdanner Sanitär- und Heizungs-GmbH, Bechhofen den Auftrag für das Gewerk Sanitärarbeiten in Höhe von 152.731,01 zu erteilen.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 3/093/2019

Berichterstatter:

Betreff: Generalsanierung "ehem. Hauptschule Dinkelsbühl"
zum Jugend und Kinderzentrum
- Heizungstechnische Anlagen

Sachverhaltsdarstellung:

Für o. a. Maßnahme fand eine beschränkte Ausschreibung statt.
Nach rechnerischer und fachtechnischer Prüfung durch das Ing.-Büro Bautz ergab sich folgender Preisspiegel:

Rang 1	134.384,42 €
Rang 2	135.496,92 €
Rang 3	146.758,33 €
Rang 4	158.765,66 €
Rang 5	190.819,52 €
Rang 6	208.495,66 €

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 5.000.000 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 1.472.800 € bei HSt.: 1.8807.9400
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
-Einsparungen bei HSt.: _____
- Mehreinnahmen bei HSt.: _____
- Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20 _____

Vorschlag zum **Beschluss:**

Es wird beschlossen, der Fa. GSH Heizungsbau GmbH, Ansbach-Obereichenbach den Auftrag für das Gewerk Heizungstechnische Anlagen in Höhe von 134.384,42 € zu erteilen.

70. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20190724/Ö4
Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

Es wird beschlossen, der Fa. GSH Heizungsbau GmbH, Ansbach-Obereichenbach den Auftrag für das Gewerk Heizungstechnische Anlagen in Höhe von 134.384,42 € zu erteilen.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagenummer: 3/090/2019

Berichterstatter: Wüstner, Klaus

Betreff: Bebauungsplan Am Kreuzespan - 01. Änderung - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB - Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung und Bau einer Förderstätte; Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat hinsichtlich dem Vorhaben der Diakone Neuendettelsau zur Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit Behinderung und zum Bau einer Förderstätte am 24.01.2018 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Dem Stadtrat lag damals ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Am Kreuzespan und aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan vor.

Die Diakonie Neuendettelsau ist daran interessiert, in der Stadt Dinkelsbühl zwecks Errichtung einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen und einer Förderstätte zu investieren.

Die Festsetzung „Grünfläche/Ballspielplatz“ im bestehenden Bebauungsplan bedingt zur Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Bebauungsplanänderung. Diese Änderung soll im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Dem § 13a BauGB kann dazu folgendes entnommen werden: *Ein Bebauungsplan (eine Bebauungsplanänderung) für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung dabei ist u.a., dass keine Fläche von mehr als 20.000 qm überplant wird. Der Bebauungsplan bzw. die Änderung, bei dem bzw. bei der man von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann 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.*

Was die geplante Art der Nutzung betrifft, so spricht diese mit der Unterbringung von Wohnen und Werkstätten für die Ausweisung eines Mischgebietes (vgl. § 6 BauNVO: (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören). Der Bebauungsplanänderung wird eine Begründung beigelegt, welche die Umwandlung von Grünfläche (Ballspielplatz) in Mischgebiet begründet und rechtfertigt. Entsprechend dem Grundsatzbeschluss vom 24.01.2018 war auch ein Lärmschutzgutachten bzw. eine schalltechnische Untersuchung zu erbringen, welche belegt, dass die Einwirkungen vom östlich angrenzenden Gewerbegebiet her nicht die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Mischgebiet überschreiten und dass auch von den neuen Werkstätten her keine Beeinträchtigung auf die vorhandenen Wohnbereiche ausgeht. Soweit notwendig, soll mit aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitungen von Grenzwerten entgegengewirkt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf das Grundstück Flst.Nr. 1741/7 Gemarkung Dinkelsbühl.

- ⇒ im Süden durch die Sonnenstraße (Flst.Nrn. 1665/1 und 1665/10 Gemarkung Dinkelsbühl)
- ⇒ im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1741/1 (Anwesen Kreuzweide 13), 1741/12 (Anwesen Kreuzweide 11a), und 1741/5 (Anwesen Kreuzweide 9), jew. Gemarkung Dinkelsbühl

und wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Größe 4.157 qm (Flst. 17417/7 Gmkg. Dinkelsbühl) ausgewiesen (= A. Aufstellungsbeschluss).

B. Billigung der Planunterlagen vom 24.07.2019

Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der hier gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird Gebrauch gemacht. Im beschleunigten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Grundlage des Bauleitplanverfahrens ist der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom 24.07.2019, sowie die Begründung vom 24.07.2019, die Schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien (Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger) vom 29.03.2018. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019 (= B. Billigung der Plangrundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019)

C. Öffentliche Auslegung

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Grundlage des Planentwurfes vom 24.07.2019 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. die förmliche Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen (= C. Beschluss zur Öffentlichen Auslegung)

Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl hinzuweisen. Zeitgleich soll die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

70. Sitzung des Stadtrates

Beschlusnummer: SR/20190724/Ö5

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

D. Aufstellung

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl beschließt die 01. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom 24.07.2019 zur Umsetzung des Vorhabens der Diakonie Neuenhettelsau zwecks Errichtung von vier Wohngebäuden als Wohnheim und Neubau einer Förderstätte für Menschen mit Behinderung.

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Flst. Nr. 1741/7 Gemarkung Dinkelsbühl) wird wie folgt begrenzt:

- ⇒ im Norden durch den weiterhin bestehenden Kinderspielplatz bzw. durch die Flst.Nr. 1738/5 Gemarkung Dinkelsbühl
- ⇒ im Osten durch die Grundstücke die Grundstücke Flst.Nrn. 1738/13 und 1665/3 Gemarkung Dinkelsbühl
- ⇒ im Süden durch die Sonnenstraße (Flst.Nrn. 1665/1 und 1665/10 Gemarkung Dinkelsbühl)
- ⇒ im Westen durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 1741/1 (Anwesen Kreuzweide 13), 1741/12 (Anwesen Kreuzweide 11a), und 1741/5 (Anwesen Kreuzweide 9), jew. Gemarkung Dinkelsbühl

und wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Größe 4.157 qm (Flst. 1741/7 Gmkg. Dinkelsbühl) ausgewiesen (= A. Aufstellungsbeschluss).

E. Billigung der Planunterlagen vom 24.07.2019

Das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Nach Abschluss des beschleunigten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der hier gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, wird Gebrauch gemacht. Im beschleunigten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Grundlage des Bauleitplanverfahrens ist der Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ vom 24.07.2019, sowie die Begründung vom 24.07.2019, die Schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom Büro für Naturschutzplanung und ökologische Studien (Diplom-Biologe Ulrich Meßlinger) vom 29.03.2018. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019 (= B. Billigung der Plangrundlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Kreuzespan vom 24.07.2019)

F. Öffentliche Auslegung

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf der Grundlage des Planentwurfes vom 24.07.2019 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. die förmliche Träger- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten und durchzuführen (= C. Beschluss zur Öffentlichen Auslegung)

Auf die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl hinzuweisen. Zeitgleich soll die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 3/092/2019

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild
Betreff: Flurneuordnung und Dorferneuerung Sinbronn II Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach - Vereinbarung zur Kostenbeteiligung der Stadt an der Ausführung der Maßnahmen MKZ 113204, 113212, 520012, 421014 und 182419

Sachverhaltsdarstellung:

Die Teilnehmergeinschaft TG (Sonderbaulastträger erstellt im Einvernehmen und unter Kostenbeteiligung des Vertragspartners (Große Kreisstadt Dinkelsbühl) folgende gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen her (siehe auch Anlage 1 und Anlage 2 Übersichtslageplan):

Maßnahme 113204	Bauabschnitt 1	Ortsstraße mit Dorfplatz
Maßnahme 113212	Bauabschnitt 2	Ortsstraßen
Maßnahme 421014		Spielgeräte
Maßnahme 520012		Ortsdurchgrünung
Maßnahme 182419		Verbandsbeitrag

Die voraussichtlichen Gesamtkosten, ohne Nebenkosten einschließlich Mehrwertsteuer betragen 4.525.230,00 €. Die Kostenbeteiligung der Stadt Dinkelsbühl zuzüglich der Nebenkosten betragen 1.991.101,00 €.

Hierbei handelt es sich nicht um eine erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB.

Die Planung, Bauleitung und Rechnungslegung obliegen der Teilnehmergeinschaft.

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Zweck der Dorferneuerung. Für öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen in der Dorferneuerung ist nach den Bestimmungen der Dorferneuerungsrichtlinien eine Kostenbeteiligung Dritter verbindlich vorgeschrieben.

Der Vertragspartner verpflichtet sich daher, die o.g. und in der Anlage 1 ausgewiesene Kostenbeteiligung einschließlich der anteiligen Nebenkosten an die Teilnehmergeinschaft zu bezahlen.

Ferner verpflichtet sich der Vertragspartner, etwaige durch die Neuverlegung oder Änderung an den Ver- und Entsorgungsleitungen entstehende Kosten zu übernehmen. Eine eventuelle Weiterverrechnung durch den Vertragspartner an das jeweilige Versorgungsunternehmen bleibt dem Vertragspartner vorbehalten.

Die zeitliche Zweckbindung deswendungszwecks endet bei Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen nach 12 Jahren und bei sonstigen geförderten Gegenständen 5 Jahre nach der Fertigstellung bzw. Kauf des Objekts.

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die von ihm zu erbringende Kostenbeteiligung in Abstimmung mit der Teilnehmergeinschaft rechtzeitig in den Haushaltsplan aufzunehmen, sodass die Kostenbeteiligung kurzfristig abrufbar ist.

Zeitplan für die zu erbringenden Beträge:

Im Jahr 2020 - 600.000 €

Im Jahr 2021 - 600.000 €

Im Jahr 2022 - 791.101 €

Die Maßnahme ist im städtischen Haushalt in den Finanzplanungsjahren 2020, 2021 und 2022 vorgesehen.

Die Maßnahmen 113204 und 113212 sind bereits nach dem BayStrWG gewidmet. Insofern verbleibt die Verkehrssicherungspflicht auch während der Bauzeit bei der Stadt Dinkelsbühl.

Die Bauabnahme erfolgt unter Einbeziehung eines Vertreters (Herr Gröner) des Vertragspartners.

Der Besitz, die Nutzung, Unterhalt und Haftung der Verkehrsanlagen gehen mit Wirkung der Widmung (Verkehrsübergabe), an den übrigen Anlagen mit dem Zeitpunkt der Abnahme auf die Große Kreisstadt Dinkelsbühl über.

Die vereinbarte Kostenbeteiligung ist aus eigenen Mitteln und ggf. KAG-Beiträgen aufzubringen und darf keine freiwilligen Zahlungen Dritter und keine anderweitigen staatlichen Zuwendungen erhalten.

Anlagen:

1 – Maßnahmen und Kostenzusammenstellung

2 – Übersichtslageplan

3 – Vereinbarung zwischen Teilnehmergeinschaft und Großen Kreisstadt Dinkelsbühl

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum **Beschluss:**

Der Vereinbarung zwischen der Teilnehmergeinschaft Sinbronn II (TG) und Der Großen Kreis-stadt Dinkelsbühl wird zugestimmt.

70. Sitzung des Stadtrates

Beschlusnummer: SR/20190724/Ö6

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Beschluss:

Der Vereinbarung zwischen der Teilnehmergeinschaft Sinbronn II (TG) und Der Großen Kreis-stadt Dinkelsbühl wird zugestimmt.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates
am 24.07.2019
Vorlagennummer: 2/034/2019

Berichterstatter: Sellner, Simone
Betreff: Ortsentwicklungskonzepte für die Ortsteile der Stadt
Dinkelsbühl (Antrag Wählergruppe Land)

Sachverhaltsdarstellung:

Die Wählergruppe Land hat mit Schreiben vom 17.07.2019 einen Antrag auf Erarbeitung eines Ortsentwicklungskonzepts für die Ortsteile eingereicht.

Der Antrag ist dieser Vorlage beigelegt; auf dessen Inhalt wird verwiesen.

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit dem unterbreiteten Beschlussvorschlag besteht Einverständnis.

70. Sitzung des Stadtrates Beschlussnummer: SR/20190724/Ö7
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Beschluss:

Mit dem unterbreiteten Beschlussvorschlag besteht Einverständnis.

Dinkelsbühl, den 24.07.2019
Stadtrat

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschriften über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung vom 01.07.2019 haben zur Einsichtnahme ausgelegt und wurden genehmigt.

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Bettina Schneider
Schriftführerin



- ### B. PLANZEICHEN
- Geltungsbereich**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**

	"Mischgebiet" (MI) i.S.d. § 6 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
max.II	Vollgeschoss
 - Bauweise, Baugrenze**

	offene Bauweise
	Baugrenze
 - Verkehrsfächen**

	Straßenverkehrsfläche
	vorgeschlagene Grundstückszufahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen**

	Blockheizkraftwerk
--	--------------------
 - Grünflächen**

	geplante private Grünfläche
--	-----------------------------
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzung: Sträucher
 - Sonstige Planzeichen**

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Fläche für Stellplätze
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Gemarkung - Flurstücksnummer
 - Hinweise**

	vorgeschlagene Bebauung
	Maßangabe in Metern
	Baumbestand
	Baum entfällt

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)

1. Änderung Bebauungsplan "Am Kreuzespan"

§ 1: Geltungsbereich
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2019, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht als Satzung aus der Planzeichnung (Plan und Legende) sowie den daneben vermerkten Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und den Verfahrensmerkmalen in der Fassung vom 24.07.2019.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1738/5 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1738/13 (Teilfläche) und 1665/3 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1665/1 (Teilfläche) und 1665/10 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1741/9, 1741/12 und 1741/5 der Gemarkung Dinkelsbühl

und beinhaltet die Fl.-Nr. 1741/7 der Gemarkung Dinkelsbühl.

§ 2: Bestandteile der Satzung
 Der Bebauungsplan "Am Kreuzespan - 1. Änderung" in der Fassung vom 24.07.2019 mit dem A. Planteil, den B. Planzeichen, den C. Textlichen Festsetzungen von I bis IV und den D. Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen sowie den Verfahrensmerkmalen bilden die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan".

§ 3: Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan "Am Kreuzespan - 1. Änderung" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den _____
 Dr. Hammer, Oberbürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO).

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan“ wird entsprechend der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - Im Mischgebiet sind nicht zugelassen:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsläden.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
 - Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung max. 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.
 - Für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) wird eine mittlere Wandhöhe von max. 7,50 m festgesetzt.
 - Definition Wandhöhe (WH): Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Sonnenstraße (Oberkante Fahrbahn) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,55 m zugelassen.

- Definition Kniestock (KN): Der Kniestock ist das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Unterkante des Sparrens.
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) oder Hausgruppen (H) zulässig. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50,0 m nicht überschreiten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- DÄCHER** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) sind folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:
 - Satteldach (SD) 6-20°, Flachdach (FD) 0-5°
 - FASSADEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.
- EINFRIEDUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Die Abgrenzung privater Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche kann
 - ohne Einzäunung
 - mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
 - mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune) ausgeführt werden.
 Hecken und Zäune sind in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
 - Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken kann
 - ohne Einzäunung
 - mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
 - mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune) ausgeführt werden.
 Hecken und Zäune sind in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
 - Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
 - Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind nicht zulässig.

II) Grünordnerische Festsetzungen

- BEPLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen mit Strauchsymbol) ist eine freiwachsende Heckeneinpflanzung anzulegen bzw. der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Für Ergänzungspflanzungen sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen.
 - Die festgesetzte private Grünfläche (ohne Strauchsymbol) ist in Verbindung mit den als erhaltend gekennzeichneten Bäumen als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für Ergänzungspflanzungen sind die in der Artenliste A und B genannten Gehölze zu verwenden.
 - Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit seinem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste C verwendet werden.
 - Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens eine Größe von 6 m² aufweisen, diese Flächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt oder mit einer Wiesensaatmischung angesät werden.
- Artenlisten**

Artenliste A (Heckengehölze für den privaten Bereich, für Ergänzungspflanzung)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

III) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
 - Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
 - Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig.
 - Eine Aufständerung der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nicht zugelassen.

IV) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**
 - Die Fenster der Werkräume sind geschlossen zu halten bzw. Frischluft ist nur über kurzes Stoßlüften zuzuführen. 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.
- Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stadt Dinkelsbühl während der Dienststunden eingesehen werden.
- Die schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- BLOCKHEIZKRAFTWERK**
 Für das Blockheizkraftwerk (BHKW) ist eine maximale Schalleistung (=gemeinsame Schalleistung aller abstrahlenden Bereiche) von Lw=80 dB(A) zulässig.

- ARTENLISTE B**
(Bäume für den privaten Bereich bis 15 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn "Emerald Queen"
Crataegus x lavallei "Carrier"	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
- Mindestqualität:** Hochstamm, 12/14 cm StU
(Bäume für den privaten Bereich bis ca. 20 m Höhe)
- Artenliste C**
(Obstgehölze für den privaten Bereich)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirsapfel	Gellerts Butterbirne
Hauxapfel	Mallebusch
alternativ: Walnuss, Hauszweitsche, Kirsche	
- Mindestqualität:** Hochstamm, 7 cm StU

V) Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**
 Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme V1
 Nächtliche Bauarbeiten sind nicht zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme V2
 Das Entfernen von nicht erhaltungsfähigen Gehölzen ist nur im Zeitraum ab 1. September bis einschließlich Ende Februar zulässig.

VI) Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- WASSERWIRTSCHAFT**
 - Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden gemeinsam abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sonnenstraße angeschlossen.
 - Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
- DENKMALPFLEGE**
 Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Denkmalsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

VII) Wasserschutzrechtliche Festsetzungen

- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Die Werkräume in der Förderstätte bzw. laute Räume im Wohnheim (z.B. Küche mit Abluft nach draußen) sollten idealerweise zum Gewerbegebiet hin orientiert sein und nicht zu den Wohngebieten.
 - 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 als ins Wohngebiet erfolgt.
 - Blockheizkraftwerk (BHKW):
 Blockheizkraftwerke verursachen mitunter Geräusche mit stark tiefrequenten Anteilen, die eine besondere Störung der Nachbarschaft hervorgerufen können. Es sollte daher bei der Auswahl bzw. der Installation der Anlage darauf geachtet werden, die tiefrequenten Geräuschanteile so gering wie möglich zu halten.

- ARTENLISTE A**
(Heckengehölze für den privaten Bereich, für Ergänzungspflanzung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

VIII) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
 - Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN**
 - Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig.
 - Eine Aufständerung der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nicht zugelassen.

IX) Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**
 Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme V1
 Nächtliche Bauarbeiten sind nicht zulässig.
- Vermeidungsmaßnahme V2
 Das Entfernen von nicht erhaltungsfähigen Gehölzen ist nur im Zeitraum ab 1. September bis einschließlich Ende Februar zulässig.

X) Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- WASSERWIRTSCHAFT**
 - Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden gemeinsam abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sonnenstraße angeschlossen.
 - Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
- DENKMALPFLEGE**
 Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Denkmalsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

XI) Wasserschutzrechtliche Festsetzungen

- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Die Werkräume in der Förderstätte bzw. laute Räume im Wohnheim (z.B. Küche mit Abluft nach draußen) sollten idealerweise zum Gewerbegebiet hin orientiert sein und nicht zu den Wohngebieten.
 - 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 als ins Wohngebiet erfolgt.
 - Blockheizkraftwerk (BHKW):
 Blockheizkraftwerke verursachen mitunter Geräusche mit stark tiefrequenten Anteilen, die eine besondere Störung der Nachbarschaft hervorgerufen können. Es sollte daher bei der Auswahl bzw. der Installation der Anlage darauf geachtet werden, die tiefrequenten Geräuschanteile so gering wie möglich zu halten.

- Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung am 24.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", in Dinkelsbühl, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Öffentlichkeit wurde gemäß §§ 13 a 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", i. d. F. vom _____, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" i. d. F. vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß §§ 13 a BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Stadtrates Dinkelsbühl am _____ durchgeführt.
- Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den _____
 (Siegel)

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den _____
 (Siegel)

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", in Dinkelsbühl, wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Bau GB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den _____
 (Siegel)

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Stadt Dinkelsbühl

1. Änderung Bebauungsplan "Am Kreuzespan"

- Entwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 24.07.2019 (Aufstellungs- und Billigungs- und Auslegungsbeschluss)		Datum	Name
erf.	07/2019	07/2019	Über-Ahnhöfer
gr.	07/2019	07/2019	Esau
ggf.	07/2019	07/2019	Hartfelder

Vorbereitender: **Stadt Dinkelsbühl, Große Kreisstadt**
 Landes: **Ansbach**

Gemeinde-Bürgerbrief, den _____

HÄRTFELDER-IT GmbH
 99534 Forthofen, Ansbacher Straße 19
 Tel. 09362/9099-0 Fax 09362/9099-4
 19.08.2019, 10:00 Uhr, Seite 10-1
 19.08.2019, 10:00 Uhr, Seite 10-2

Ö 5

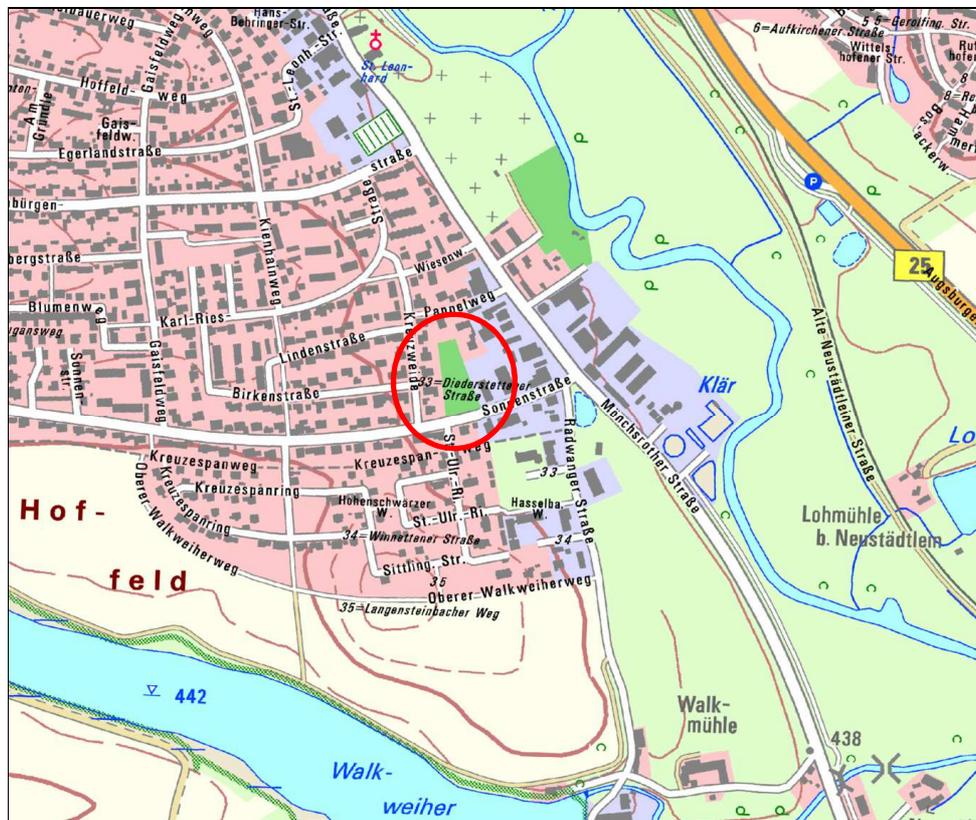
Stadt Dinkelsbühl

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

Stadt Dinkelsbühl	0
1. EINLEITUNG	2
1.1 Aufstellungsverfahren.....	2
1.2 Planungsanlass.....	2
1.3 Ziel und Zweck der Planung	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
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
4. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
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
5. LÄRM	11
6. FLÄCHENBILANZ	13
7. INFRASTRUKTUR	14
7.1 Verkehrserschließung	14
7.2 Ver- und Entsorgung	14
8. GRÜNORDNUNG	14
9. NATURSCHUTZ	15
10. ARTENSCHUTZ	16
11. SONSTIGE HINWEISE	17
12. LITERATURVERZEICHNIS	18



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 m², 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 m² festgesetzt; damit liegt die festgesetzte Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB deutlich unterhalb der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².

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.

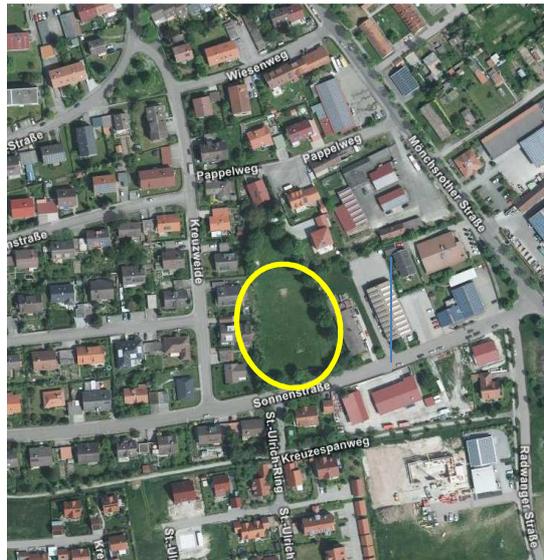


Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlas, 2019)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.153 m².

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.

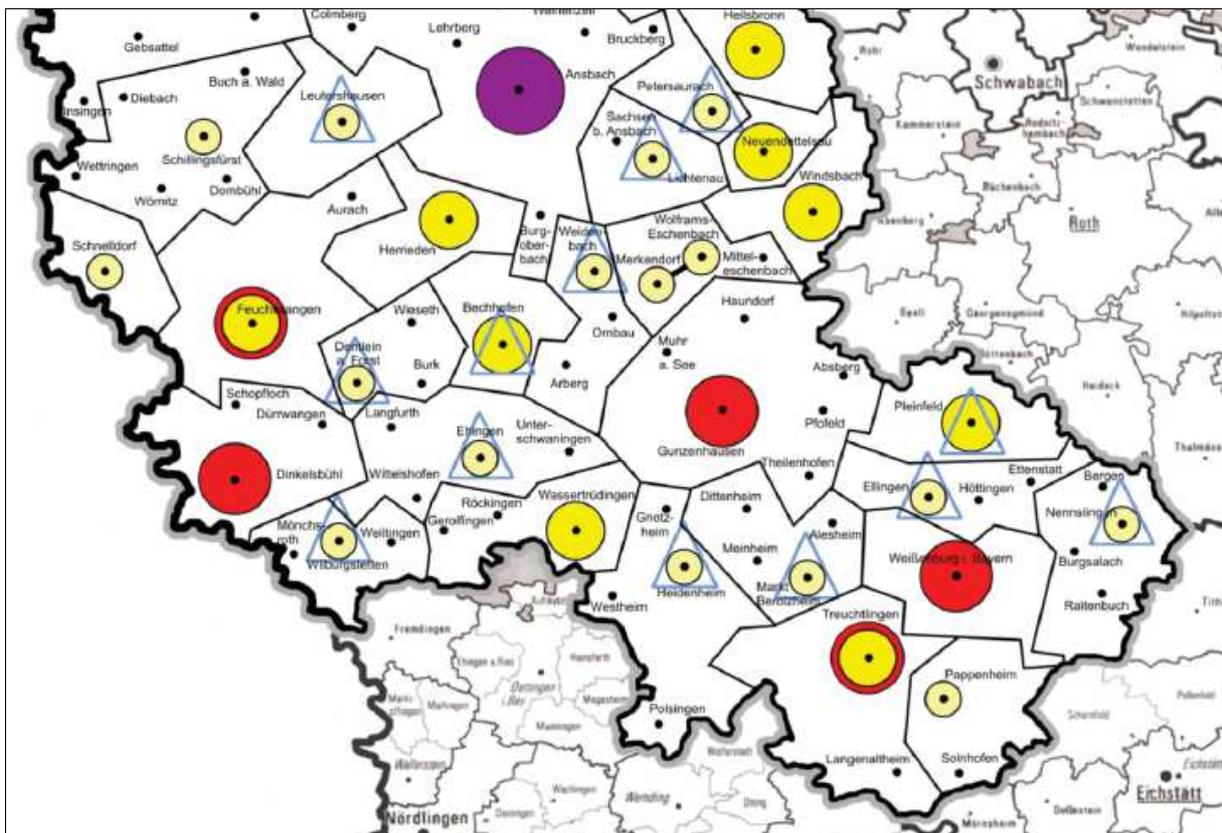


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3



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.

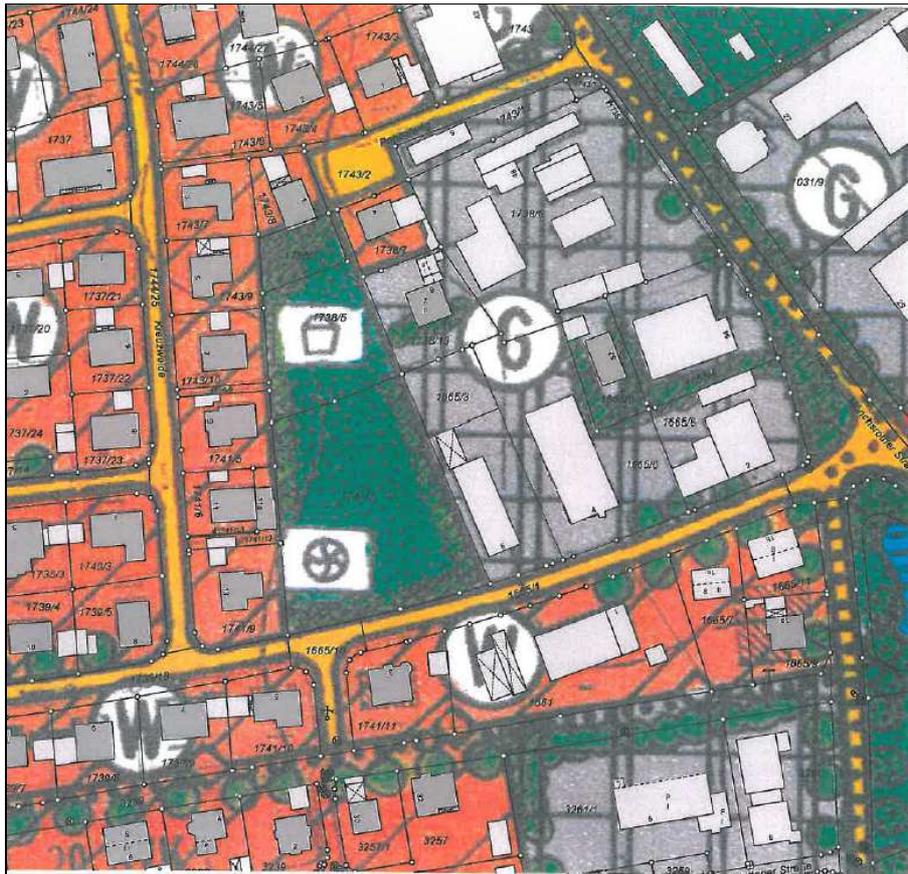


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl

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 m².

Davon sind:

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



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 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum, alternativ ein Obstgehölz zu pflanzen ist. Auf Grund der Größe des Plangebietes von 4.153 m² 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 m² angewandt werden. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.



Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ und Neubau Förderstätte Schalltechnische Untersuchung

Bericht Nr.: 18 GS 037 – 1

Datum: 17.06.2019



**Schalltechnische Untersuchung
zur Änderung des Bebauungsplans
„Am Kreuzespan“ in Dinkelsbühl
für die baurechtliche Ermöglichung
des Neubaus einer Wohn- und Förderstätte
für Menschen mit Behinderungen**

Projekt Nr.: 18 GS 037 – 1

Berichtsdatum: 17.06.2019

Auftraggeber:

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Projektbearbeiter:

Dipl.-Ing. Marco Schlich
Uwe Härtfelder

Qualitätssicherung: Dipl.-Ing. Gert Braunstein

**Härtfelder Ingenieurtechnologien
GmbH**

Sebastian-Münster-Straße 6 | 91438 Bad
Windsheim

Tel.: +49 (0) 9841 / 68998 -0

GF: Uwe Härtfelder | HRB Fürth 5710

info@haertfelder-it.de | www.haertfelder-it.de

SoundPLAN GmbH

Etzwiesenberg 15 | 71522 Backnang

Tel.: +49 (0) 7191 / 9144 -0

GF: Dipl.-Math. (FH) M. Gille | Dipl.-Ing. (FH) J. Schaal
HRB Stuttgart 749021

mail@soundplan.de | www.soundplan.de

Qualitätsmanagement nach DIN EN ISO 9001:2008

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG UND ZUSAMMENFASSUNG.....	4
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.1	Gesetzliche Basis	5
2.2	Weitergehende Vorschriften und Richtlinien	6
2.3	DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau	7
2.4	TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm	8
3	DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET UND DIE UMGEBUNG	10
3.1	Der Bebauungsplan.....	10
3.2	Das Bebauungskonzept	11
3.3	Umgebung – Immissionsorte und Gewerbebetriebe	13
4	GEWERBEBETRIEBE UND DEREN EMISSIONEN	14
4.1	Emissionskenngrößen	14
4.2	Beda Dach- und Fassadenbau GmbH.....	15
4.3	Werner Dusterer Gas- und Wasserinstallationen.....	16
4.4	Fit4You, Squash-Halle und Restaurant Alexandros.....	16
4.6	Drechserei Heinrich Ries	17
4.7	Busdepot.....	17
4.8	zukünftige Förderstätte.....	17
5	SCHALLTECHNISCHE BEWERTUNG	18
5.1	Prinzipielle Eignung	18
5.2	Geräuscheinwirkung umliegender Gewerbebetriebe auf das geplante Mischgebiet.....	18
5.3	Bestehende gewerbliche Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft	23
5.4	(Gewerbliche) Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Förderstätte	24
6	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS.....	26

1 Einleitung und Zusammenfassung

Im Süden von Dinkelsbühl ist seit mehreren Jahrzehnten der Bebauungsplan „Am Kreuzespan“ rechtskräftig. Nun ist die „1. Änderung“ des Bebauungsplans vorgesehen, bei der ein bislang als „Grünfläche“ definierter Bereich zwischen GE und WA in Bauland mit Gebietstypus „MI“ umgewandelt werden soll. Konkret ist dort die Errichtung einer Wohn- und Förderstätte für Behinderte angedacht, die Bebauungsplanänderung ist allerdings allgemein gehalten.

Aus schalltechnischer Sicht sind folgende Aspekte einer genaueren Untersuchung zu unterziehen:

- Ist die Fläche vom Grundsatz her als Mischgebietsfläche geeignet oder sind prinzipielle Schallkonflikte erkennbar?
- Wie hoch ist die Geräuscheinwirkung auf den zu ändernden Bereich?
 - a) Sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden zum Schutz der Bewohner erforderlich (passiver Schallschutz)?
 - b) Entsteht durch Änderung des Gebietstyps eine Einschränkung umliegender Betriebe (sowohl in der Theorie als auch in der Praxis)? Falls ja, wie sähen Möglichkeiten zum aktiven Schallschutz aus?
- Würden bei einer konkreten Nutzung als Wohn- und Förderstätte für Behinderte unzumutbare Störungen für die Nachbarschaft entstehen?

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse einer derartigen Untersuchung lieferten uns folgende Erkenntnisse:

- Eine Umwandlung der Grünfläche in ein Mischgebiet ist sowohl aus grundsätzlichen schalltechnischen Überlegungen heraus als auch bei der genauen Analyse der tatsächlichen Geräuschsituation bei Ansiedelung einer Wohn- und Förderstätte für Behinderte problemlos möglich.
- Der derzeitige Betrieb der umliegenden Gewerbebetriebe ist auch weiterhin uneingeschränkt möglich und es bleibt noch genügend Spielraum für zukünftige Betriebsentwicklungen.
- Der Betrieb der Förderstätte als zusätzliche gewerbliche Geräuschquelle ist mit der Nachbarschaft vereinbar. Ggf. sind im Genehmigungsverfahren nochmals etwas genauere Aussagen zur Geräuschentwicklung möglich, wenn Details zur Raumaufteilung, technischer Ausrüstung und Betriebszuständen bekannt sind. Unter Berücksichtigung der von uns in Kapitel 5.4 getätigten Vorgaben zur Gestaltung und zum Betrieb sehen wir allerdings keine Probleme.
- Besondere Geräuschbelästigungen der Anwohner durch die behinderten Bewohner (z.B. unkontrollierte Schreie) sind denkbar. Allerdings sind diese mit Verweis auf deren „Sozialadäquanz“ von den Anwohnern hinzunehmen.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Gesetzliche Basis

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach **Baugesetzbuch** [1] eine Umweltprüfung durchzuführen, um diese Belange im städtebaulichen Planungsprozess sachgerecht abwägen zu können. Geräusche bzw. Lärm sind ein Teil dieser Umweltbelange. Im § 2 BauGB heißt es hierzu:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.“

Gesetzliche Grundlage zur Beurteilung von Lärmeinwirkungen ist das **Bundesimmissionsschutzgesetz** [2], welches den Zweck hat *„Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“* (§ 1.1)

„Schädliche Umwelteinwirkungen“ sind definiert als *„Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“* (§ 3.1)

Zu betrachten sind grundsätzlich alle Lärm Aspekte, bei denen ein Anfangsverdacht oder ein Anhaltspunkt für eine mögliche schädliche Umwelteinwirkung erkennbar ist. Die wichtigsten Aspekte/Fragestellungen sind bereits in der Einleitung aufgezählt und werden in der nachfolgenden Untersuchung betrachtet.

2.2 Weitergehende Vorschriften und Richtlinien

Das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. das Baugesetzbuch machen keine konkreten Aussagen zur Höhe der zulässigen Geräuscheinwirkungen. Hierfür wird auf weitergehende Verordnungen und Richtlinien verwiesen. Bei städtebaulichen Planungen sind dies:

Unmittelbar geltende Verordnungen:

- **DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“** [3] – Die Details werden im nachfolgenden Kapitel etwas ausführlicher erläutert. Wichtig ist vor allem, dass die DIN 18005 gebietsabhängige schalltechnische Orientierungswerte definiert, welche als „Zielvorstellung“ für die städtebauliche Planung zu sehen sind. Eine gewisse Überschreitung kann bei geeigneter städtebaulicher Begründung zugelassen werden.

Mittelbar geltende Verordnungen:

Diese Vorschriften gelten nicht unmittelbar, sondern nur über den Umweg der Realisierbarkeit des Bebauungsplans. Ein Bebauungsplan wird ungültig, wenn er nicht in die Praxis umgesetzt werden kann. Dies entsteht zum Beispiel, wenn bestimmungsgemäße Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren zwangsläufig an den dort geltenden Rechtsvorschriften scheitern würden. Weiterhin gibt es die Möglichkeiten zum Widerspruch gegen den Bebauungsplan, falls es durch ihn zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen kann, z.B. eine Lärmbelästigung von Wohnnutzungen oder die Einschränkung bestehender Gewerbebetriebe. Eine entsprechende Prüfung muss also bereits im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Zu diesen Verordnungen gehört z.B.:

- die **TA Lärm – technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm** [4], welche die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen regelt. Sie kommt in erster Linie bei gewerblicher Nutzung zum Einsatz.

Rechtliche Besonderheiten:

Stätten für körperlich oder geistig behinderte Menschen werden als „soziale Einrichtungen“ eingestuft, die von der TA Lärm ausgenommen sind. Die dort entstehenden eventuellen Belästigungen sind im Wesentlichen von den Anwohnern hinzunehmen, allerdings ist dies kein Freibrief. Im Sinne des allgemeinen Prinzips der gegenseitigen Rücksichtnahme und der bisherigen Rechtsprechung lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Technische Einrichtungen (Werkstätten, Küchen, Haustechnik) sollen den Anforderungen der TA Lärm unterstellt werden. Sie gelten als unproblematisch, wenn die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.
- Übliche Wohnnutzungsgeräusche (Gespräche, Gartenpflege etc.) sind ebenso wie spezielle Äußerungen der Behinderten (Schreie o.ä.) von der Nachbarschaft zu ak-

zeptieren, solange bei der Planung der Anlage darauf geachtet wird, dass die Nachbarschaft nicht über Gebühr belästigt wird. Hier besteht ein breiter Abwägungsspielraum zwischen lärmoptimierter Planung und anderen Planungszwängen.

2.3 DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

Die DIN 18005 [3] liefert „schalltechnische Orientierungswerte“ für die Abwägung des Aspekts des Schallschutzes im städtebaulichen Verfahren.

Gebietsausweisung nach BauNVO [5]		Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A)		
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)	
			Verkehr	Gewerbe
a)	Reine Wohngebiete (WR), Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40	35
b)	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplätze	55	45	40
c)	Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
d)	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	40
e)	Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
f)	Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
g)	Sonstige Sondergebiete, je nach Nutzungsart, soweit schutzbedürftig	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65
h)	Industriegebiete (GI)	k.A.	k.A.	k.A.

Hierbei ist zu beachten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte keine strengen Grenzwerte darstellen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz aufzufassen und stellen ein städtebauliches Qualitätsziel dar, das nicht mit Schwellenwerten für gesundheitliche Beeinträchtigungen oder gesetzlichen Grenzwerten gleichzusetzen ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind am ehesten als „anzustrebendes Idealziel“ zu sehen. Eine Überschreitung ist bei sachgerechter Begründung zulässig. Allerdings sind der Überschreitung Grenzen gesetzt:

- Bezüglich des Verkehrslärms muss bei einer Überschreitung geprüft werden, ob die Geräusche noch im zumutbaren Rahmen liegen oder gar eine Gefährdung der

Gesundheit darstellen können. Liegt die Pegelwirkung über dem abwägbaren Maß, so ist zu prüfen, ob mittels Schallschutzmaßnahmen wohngesunde Verhältnisse sichergestellt werden können.

- Bei Gewerbelärm ist der Abwägungsspielraum durch die TA Lärm [4] begrenzt, welche dieselben Immissionsrichtwerte wie die DIN 18005 aufweist und zusätzlich noch weitere Beurteilungskriterien hinzufügt. Insofern kann man bei Gewerbelärm nicht von einem Abwägungsspielraum sprechen. Gegen Gewerbelärm sind ausschließlich aktive Schallschutzmaßnahmen zulässig, d.h. Maßnahmen an der Schallquelle oder auf dem Schallausbreitungsweg.

2.4 TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Die TA Lärm [4] dient zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von genehmigungsbedürftigen und nicht-genehmigungsbedürftigen Anlagen. Im Rahmen des städtebaulichen Planungsprozesses konkretisiert die TA Lärm die DIN 18005. Im schalltechnischen Nachweis sind dies die beiden wichtigsten Anforderungen:

1. Beurteilungspegel

Der Beurteilungspegel muss die folgenden Immissionsrichtwerte einhalten:

Gebietsausweisung nach BauNVO [5]		Immissionsrichtwerte in dB(A)	
		Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (lauteste Stunde zwischen 22:00 – 06:00 Uhr)
a)	Industriegebiete (GI)	70	70
b)	Gewerbegebiete (GE)	65	50
c)	Urbane Gebiete (MU)	63	45
d)	Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
f)	Reine Wohngebiete (WR)	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

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

2. Maximalpegelkriterium

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Maximalpegel) dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Bildung des Beurteilungspegels:

Der Beurteilungspegel setzt sich aus dem gemittelten Immissionspegel im jeweiligen Beurteilungszeitraum zuzüglich Zuschlägen für erhöhte Störwirkungen zusammen.

Zuschlag für Zeiten mit erhöhtem Ruhebedürfnis:

Für allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ein Zuschlag von 6 dB für alle Geräusche zu berücksichtigen, die innerhalb der „Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gegenüber Geräuschen“ entstehen. Diese Zeiten sind:

Werktags: 06:00 – 07:00 Uhr
 20:00 – 22:00 Uhr

Sonn- und Feiertags: 06:00 – 09:00 Uhr
 13:00 – 15:00 Uhr
 20:00 – 22:00 Uhr

Zuschlag für Impulshaltigkeit:

Enthält das Geräusch Impulse und/oder ist auffälligen Pegeländerungen unterworfen, so ist ein Zuschlag in der Höhe der Differenz zwischen dem Mittelungspegel L_{Aeq} und dem Wirkpegel nach dem Taktmaximalpegelverfahren L_{AFTeq} zuzurechnen.

Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit:

Geräusche mit auffälligen ton- oder informationshaltigen Geräuschen sind mit einem Zuschlag zu beaufschlagen. Je nach Auffälligkeit gilt ein Zuschlag K_{inf} von 3 dB(A) oder 6 dB(A). Der Zuschlag K_{ton} beträgt ebenfalls je nach Auffälligkeit 3 dB(A) oder 6 dB(A). Die Summe der Zuschläge $K_{inf} + K_{ton}$ ist auf maximal 6 dB(A) zu begrenzen.

Verkehrsgeräusche:

Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand bis zu 500 m sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit möglich vermindert werden, sofern

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und
- die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV [6] erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Tieffrequente Geräusche, Ton- und Informationshaltigkeit:

Sind aus Geräuschanteilen unter 90 Hz (tieffrequente Geräusche) schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten, so sind geeignete Minderungsmaßnahmen zu prüfen.

3 Das Bebauungsplangebiet und die Umgebung

3.1 Der Bebauungsplan

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan, dessen Aufstellung bereits mehrere Jahrzehnte zurück liegt, umfasst einen relativ großen Bereich im Süden von Dinkelsbühl. Er setzt im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete und Gewerbegebiete fest. Das Bebauungsplangebiet ist schon seit langer Zeit voll bebaut.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets befinden sich vornehmlich Einfamiliengebäude mit einem für die damalige Zeit üblichen großzügigen Gartenanteil. Im Bereich des Gewerbegebiets haben sich kleinere Betriebe angesiedelt, viele davon mit angeschlossenen Wohnhaus. Dementsprechend sind die meisten der Betriebe als schalltechnisch mäßig bedeutsam einzustufen.

Der Bereich, der von der Änderung des Bebauungsplans betroffen ist, ist derzeit eine grüne Pufferfläche zwischen WA im Westen und GE im Osten. Auf dieser Fläche, dem Flurstück 1741/7, befindet sich momentan ein Bolzplatz / eine Ballspielwiese. Im zugehörigen Flächennutzungsplan ist diese Wiese mit dem diesem Planzeichen  gekennzeichnet, welches vermutlich einen Ball darstellen soll.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans wird diesen Bereich zukünftig als „MI“ ausweisen (siehe unten). Es wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen.

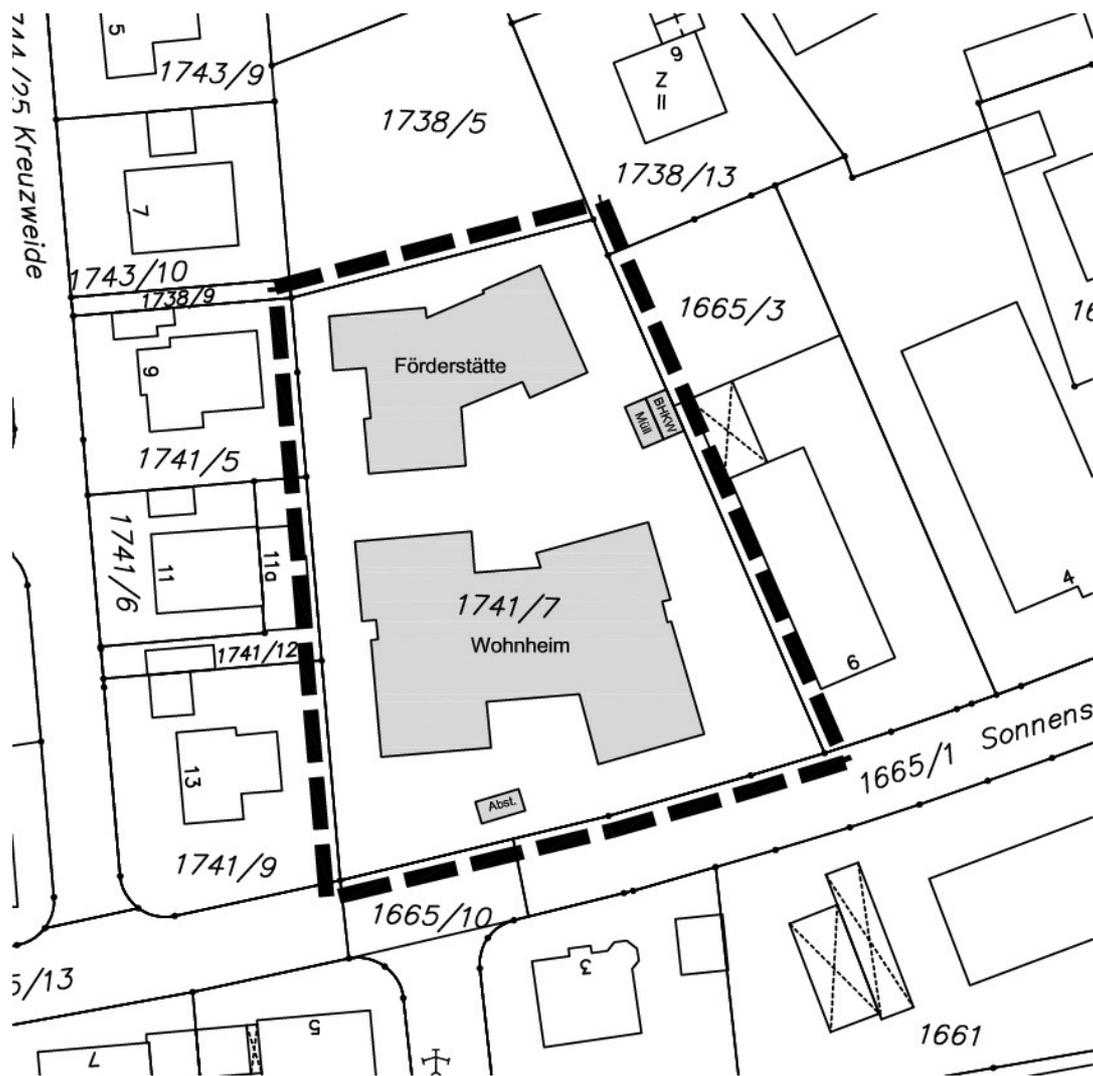


Das zu ändernde Flurstück wird begrenzt von:

- Im Norden Flst. 1738/5 - ein Spielplatz
- Im Osten Flst. 1738/13 und 1665/3 - ein Gewerbegebiet
- Im Westen Flst. 1741/5, /9 und /12 – ein allgemeines Wohngebiet
- Im Süden durch die Sonnenstraße – öffentliche Verkehrsfläche

3.2 Das Bebauungskonzept

Die Änderung des Bebauungsplans wird allgemein erfolgen, d.h. ohne konkreten Vorhabenbezug. Das Baufeld umfasst das gesamte Grundstück abzüglich eines Grenzabstands von 3 m. Dennoch gibt es bereits eine relativ klare Vorstellung, wie das Grundstück mit einer Wohn- und Fördereinrichtung für behinderte Menschen bebaut werden soll. Die Entwurfsplanung sieht im Süden des Grundstücks einen betreuten Wohnbereich und im Norden den Arbeitsbereich („Förderstätte“) vor.

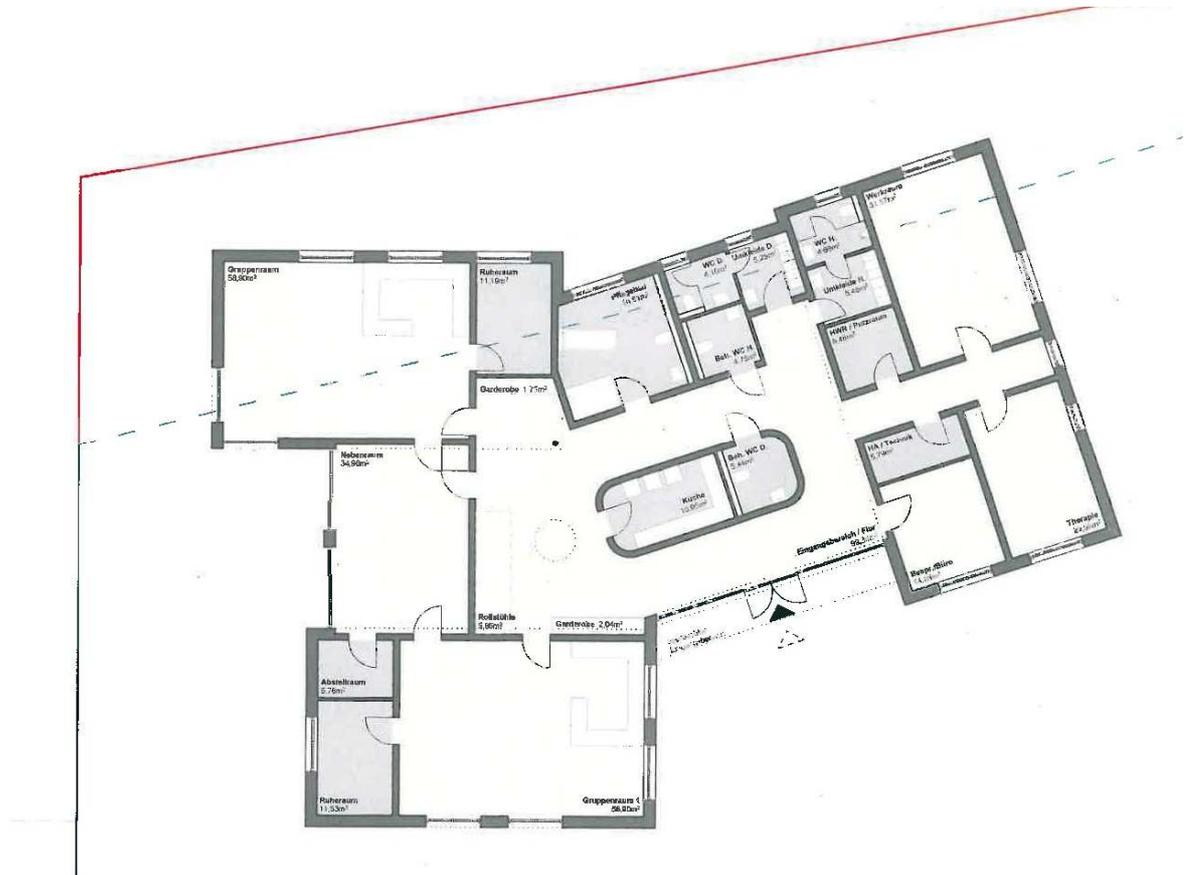


Die Einrichtung soll Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für 24 Behinderte schaffen. Der zweigeschossige Wohnbereich, bestehend aus vier miteinander verbunden Gebäuden, beinhaltet einzelne Zimmer mit jeweils eigenem Bad. Dazu kommen gemeinschaftliche Aufenthaltsräume sowie Sozial- und Diensträume für das Personal.



Visualisierung Wohnbereich

Die einstöckige Förderstätte wird baulich vom Wohnen getrennt und bietet Arbeits- und Werkräume:



Grundriss Förderstätte

Betreiber der Einrichtung wird vermutlich die Diakonie Neuendettelsau.

3.3 Umgebung – Immissionsorte und Gewerbebetriebe

Für die schalltechnische Untersuchung sind diejenigen Immissionsorte von Interesse, die im direkten Umfeld der Bebauungsplanänderung liegen. Dies sind:

Östlich des Änderungsbereichs (alles Wohnhäuser im WA):

- Kreuzweide 5 (Immissionsort 01)
- Kreuzweide 7 (Immissionsort 02)
- Kreuzweide 9 (Immissionsort 03)
- Kreuzweide 11 und 11a (Immissionsort 04)
- Kreuzweide 13 (Immissionsort 05)

Südlich des Änderungsbereichs:

- Sonnenstraße 5 (Whs, WA) (Immissionsort 06)
- Sonnenstraße 3 (Wohn- und Geschäftshaus, wahrscheinl. WA) (Immissionsort 07)
- Sonnenstraße 1c (Bürogebäude, evtl. mit Wohnnutzung. GE) (Immissionsort 08)

Nördlich/Westlich des Plangebiets:

- Mönchsrother Straße 62 (Whs zum Gewerbebetrieb, GE) (Immissionsort 09)
- Pappelweg 6 (Whs zum Gewerbebetrieb, GE) (Immissionsort 10)
- Pappelweg 4 (Whs, WA) (Immissionsort 11)
- Pappelweg 3 (Whs, WA) (Immissionsort 12)

Innerhalb des Plangebiets:

- Geplante Wohnstätte (MI)

Auch bei Gewerbebetrieben gilt, dass nur die Betriebe in einem gewissen Abstand von dem Bereich der Bebauungsplanänderung eine relevante Rolle bei der Beurteilung der Geräuschsituation spielen. Diese sind:

- Sonnenstraße 1 – Beda Dach- und Fassadenbau GmbH
- Sonnenstraße 2 – Werner Dürsterer Gas- und Wasserinstallationen
- Sonnenstraße 4 – Fit4You Fitnessstudio, „Squash-Halle“ und griechisches Restaurant „Alexandros“
- Sonnenstraße 6 – Drechslerei Heinrich Ries
- Mönchsrother Straße 48 - Busdepot

Betriebe in weiterer Entfernung, z.B. Mönchsrother Straße 54 (Kunzl + May Haustechnik GmbH) spielen aus schalltechnischer Sicht bereits keine Rolle mehr. Besonders leise Betriebe im Nahbereich (z.B. Krankengymnastik Sonnenstraße 3 oder Hausverwaltung Sonnenstraße 1c) können ebenfalls vernachlässigt werden.

4 Gewerbebetriebe und deren Emissionen

4.1 Emissionskenngrößen

Zur Bestimmung der Geräuschemissionen der einzelnen Betriebe greifen wir auf allgemein anerkannte, dem Stand des Wissens entsprechende Literaturangaben zurück. Sie geben die Geräuschestehung einzelner Tätigkeiten/Fahrzeuge wieder und liegen zumeist etwas auf der sicheren Seite (d.h. sie sind lauter als tatsächlich zu erwarten).

Fahr-, Park- und Rangiervorgänge:

Tätigkeit / Vorgang	Emissionskenngröße	Literatur
Fahren Pkw	$L_{W,1h} = 48 \text{ dB(A)/m}$	[7]
Parken Pkw	$L_{W,1h} = 67 \text{ dB(A)}$	[8]
Fahren Lkw	$L_{W,1h} = 63 \text{ dB(A)/m}$	[9]
Parken / Rangieren Lkw ohne Rückfahrwarner	$L_{W,1h} = 83 \text{ dB(A)}$	[8],[9]
Parken / Rangieren Lkw mit Rückfahrwarner	$L_{W,1h} = 86 \text{ dB(A)}$	[8],[9]

Ladetätigkeiten:

Tätigkeit / Vorgang	Emissionskenngröße	Literatur
Handhubwagen über Asphalt ziehen	$L_W = 94 \text{ dB(A)}$	[9]
Handhubwagen über Überladebrücke (Paletten entladen)	$L_{W,1h} = 88 \text{ dB(A)}$	[10]

Sonstiges:

Tätigkeit / Vorgang	Emissionskenngröße	Literatur
Gastgärten. normale Lautstärke, häufige Serviergeräusche	$L_{W,1Pers} = 63 \text{ dB(A)}$	[11]

Für kurzzeitige Spitzenpegel können folgende Werte angesetzt werden:

Tätigkeit / Vorgang	Spitzenemission	Literatur
Fahren Pkw	$L_{W,max} = 91 \text{ dB(A)}$	[7]
Pkw, Türeenschlagen	$L_{W,max} = 97,5 \text{ dB(A)}$	[8]
Lkw, Bremsentlüftung	$L_{W,max} = 108 \text{ dB(A)}$	[9]
Palettenhubwagen, Fahren	$L_{W,max} = 110 \text{ dB(A)}$	[9]
Palettenhubwagen, Rumpeln über Überladebrücke	$L_{W,max} = 114 \text{ dB(A)}$	[10]
Person in Restaurant	$L_{W,max} = 92 \text{ dB(A)}$	[11]

4.2 *Beda Dach- und Fassadenbau GmbH*

Wie alle im Bauhandwerk tätigen Handwerksbetriebe findet auch hier die Hauptarbeit auf der Baustelle statt. Am Firmenstandort selbst sind relativ geringe Tätigkeiten zu erwarten. Diese sind:

- Ankommen und Gehen der Mitarbeiter. Da im Hofbereich keine Stellplätze zur Verfügung stehen, parken die Mitarbeiter im öffentlichen Straßenraum. Da ein unmittelbarer Bezug zum Betrieb besteht, nehmen wir diese Parkbewegungen mit in unser Rechenmodell auf.
- Beladung der Firmenfahrzeuge, größtenteils von Hand (schwere Teile oder große Mengen werden i.d.R. direkt an die Baustelle geliefert)
- Abfahren der Firmenfahrzeuge, Rückkehr der Fahrzeuge nach Arbeitsschluss, ggf. vereinzelt An- und Abfahren zwischendurch. Flächen zum Parken und zur Beladung liegen im rückwärtigen Bereich des Firmengeländes.
- Eine eigene Werkstatt existiert nicht. Die gesamte Firmenhalle wird als Lager genutzt. Selten kann es vorkommen, dass vor Ort Baumaterial vorgebereitet wird (Zurechtsägen von Balken o.ä.).
- Gelegentlich Anlieferung von Material. Die Firma hat nur eine sehr kleine Freilagerfläche, vornehmlich für Abfälle. Der Großteil wird im Inneren der Halle gelagert.
- Die Betriebszeiten liegen ausschließlich innerhalb des Tageszeitraum und zwar außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gegenüber Geräuschen.

Insgesamt treffen wir für die Fa. Beda einen etwas auf der sicheren Seite liegenden Ansatz von:

- Kommen und Gehen von 6 Mitarbeiter-Pkw pro Tag.
- Kommen und Gehen von 8 Lkw pro Tag.
- Ladetätigkeiten im Freien (Handhubwagen) von insgesamt 60 min.

Die über den Tageszeitraum gemittelte Geräuschemission (inkl. aller zu- und Abschläge) liegt bei $L_{W,ges} = 86$ dB(A), die sich in unserem Rechenmodell allerdings auf mehrere verschiedene Schallquellen aufteilt.

4.3 Werner Dürsterer Gas- und Wasserinstallationen

Der traditionsreiche Handwerksbetrieb orientiert sich in erster Linie nach Osten zur Mönchshofer Straße. Die dort stattfindenden Fahrzeugbewegungen von Kunden und Mitarbeitern spielen keine große Rolle.

Für die schalltechnische Untersuchung ist einzig ein Anlieferbereich an der Sonnenstraße von Interesse. Wir setzen in unserem Rechenmodell die Anlieferung durch einen großen Lkw an (auf der sicheren Seite liegend, da zumeist nur selten und von deutlich kleineren Fahrzeugen angeliefert wird). Wir setzen die Entladung von 6 Paletten mit Handhubwagen an (auch das dürfte auf der sicheren Seite liegen). Das Rangieren und die Ladetätigkeiten kommen zusammen auf eine (über den Tag gemittelte) Schallleistung von $L_{W,ges} = 86$ dB(A), die sich in unserem Rechenmodell auf zwei Schallquellen aufteilt.

4.4 Fit4You, Squash-Halle und Restaurant Alexandros

Die im Inneren des Gebäudes Sonnenstraße 4 entstehenden Geräusche bei der Nutzung des Fitnessstudios und der Squash-Halle sind zu vernachlässigen. Gleiches gilt im Wesentlichen für das Restaurant, denn die Geräuschentwicklung beim Einnehmen von Speisen inkl. des Geschirrklopperns durch den Kellner sind – selbst bei offenen Fenstern – vernachlässigbar. Nur bei speziellen Events (z.B. Hochzeiten) ist ein höherer Innenpegel zu erwarten, der teilweise auch bis in die Nachtstunden reichen kann. Dies ist aber ein Sonderfall, der – sofern hier eine Belästigung der Nachbarschaft erfolgt – eher ein ordnungsrechtliches Problem denn eines des Verwaltungsrechts ist. Auch die Kegelbahn des Restaurants spielt keine Rolle. Aus schalltechnischer Sicht sind vornehmlich nur die Geräusche interessant, die im Außenbereich entstehen. Dies sind der Parkplatz, wobei das Fitnessstudio und die Squash-Halle nur im Tageszeitraum betrieben werden. Das Restaurant hat bis in die Nacht hinein auf, so dass hier auch in der Nacht Parkbewegungen zu erwarten sind. Es ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Restaurant eine kleine Außensitzfläche (12 Sitzplätze) hat.

Wir treffen für unsere Berechnungen folgenden Ansatz:

- Hinterer Parkplatzbereich (ca. 20 Stpl.): 60 Parkbewegungen tags
- Seitliche Längsparker (6 Stpl.): 30 Parkbewegungen tags
- Vorderer Parkplatzbereich (Restaurant, 25 Stpl.): 100 Parkbewegungen tags, 15 zur lautesten Nachtstunde)
- Restaurant Außenbereich: Vollbelegung (12 Gäste) von 17-23 Uhr als Worst-Case-Ansatz.

4.5 Drechslerei Heinrich Ries

Das langgezogene Baugrundstück hatte ein langgezogenes Werkstattgebäude zur Folge. Das Gebäude ist so errichtet, dass alle Zugänge und Freibereiche im Osten liegen und das Gebäude eine riegelförmige Abschirmung Richtung Westen (dem Bereich der Bebauungsplanänderung) bildet.

Der Außenbereich dient als Lager für Holz. Tätigkeiten finden ausschließlich im Inneren der Halle statt. Wir gehen von einem Schreinerei-typischen Innenraumpegel von ca. $L_1 = 97$ dB(A) [12] über einen Zeitraum von 8 Stunden aus. Bei schönem Wetter können die Tore bei der Arbeit offenstehen. Da sich die Maschinen aber an anderen Stellen befinden, ist im Bereich der Tore der Innenpegel etwa 5 dB(A) geringer anzusetzen.

An- oder Auslieferungen finden eher selten statt. Wir setzen eine Bewegung pro Tag an. Das Fahrzeug (Transporter oder Lkw 3,5 t) rangiert rückwärts auf das Betriebsgelände und wird von Hand entladen (der geschotterte Hof lässt keine größeren Fahrzeuge oder fahrbare Entladehilfen zu). Zusätzlich setzen wir zwei Pkw-Bewegungen pro Tag an.

4.6 Busdepot

Beim Busdepot ist ausschließlich der hintere Hofbereich von Interesse, der deutlich weniger intensiv genutzt wird als der vordere Bereich. Abstellvorgänge von Bussen sind mit Rangiervorgängen von Lkw vergleichbar. Wir schätzen pro Tag 32 Abstellvorgänge bzw. 2 weitere Abstellvorgänge in der lautesten Nachtstunde ab. Dieser Ansatz dürfte auf der sicheren Seite liegen.

4.7 zukünftige Förderstätte

Über die zukünftige Förderstätte ist uns noch nicht viel bekannt. Typisch für derartige Einrichtungen sind einerseits lärmarme Tätigkeiten (z.B. Kleben, Bemalen) und andererseits typische Werkstattgeräusche (meist Holzbearbeitung). Die beiden größeren Räume, die sich für eine Werkstattnutzung eignen, liegen im westlichen Bereich der Förderstätte. Da wir weder Nutzungskonzept noch Arbeitszeiten kennen, können wir keine konkrete Prognose über die zukünftige Geräuschsituation treffen. Wir werden stattdessen den umgekehrten Weg gehen und Aussagen über die Höhe der zulässigen Emissionen treffen.

Es ist die eingehauste Aufstellung eines Blockheizkraftwerks an der Grundstücksgrenze vorgesehen. Näheres dazu ist noch nicht bekannt.

5 Schalltechnische Bewertung

5.1 Prinzipielle Eignung

Bislang befand sich an der Stelle der vorgesehenen Bebauungsplanänderung eine Grünfläche, die als Ballspielfläche genutzt wurde. Dies war aus schalltechnischer Sicht nicht zu beanstanden. Die Fläche garantierte einen Abstand von mindestens 50 m zwischen den Betrieben im GE und den Wohngebäuden im WA und sorgte auf diese Weise für eine Verträglichkeit der gegensätzlichen Nutzungen. Die auf der Fläche selbst entstehenden Geräusche (ballspielende Kinder) waren aus immissionsrechtlicher Sicht unproblematisch, da Kinderlärm im BImSchG [2] privilegiert ist.

Nun soll die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden, d.h. auf ihr sind sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen zulässig. Durch die Gebietsausweisung als Mischgebiet sind allerdings zwei wichtige Aspekte zu berücksichtigen:

- Wohnnutzungen sind schutzwürdig gegenüber gewerblich erzeugten Geräuschen, allerdings in deutlich geringerem 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 Wohnen im selben Gebiet zulässig, es ist aber auch ein unmittelbares Angrenzen an allgemeine Wohngebiete vom Grundsatz her zulässig.

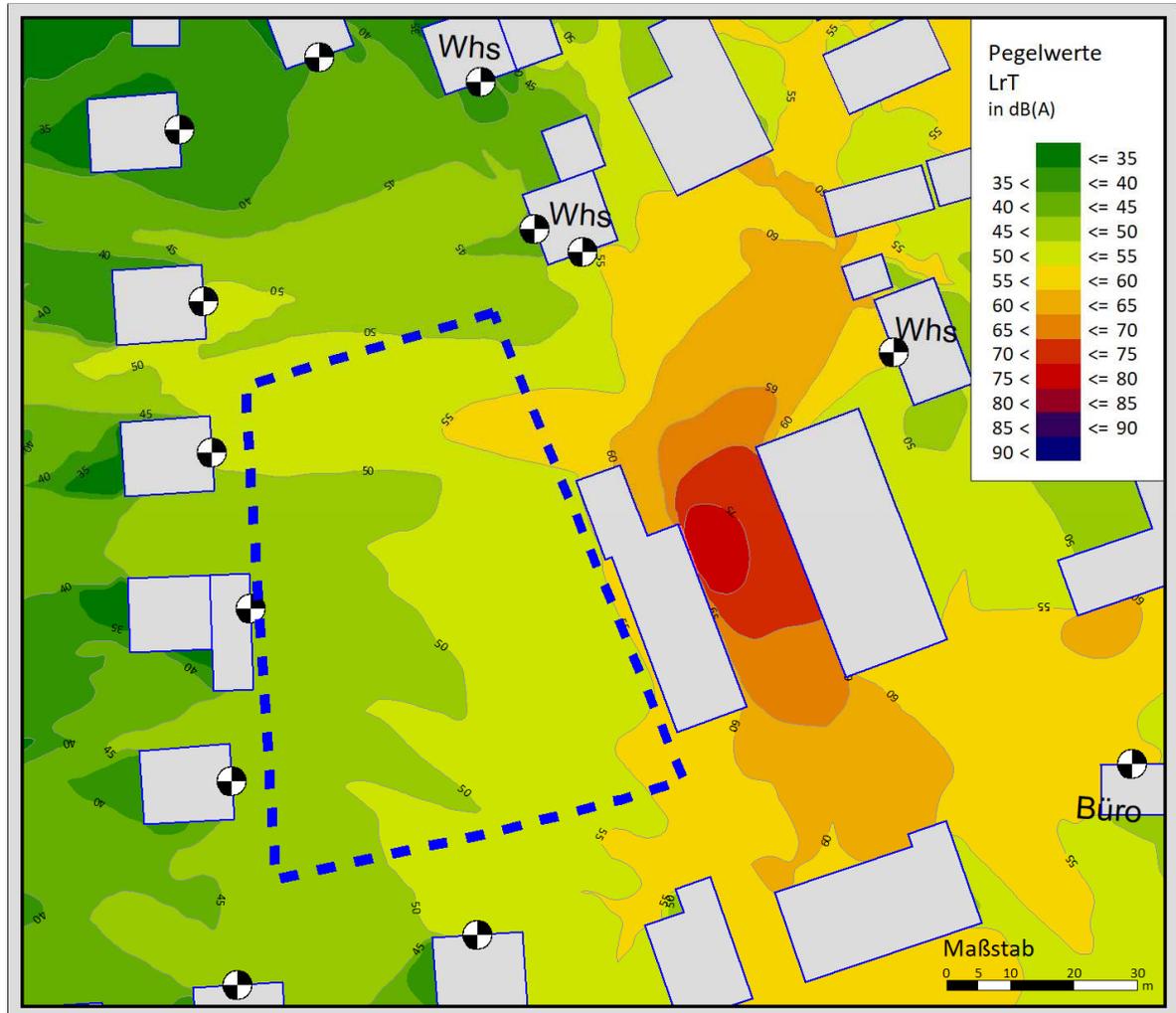
Es bestehen damit keine grundsätzlichen Bedenken, die gegen die gewünschte Gebietsausweisung spricht. Allerdings ist dies immer nochmal im konkreten Einzelfall zu betrachten, was im nachfolgenden Kapitel geschehen wird.

5.2 Geräuscheinwirkung umliegender Gewerbebetriebe auf das geplante Mischgebiet

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4 beschriebenen Emissionen der umliegenden Betriebe wurde die Geräuscheinwirkung auf das geplante Mischgebiet rechnerisch ermittelt. Nicht berücksichtigt wurden dabei die im Mischgebiet selbst entstehenden Geräusche (Förderstätte), da man die gesamte Anlage als eine Einheit betrachten muss und es keinen Schutzanspruch gegenüber eigenerzeugten Geräuschen gibt.

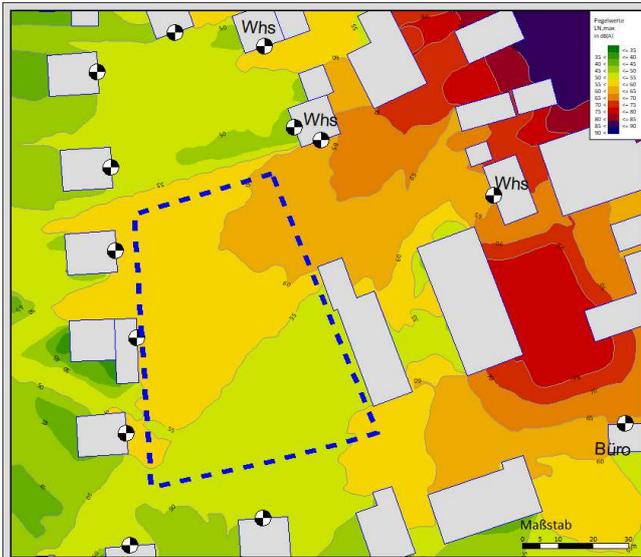
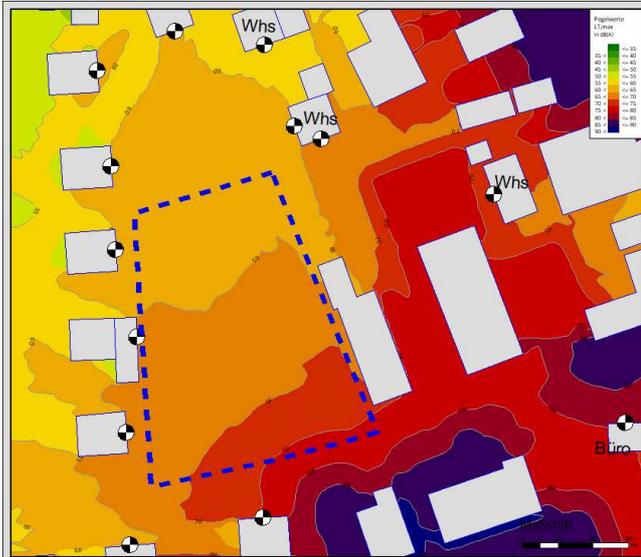
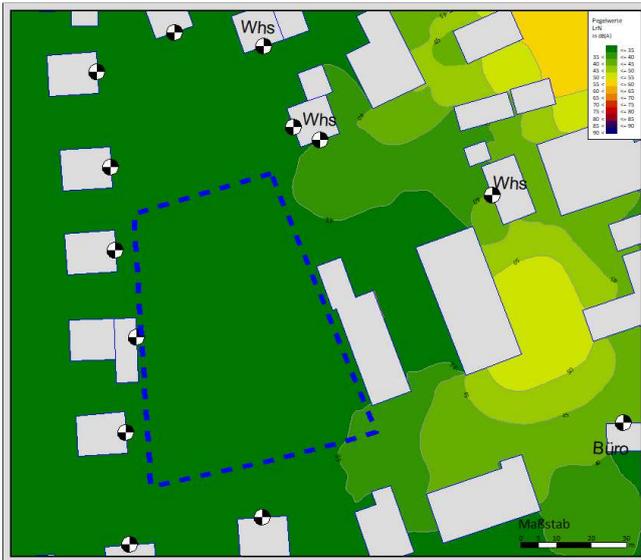
Die Berechnungen erfolgten mithilfe eines digitalen Berechnungsmodells im Programm SoundPLAN, Version 8.1. Die Schallausbreitung wurde nach DIN ISO 9613-2 [13] gerechnet. Die Bildung des Beurteilungspegels bzw. das Beurteilungsschema entstammt der TA Lärm [4].

Für ein unbebautes Grundstück ergibt sich folgende Pegelverteilung in 5 m Höhe über Gelände:



Beurteilungspegel Tag (6-22 Uhr)

Der in Mischgebieten zulässige Beurteilungspegel von 60 dB(A) wird auf dem gesamten Baugrundstück eingehalten. 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.



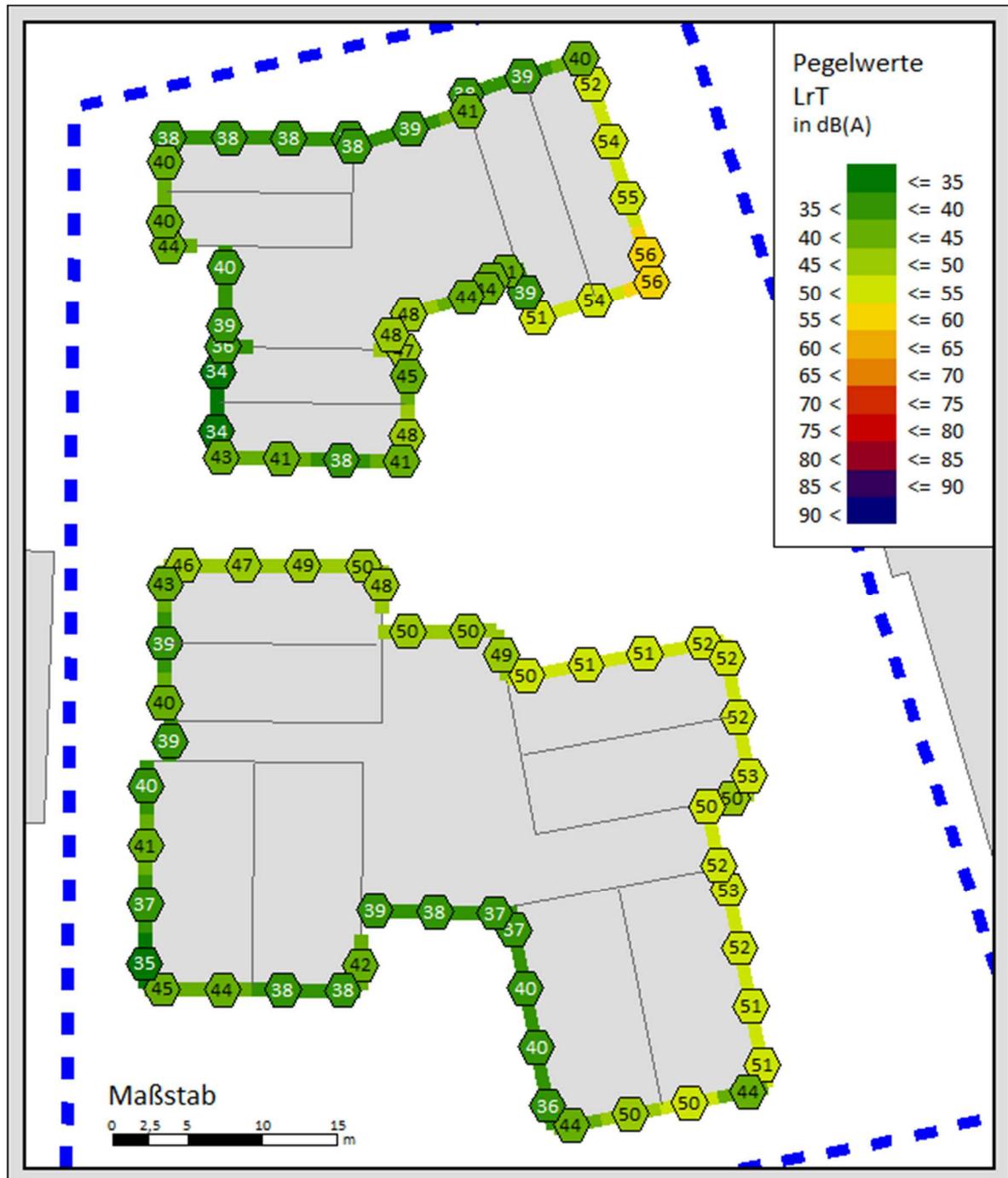
Auch die auf dieser Seite aufgeführten Berechnungsergebnisse für

- den Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde
- den kurzzeitigen Spitzenpegel tags und
- den kurzzeitigen Spitzenpegel nachts

halten die jeweils geltenden Anforderungen der TA Lärm im gesamten Bereich des Baugrundstücks ein.

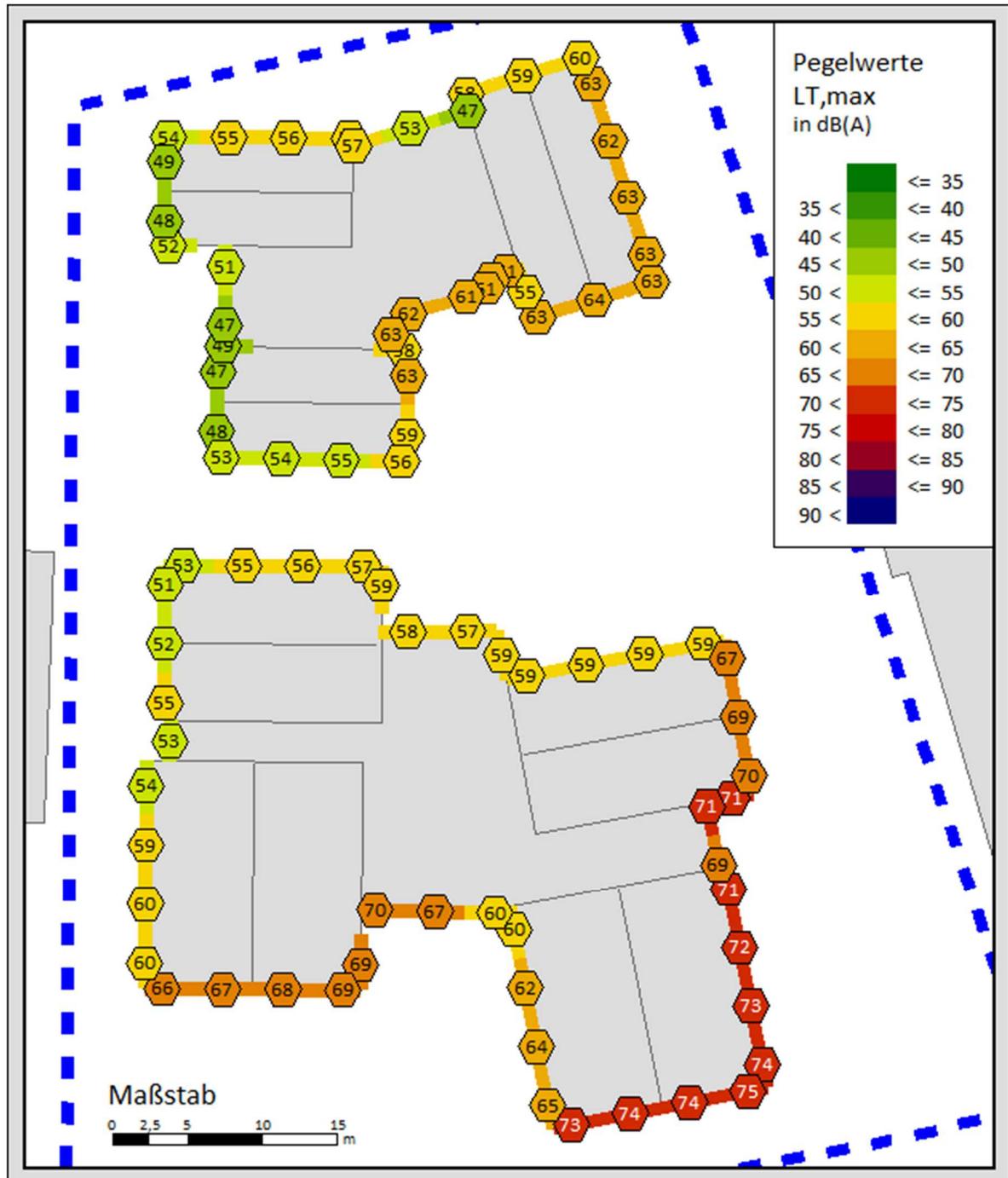
Auch hier gilt, dass eine Errichtung mischgebietstypischer Bebauung keine negativen Auswirkungen auf bestehende Betriebe hat. Deren Tätigkeiten sind nicht nur im Tageszeitraum, sondern auch in der Nacht (auch wenn die wenigsten Betriebe nachts arbeiten) weiterhin möglich und es besteht sogar noch ausreichend Spielraum für zukünftige Betriebsentwicklungen.

Die Ergebnisse der Berechnungen lassen sich auch als Fassadenpegel darstellen, so man die zukünftige Bebauung mitberücksichtigt:



Beurteilungspegel Tageszeitraum (6-22 Uhr)

Der zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird überall deutlich eingehalten. Im Bereich der Wohnstätte werden sogar die strengeren Richtwerte für Wohngebiete eingehalten.



Kurzzeitiger Spitzenpegel Tageszeitraum (6-22 Uhr)

Der am Tag zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) wird überall sehr deutlich eingehalten. Auch die strengeren Anforderungen für Wohngebiete sind noch sehr deutlich eingehalten.

In der Nacht (nicht explizit als Fassadenpegel dargestellt) liegt der Beurteilungspegel im Bereich der Wohnstätte bei maximal 31 dB(A) und der kurzzeitige Spitzenpegel bei maximal 59 dB(A). Auch hier sind die Anforderungen deutlich eingehalten.

5.3 Bestehende gewerbliche Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft

Für einige exemplarisch ausgewählte Immissionsorte rund um das Baugrundstück lassen sich die Geräuscheinwirkung durch bestehende Gewerbebetriebe (zukünftige Bebauung berücksichtigt, allerdings noch ohne Geräusche der Förderstätte) folgendermaßen darstellen:

Immissionsort			Immissionsrichtwert in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
Nr.	Adresse	Etage	Tag	Nacht	Tag	Nacht
01	Kreuzweide 5	EG	55	40	35	24
		1.OG			37	25
02	Kreuzweide 7	EG			48	23
		1.OG			48	25
03	Kreuzweide 9	EG			48	27
		1.OG			49	29
04	Kreuzweide 11/11a	EG			46	28
		1.OG			48	30
05	Kreuzweide 13	EG			45	25
		1.OG			47	28
06	Sonnenstraße 5	EG			44	26
		1.OG			45	27
07	Sonnenstraße 3	EG	48	30		
		1.OG	49	31		
08	Sonnenstraße 1c	EG	65	50	53	41
		1.OG			53	41
09	Mönchsrother Str. 62	EG			53	37
		1.OG			54	38
10	Pappelweg 6	EG			51	33
		1.OG			52	33
11	Pappelweg 4	EG	55	40	35	24
		1.OG			33	29
12	Pappelweg 3	EG			35	21
		1.OG			38	24

Aus den Ergebnissen lassen sich neben der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (und der kurzz. Spitzenpegel, hier nicht explizit dargestellt) 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.

5.4 (Gewerbliche) Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch die Förderstätte

Aufgrund der Erkenntnis, dass die Förderstätte theoretisch eine Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft verursachen dürfte, die tags den Immissionsrichtwert nur um mindestens 1 dB unterschreiten muss und den nächtlichen Immissionsrichtwert sogar voll ausschöpfen darf, erscheint die Genehmigungsfähigkeit wenig problematisch.

Genauere Aussagen über die tatsächlich zu erwartenden Geräusche sind derzeit nicht möglich, da genaue Angaben zum Betriebsumfang und den Betriebszeiten fehlen. Dennoch versuchen wir im nachfolgenden eine Annäherung an eine mögliche Geräuschsituation, indem wir typische Betriebsabläufe voraussetzen:

- Betriebszeit täglich 8 Stunden, irgendwo zwischen 7.00 und 17.00 Uhr.
- In zwei Werkräumen „typische“ Schreinerengeräusche mit einem zugehörigen Innenpegel von 97 dB(A).
- In den übrigen Räumen ausschließlich leise Tätigkeiten.
- Zuwegung der Mitarbeiter ausschließlich zu Fuß, sehr wenige (vernachlässigbare) An- und Auslieferungen von Material oder fertigen Waren.
- Aufenthalt von Mitarbeitern im Freien in Pausenzeiten (z.B. zum Rauchen). Es werden 15 Mitarbeiter mit einer Dauer von jeweils 15 min pro Tag im Freien vor dem Haupteingang mit üblicher Unterhaltungslautstärke angesetzt. Besonders laute Kommunikationsgeräusche, die auf besondere Behinderungen zurück zu führen sind (z.B. Schreie) werden nicht berücksichtigt.
- Möglicherweise technische Anlagen im Außenbereich (z.B. Absauganlage der Schreinerei).

Unter diesen Voraussetzungen lassen sich folgende Aussagen treffen:

- Solange die Fenster der lauten Werkräume geschlossen sind, sind in der Nachbarschaft keine Probleme feststellbar. Derart laute Räume sollen nur über

kurzes Stoßlüften Frischluft bekommen. Möglicherweise kann der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage sinnvoll sein.

- Lüftungs-, Absaug- oder andere haustechnische Anlagen sollen so aufgestellt bzw. ausgerüstet werden, dass ihr gemeinsamer Geräuschbeitrag an den umliegenden Wohngebäuden mindestens 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert bleibt.
- Für das BHKW ist theoretisch eine Schallleistung von $L_w = 85$ dB(A) zulässig, wenn eine gleichmäßige Schallabstrahlung in alle Richtungen vorliegt. Da aufgrund der Zu- und Ausströmöffnungen an der baulichen Einhausung eine ungleichmäßige bzw. gerichtete Abstrahlung vorliegen wird (genauer hierzu ist noch nicht bekannt), empfehlen wir die gemeinsame Schallleistung aller abstrahlenden Bereiche auf eine Schallleistung von $L_w = 80$ dB(A) zu begrenzen.

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.

Die Umsetzung der zwei zuletzt genannten Aufzählungspunkte ist mit anderen nicht-akustischen Zwangs- und Gestaltungspunkten abwägbar.

Tieffrequente Geräuschanteile:

Insbesondere Blockheizkraftwerke verursachen mitunter Geräusche mit stark tief-frequenten Anteilen, 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 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- [2] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- [3] DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002 mit zugehörigem Beiblatt 1 vom Mai 1987
- [4] TA Lärm, Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 28. August 1998, zuletzt geändert durch die Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- [5] Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- [6] 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verkehrslärmschutzverordnung - (16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- [7] RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
- [8] Parkplatzlärmstudie Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Heft 89, 6.Auflage, Ausgabe 2007
- [9] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe des hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Heft 3, Ausgabe 2005
- [10] Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Schriftenreihe der hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, Ausgabe 1995
- [11] Praxisleitfaden Gastgewerbe, Forum Schall, Umweltbundesamt Österreich, Report REP 0157:2008
- [12] VDI 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten, NALS 1976
- [13] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Entwurf Ausgabe September 1997

Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" in Dinkelsbühl

(Stadt Dinkelsbühl, Lkr. Ansbach, Mittelfranken)

Bearbeitung: Ulrich Meßlinger

Auftraggeber:

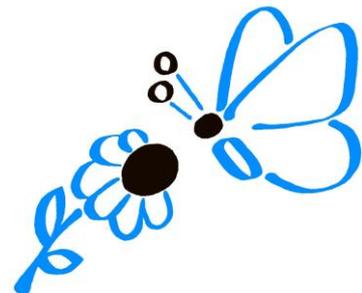
Stadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Diplom-Biologe

Ulrich Meßlinger

Büro für Naturschutzplanung
und ökologische Studien

Am Weiherholz 43, D-91604 Flachlanden
☎ 09829/941-20, e-mail: u.messlinger@t-online.de



1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Stellungnahme ist die geplante Bebauung eines bisherigen Bolzplatzes an der Sonnenstraße in Dinkelsbühl (Flurnr. 1741/1). Da hierfür bisher unbebaute Flächen mit randlichem Gehölzbestand beansprucht werden, könnte es zu Störungen und Habitatverlusten für streng geschützte Tierarten kommen, insbesondere bei Vögeln und Fledermäusen. Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Ansbach hat deshalb die Erstellung eines Fachgutachtens gefordert. Aufgrund der geringen Fläche und der kleinen Zahl potenzieller planungsrelevanter Arten wurde seitens der UNB einer vereinfachten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (gutachterliche saP-Stellungnahme) zugestimmt.

Der Bewertungsraum umfasst das zu bebauende Grundstück Flurnr. 1741/1 Gmkg. Dinkelsbühl mit angrenzenden Grundstücken (siehe Abb. 2). Zu bewerten war primär der überplante Bereich selbst (ca. 0,4 ha) sowie mögliche Wechselwirkungen mit angrenzenden Siedlungsteilen.

Ziel der Stellungnahme sind Aussagen zu möglichen Konflikten des Projektes mit Naturschutzaspekten. Insbesondere ist zu prüfen, ob und inwieweit streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten potenziell betroffen sein könnten (analog Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP). Daneben werden auch konkrete Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und ggf. zu einer naturschutzfachlichen Kompensation aufgezeigt.

Als Grundlage für die Beurteilung wurde der Prüfraum am 10. März 2018 begangen, insbesondere zur Kontrolle auf Baumhöhlen. Hierbei wurde die Eignung auch für andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bewertet.



2 Lage und Status des überplanten Bereiches

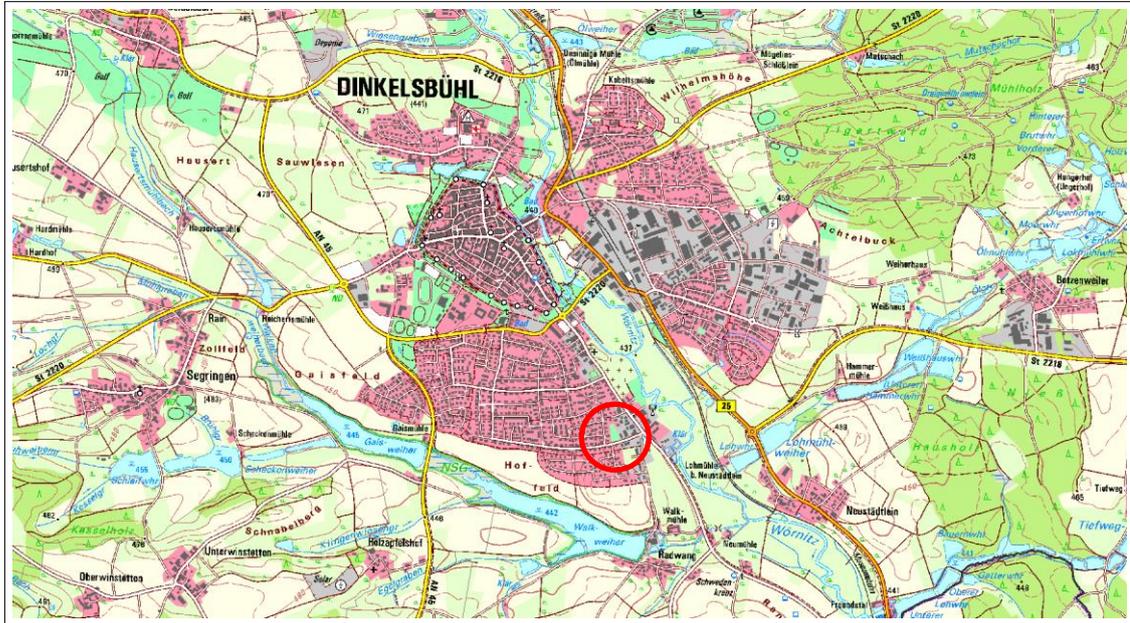


Abb. 1 und 2: Lage der geplanten Bebauung (rot) und des Bewertungsraumes (gelb, schematisch)

Der überplante Bereich besteht aus einem Bolzplatz, der an drei Seiten von Sträuchern und Bäumen (v.a. Roteiche, Ahorn) eingerahmt ist. Er liegt innerhalb bestehender Bebauung und grenzt direkt an Wohnbebauung und Gewerbebetriebe an. Auch das weitere Umfeld ist durch Bebauung mit einzelnen eingestreuten Gehölzen geprägt.

Kartierte Biotope oder geschützte Flächen (incl. FFH-Richtlinie, § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG) sind im Nahbereich nicht vorhanden.



Abb. 3: Gehölzeinrahmung am Nordrand der geplanten Baufläche

3 Zu bewertende Parameter

Laut Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde werden hier v.a. betrachtet:

- Die Eignung der überplanten Flächen als Lebensraum für Höhlen-, Baum- und Gebüschbrüter (Vögel)
- Die Eignung als Lebensraum für Fledermäuse.

Weitere Parameter (FFH-Lebensraumtypen, weitere Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie bzw. von Roten Listen, Eingriffsregelung, Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Bedeutung für den Biotopverbund) sind nicht Teil der vorliegenden Betrachtung. Sie werden ggf. im Zuge der Projektprüfung von den Genehmigungsbehörden bewertet.



4 Bewertungen

4.1 Fledermäuse

Das überplante Grundstück ist geeignet als Jagdhabitat für diverse im Siedlungsraum aktive Fledermäuse. Potenzielle Quartiere sind nur in umliegenden Gebäuden vorhanden. Der Baumbestand ist noch frei von als Quartieren geeigneten Höhlen, Spalten oder losen Rindenpartien. Kleinere in diversen Bäumen vorhandene Höhlungen (durchwegs an Faulstellen im Bereich abgesägter Seitenäste) dürften mittelfristig eine Eignung als Fledermausquartier erlangen.

Aufgrund dieser Verhältnisse besteht für die Tiergruppe Fledermäuse derzeit eine geringe Projektrelevanz, jedoch ein Entwicklungspotenzial. Das Eintreten von Verbotsstatbeständen durch die Bebauung kann derzeit ausgeschlossen werden, wenn nächtliche Bauarbeiten unterbleiben. Weitere spezielle Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Vögel

Im Eingriffsbereich sind Sträucher und Bäume vorhanden, die als Vogelbrutplatz geeignet sind. Als gefährdete und besonders planungsrelevante Arten sind Stieglitz und Bluthänfling in einzelnen Brutpaaren zu erwarten, also nicht in einer Bestandsgröße, die für den Erhaltungszustand der lokalen Population relevant wäre. Als Nahrungsgäste im Nahbereich ihrer Brutplätze sind Feld- und Haussperling sowie Star, Mehlschwalbe und Mauersegler zu erwarten. Eine planungsrelevante Funktion als Nahrungshabitat für diese Arten ist nicht gegeben.

Baubedingte Individuenverluste (Tötungsverbot) sind durch geeignete Bauzeitenwahl zu vermeiden (s.u.). Das Eintreten anderer Verbotstatbestände kann sicher ausgeschlossen werden.

4.3 Weitere Arten und Gruppen

Hier nicht genannte Arten und Gruppen von Pflanzen und Tieren der saP-Prüfliste werden mangels geeigneter Habitate bzw. Wuchsorte im Prüfraum als nicht projektrelevant bewertet.



5 Vermeidung und Kompensation

Da projektbedingt Bruthabitate planungsrelevanter Arten verändert bzw. überbaut werden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Dies betrifft im vorliegenden Fall ausschließlich das Tötungs- und Verletzungsverbot.

Direkte Verluste von Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln werden vermieden, indem vorhandener Gehölzbewuchs soweit wie möglich erhalten wird und nicht erhaltungsfähige Gehölze zwischen September und Februar entfernt werden.

Anmerkung: Über das Artenschutzrecht hinaus fordert sowohl die Bau- als auch die Naturschutzgesetzgebung eine vorrangige Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies gilt auch im vereinfachten Verfahren.

6 Weitere Empfehlungen

Die Planung lässt nach derzeitigem Stand (Entwurfsplanung/Bauvoranfrage vom 13.12.2017) eine nahezu vollständige Erhaltung der vorhandenen Gehölzeinrahmung zu, insbesondere der Bäume. Da eine gute Eingrünung über die lokalklimatischen Effekte hinaus auch der Steigerung der Wohnqualität dient, wird eine weitgehende Erhaltung des Gehölzbestandes empfohlen.

Bei Erschließung und Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. in Form offener Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefer Abflussrinnen, bodengleichen Kellereingängen o.ä.. Hohe Bordsteine sollten abschnittsweise abgeschrägt, Sockel von evtl. Einfriedungen unterbrochen ausgeführt werden, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

Zur Förderung von Kleinvögeln wird empfohlen, an Gebäuden und Bäumen Nistgelegenheiten für Höhlen- und Nischenbrüter, Schwalben, Mauersegler und Turmfalke anzubringen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar. Sich hieraus ergebende Beobachtungsmöglichkeiten dürften aufgrund der Zweckbestimmung der geplanten Gebäude besonders erwünscht sein. Empfohlen werden auch flache, auf Außenwände aufgesetzte oder unter Putz eingebaute Quartiere für Fledermäuse.

Auf größere spiegelnde Glasflächen sollte zur Minimierung des Vogelschlages verzichtet werden. Die Fallenwirkung ist zu minimieren durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien, vogelabweisende Symbole oder anflughemmende höhere Vorpflanzungen.



7 Zusammenfassende Wertung

Es wird festgestellt, dass durch die geplante Bebauung von Flurnr. 1741/7 in Dinkelsbühl unter der Voraussetzung von Vermeidungs-Maßnahmen (siehe Kap. 5)

- bei den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie kein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten ist
- bei den Arten der FFH-Richtlinie das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

Durch Vermeidungsmaßnahmen kann auch sichergestellt werden, dass

- die ökologische Funktion der umliegenden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die geplanten Maßnahmen nicht verschlechtert wird.
- der Erhaltungszustand der lokalen und regionalen Populationen anlagen-, bau- und betriebsbedingt (Störungen) nicht verschlechtert wird.
- dass die Planungen einer künftigen Verbesserung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht im Wege stehen.
- Brutplatz-, Quartier- und das allgemeine Lebensrisiko übersteigende Individuenverluste vermieden werden.

Weitere Aspekte des Arten-, Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes sind nicht Teil dieser Begutachtung, sie sind deshalb an anderer Stelle durch die Genehmigungsbehörden zu bewerten.

Die arten- und naturschutzrechtliche Würdigung der hier dargestellten Sachverhalte obliegt der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ansbach.

Flachslanden, den 29. März 2018



Ulrich Meßlinger,
Diplom-Biologe



Anhang 1:

Prüftabellen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

(Fassung Januar 2015)



Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Fassung vom Januar 2013

Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Die folgenden vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen beinhalten alle in Bayern noch aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste und nicht autochthone Arten sind in den Listen nicht enthalten.

Anhand der dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste der Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.



Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang) :

Schritt 1: Relevanzprüfung			
N	Art im Großnaturreaum der Roten Liste Bayern		Das bisher eigenständige Kriterium kann wegen der Möglichkeit der Datenbankabfrage in der Arbeitshilfe des LfU entfallen und wird künftig unter dem Kriterium "V" mit umfasst
V	Wirkraum des Vorhabens liegt	x	innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
		o	außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
L	Erforderlicher Lebensraum bzw. Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter z.B. Moore, Wälder, Gewässer)	x	vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
		o	nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt
E	Wirkungsempfindlichkeit der Art	x	gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
		o	projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen eines der o.g. Kriterien mit "o" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können damit von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden. Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert. Für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

Schritt 2: Bestandsaufnahme			
NW	Art im Wirkraum durch Bestands-erfassung nachgewiesen	x	ja
		o	nein
PO	Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraum-ausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich	x	ja
		x	für Liste B, Vögel: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, wenn für die relevanten TK25-Quadranten im Brutvogelatlas der Status B (möglicherweise brütend), C (wahrscheinlich brütend) oder D (sicher brütend) angegeben ist
		o	nein

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.



Arten, bei denen eines der o.g. Kriterien mit "x" bewertet wurde, werden der weiteren saP (siehe Anlage 2, Mustervorlage) zugrunde gelegt. Für alle übrigen Arten ist eine weitergehende Bearbeitung in der saP dagegen entbehrlich.

Weitere Abkürzungen	
RLB	Rote Liste Bayern für Tiere: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003 und 2016)
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten oder Arten mit geografischen Restriktionen
D	Daten defizitär
V	Arten der Vorwarnliste
RLB	Rote Liste Bayern für Gefäßpflanzen: SCHEUERER & AHLMER (2003)
00	ausgestorben
0	verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
RR	äußerst selten (potenziell sehr gefährdet) (= R*)
R	sehr selten (potenziell gefährdet)
V	Vorwarnstufe
D	Daten mangelhaft
RLD	Rote Liste Deutschland für - Wirbeltiere: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009) - Wirbellose Tiere: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1998) - Gefäßpflanzen: KORNECK et al. (1996) - Flechten: WIRTH et al. (1996)
	Kategorien wie RLB für Tiere
sg	streng geschützte Art nach §10 Abs.2 Ziff.11 BNatSchG



A - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse									
V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Alpenfledermaus	<i>Hypsugo savii</i>	0	D	x
	o				Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	3	2	x
				x	Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	-	V	x
	o				Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	G	x
				x	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	3	x
				x	Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2	x
				x	Brandfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	V	x
o					Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1	1	x
				x	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	x
				x	Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	V	x
				x	Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	-	V	x
o					Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	1	1	x
	o				Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	x
	o				Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	x
				x	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	D	x
				x	Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	G	x
	o				Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>	-	1	x
				x	Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	3	-	x
	o				Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	-	-	x
o					Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	D	-	x
o					Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	2	2	x
				x	Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio discolor (V. murinus)</i>	2	D	x
				x	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	x

Säugetiere ohne Fledermäuse									
V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o	o				Baumschläfer	<i>Dryomys nitedula</i>	R	R	x
	o				Biber	<i>Castor fiber</i>	-	V	x
o	o				Birkenmaus	<i>Sicista betulina</i>	G	1	x
o	o				Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	2	1	x
	o				Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	1	3	x
	o				Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	-	G	x
o	o				Luchs	<i>Lynx lynx</i>	1	2	x
	o				Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	1	3	x



Reptilien

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Äskulapnatter	<i>Elaphe longissima</i>	1	2	x
o					Europäische Sumpfschildkröte	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	x
o					Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	1	V	x
	o				Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	2	3	x
o					Östliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta viridis</i>	1	1	x
	o				Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	V	x

Amphibien

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Alpenkammolch	<i>Triturus carnifex</i>	D	-	x
o					Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	-	-	x
o					Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	1	3	x
	o				Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	2	2	x
	o				Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	V	x
	o				Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	D	G	x
	o				Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	2	3	x
	o				Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	2	V	x
	o				Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	x
	o				Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	1	3	x
o					Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	3	-	x
o					Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	1	3	x

Fische

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Donaukaulbarsch	<i>Gymnocephalus baloni</i>	D	-	x

Libellen

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	G	G	x
	o				Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	1	1	x
o					Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	1	x
	o				Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	1	2	x
	o				Grüne Keiljungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	2	2	x
o					Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma paedisca</i>	2	2	x



Käfer

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Eichenheldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	x
o					Scharlachkäfer	<i>Cucujus cinnaberinus</i>	R	1	x
o					Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	1	1	x
	o				Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	x
o					Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	2	2	x

Schmetterlinge

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	2	1	x
o					Moor-Wiesenvögelein	<i>Coenonympha oedippus</i>	1	0	x
	o				Heckenwollfalter	<i>Eriogaster catax</i>	1	1	x
o					Kleiner Maivogel	<i>Euphydryas maturna</i>	1	1	x
	o				Thymian-Ameisenbläuling	<i>Glauropsyche arion</i>	2	2	x
	o				Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glauropsyche nausithous</i>	V	3	x
o					Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Glauropsyche teleius</i>	2	2	x
	o				Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borelii lunata</i>	1	1	x
	o				Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	2	1	x
o					Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	R	2	x
o					Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	2	1	x
o					Apollo	<i>Parnassius apollo</i>	2	1	x
o					Schwarzer Apollo	<i>Parnassius mnemosyne</i>	2	1	x
	o				Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	V	V	x

Schnecken und Muscheln

V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	1	1	x
o					Gebänderte Kahnschnecke	<i>Theodoxus transversalis</i>	1	1	x
	o				Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1	1	x



Gefäßpflanzen										
V	L	E	NW*	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg	
o					Lilienblättrige Becherglocke	<i>Adenophora liliifolia</i>	1	1	x	
	o				Kriechender Sellerie	<i>Apium repens</i>	2	1	x	
o					Braungrüner Streifenfarn	<i>Asplenium adnigrum</i>	2	2	x	
o					Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	1	1	x	
o					Herzlöffel	<i>Caldesia parnassifolia</i>	1	1	x	
	o				Europäischer Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	3	3	x	
o					Böhmischer Fransenenzian	<i>Gentianella bohemica</i>	1	1	x	
o					Sumpf-Siegwurz	<i>Gladiolus palustris</i>	2	2	x	
o					Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	1	2	x	
	o				Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	2	2	x	
	o				Sumpf-Glanzkräuter	<i>Liparis loeselii</i>	2	2	x	
o					Froschkraut	<i>Luronium natans</i>	0	2	x	
o					Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	1	1	x	
o					Finger-Küchenschelle	<i>Pulsatilla patens</i>	1	1	x	
o					Sommer-Wendelähre	<i>Spiranthes aestivalis</i>	2	2	x	
	o				Bayerisches Federgras	<i>Stipa pulcherrima ssp. bavarica</i>	1	1	x	
	o				Prächtiger Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	R	-	x	



B - Vögel

Als "Brutvögel" werden hier auch abseits des Eingriffsbereichs brütende Arten aufgeführt, sofern für den örtlichen Bruterfolg notwendige Revierteile (Nahrungs- oder Jagdhabitate) sicher oder wahrscheinlich bis in den Prüfraum erstrecken.

B 1 - Brutvögel (Brutvögel in Bayern 1950 bis 2009)

V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Alpenbraunelle	<i>Prunella collaris</i>	-	R	-
o					Alpendohle	<i>Pyrrhocorax graculus</i>	-	R	-
o					Alpenschneehuhn	<i>Lagopus mutus</i>	R	R	-
		o			Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	-	-
o					Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	1	1	x
		o			Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	-	-	-
		o			Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	R	-	-
		o			Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	-	3	x
		o			Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	2	3	-
		o			Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	1	x
o					Berglaubsänger	<i>Phylloscopus bonelli</i>	-	-	x
o					Bergpieper	<i>Anthus spinoletta</i>	-	-	-
		o			Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	V	-	-
		o			Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	R	-	x
		o			Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>	-	-	-
o					Birkhuhn	<i>Tetrao tetrix</i>	1	1	x
		o			Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	-	-	-
		o			Blauehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	-	-	x
		o			Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-	-
				x	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2	3	-
o	o				Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	0	1	x
o	o				Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	R	-	-
		o			Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	1	2	-
		o			Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	-	-
		o			Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	-	-	-
		o			Dohle	<i>Corvus monedula</i>	V	-	-
		o			Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	-	-
o					Dreizehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	-	-	x
		o			Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	3	-	x
		o			Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	-	-	-
o					Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>	-	-	-
		o			Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	3	-	x
		o			Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-
		o			Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>	-	-	-
		o			Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	-	-	-
		o			Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	-
		o			Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	V	3	-
				x	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	-
o					Felsenschwalbe	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	R	R	x



V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>	-	-	-
	o				Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	1	3	x
		o			Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-	-
	o				Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	3	-	x
	o				Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	3	2	x
	o				Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	1	2	x
	o				Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	-	V	-
	o				Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	-	-	-
		o			Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	-	-	-
	o				Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	V	-
	o				Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>	-	-	-
	o				Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	-	-
		o			Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	-	-	-
		o			Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	-	-	-
	o				Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	-
	o				Grauammer	<i>Miliaria calandra</i>	1	V	x
	o				Graugans	<i>Anser anser</i>	-	-	-
	o				Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	-	-
	o				Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	-	V	-
	o				Grauspecht	<i>Picus canus</i>	3	2	x
	o				Großer Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	x
		o			Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	-	-	-
	o				Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	-	-	x
	o				Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	V	-	x
o					Habichtskauz	<i>Strix uralensis</i>	R	R	x
o					Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	§	3	x
	o				Haselhuhn	<i>Bonasa bonasia</i>	3	2	-
	o				Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	1	x
	o				Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	-	-	-
	o				Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	-	-	-
	o				Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-	-
				x	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	-
	o				Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	-	-	-
	o				Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	2	V	x
	o				Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	-	-	-
	o				Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	-	-	-
	o				Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>	-	-	-
	o				Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	1	-	x
	o				Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	-	-	-
	o				Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2	x
	o				Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	-	-
		o			Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	-	-	-
	o				Kleinspecht	<i>Dendrocopos minor</i>	V	V	-
	o				Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	1	2	x
		o			Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-	-
	o				Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	-	-	-
	o				Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	-	-	-
	o				Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	-	-	-



V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
o					Kranich	<i>Grus grus</i>	1	-	x
	o				Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	3	-
	o				Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	-
	o				Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>	-	-	-
	o				Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	1	3	-
o					Mauerläufer	<i>Tichodroma muraria</i>	R	R	-
				x	Mauersegler	<i>Apus apus</i>	3	-	-
	o				Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	x
				x	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	-
	o				Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	-	-	-
	o				Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>	-	-	-
	o				Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	-	-	x
		o			Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-	-
o	o				Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	0	1	x
	o				Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	-	-	-
	o				Nachtreiher	<i>Nycticorax nycticorax</i>	R	2	x
	o				Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	-	-
	o				Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	1	3	x
	o				Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	-
	o				Purpurreiher	<i>Ardea purpurea</i>	R	R	x
		o			Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	-	-
	o				Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	1	2	x
	o				Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	-
	o				Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	-	-	x
	o				Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	-
	o				Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	-	-	-
o	o				Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	-	-	-
		o			Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-
	o				Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	-	-	-
	o				Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	1	3	x
	o				Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>	-	-	x
	o				Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	-	-	x
	o				Rostgans	<i>Tadorna ferruginea</i>	-	-	-
		o			Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	-	-	-
	o				Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	V	x
	o				Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	1	3	x
o					Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	-	-	-
o	o				Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	-	-	-
	o				Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	-	-	x
	o				Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	V	-	-
	o				Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	3	-	x
	o				Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	-	-	-
o	o				Schneesperling	<i>Montifringilla nivalis</i>	R	R	-
	o				Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	-	-
	o				Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	2	-	x
	o				Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	V	-	-
	o				Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	R	-	-
	o				Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	-	-	x
	o				Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	-	-	x
	o				Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	-	-	x



V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	R	-	x
o					Seidenreiher	<i>Egretta garzetta</i>	-	-	x
		o			Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	-	-	-
	o				Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	-	-	-
	o				Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	-	-	x
o	o				Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	1	3	x
	o				Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	-	-	x
				x	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	-	3	-
o					Steinadler	<i>Aquila chrysaetos</i>	R	R	x
o	o				Steinhuhn	<i>Alectoris graeca</i>	R	R	x
	o				Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	3	3	x
o	o				Steinrötel	<i>Monticola saxatilis</i>	1	2	x
	o				Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	-
o	o				Stelzenläufer	<i>Himantopus himantopus</i>	-	-	x
				x	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	-	-
	o				Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	-	-	-
		o			Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	-	-	-
o	o				Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	R	-	-
		o			Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	-	-	-
o	o				Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	0	1	x
	o				Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	-	-	-
	o				Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	-	-	-
o					Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>	-	-	-
	o				Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	-	-	-
	o				Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	-	V	x
	o				Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	-	-	-
	o				Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	3	-
	o				Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	1	3	x
		o			Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	-
	o				Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	x
	o				Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	2	2	x
	o				Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	x
	o				Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	V	V	x
	o				Uhu	<i>Bubo bubo</i>	-	-	x
	o				Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	-	-	-
	o				Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	3	V	-
	o				Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	2	2	x
	o				Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>	-	-	-
	o				Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	-	-	x
	o				Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	2	-	-
	o				Waldohreule	<i>Asio otus</i>	-	-	x
	o				Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	-	V	-
	o				Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>	R	-	x
	o				Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	-	-	x
	o				Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	-	-	-
	o				Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	3	V	-
	o				Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	-	-	-
o	o				Weißrückenspecht	<i>Dendrocopos leucotus</i>	3	2	x
	o				Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	-	3	x
	o				Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	1	2	x
	o				Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	V	3	x



V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg
	o				Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	1	3	x
	o				Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	1	2	-
	o				Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	-
	o				Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	R	2	x
	o				Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	-	-	-
		o			Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	-	-	-
	o				Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	1	3	x
		o			Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-	-
o	o				Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	R	1	x
o	o				Zitronengirlitz	<i>Carduelis citrinella</i>	-	3	x
	o				Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	2	x
o	o				Zwergohreule	<i>Otus scops</i>	R	R	x
o	o				Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	2	V	x
	o				Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	-	-	-

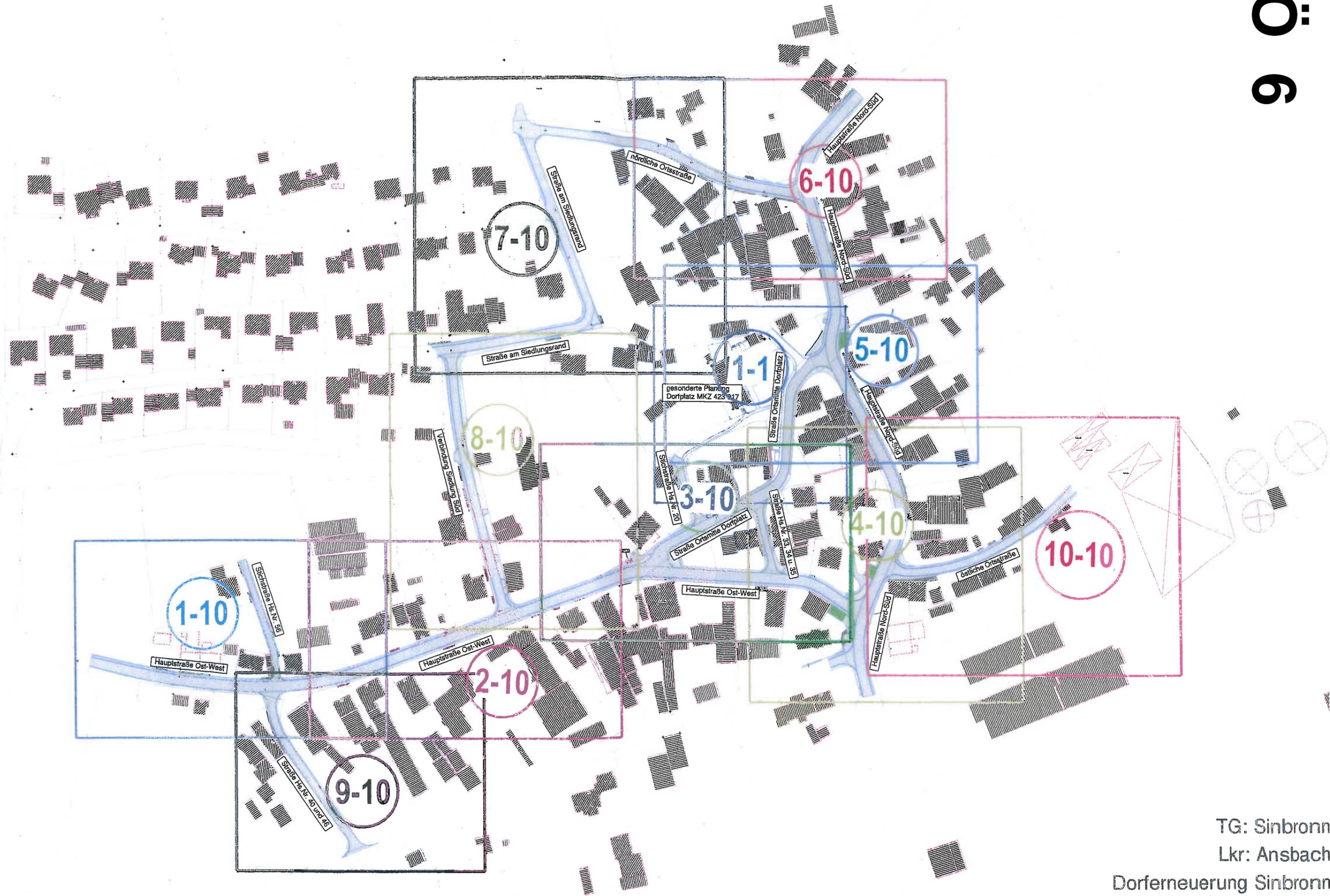
B 2 - Regelmäßige Gastvögel im Gebiet

Der eng begrenzte Wirkraum des nur punktuellen Eingriffes ist als Rasthabitat von stark untergeordneter Bedeutung.



Maßnahme-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen und Widmungsangaben ¹ (mit Straßenklasse und Beschränkungen)	Ausbaumerkmale		Voraussichtliche Kosten ohne Nebenkosten (einschl. MWSt.)	Kostenbeteiligung des Vertragspartners zuzüglich (+) Nebenkosten ^{*)} (z. B. Planung, Kassen- und Rechnungswesen, Bauüberleitung, Bauüberwachung)	%
		Breite, Länge Fläche	m / m ²			
1	2		3	4	5	6
113204	Ortsstraßen mit Dorfplatz, Bauabschnitt 1	903 m		1.865.500,00	820.820,00	44,00
113212	Ortsstraßen, Bauabschnitt 2	1160 m		1.936.000,00	851.840,00	44,00
421014	Spielgeräte			55.500,00	24.420,00	44,00
520012	Ortsdurchgrünung			112.500,00	49.500,00	44,00
182419	Verbandsbeitrag 11 % + 3% = 14%			555.730,00	244.521,00	44,00
Summe:				4.525.230,00	1.991.101,00	

*) Die anteiligen Nebenkosten (z. B. Kassen- und Rechnungswesen, Planung, Bauüberleitung, Bauüberwachung) an den Verband für Ländliche Entwicklung Mittelfranken -VLE- werden insgesamt über das Maßnahmekonto Nr. 182 419 abgerechnet. Auf diesem Maßnahmekonto wird die Kostenbeteiligung der Gemeinde bzw. sonstiger Dritter an den Nebenkosten aller Maßnahmen für die Bereiche Dorfverneuerung bzw. Flurneueordnung zusammengefasst. Insoweit ist in der vorliegenden Vereinbarung nur ein Teil der Kosten ausgewiesen, die auf diesem Konto verrechnet und der Gemeinde bzw. den sonstigen Dritten insgesamt in Rechnung gestellt werden.



St 2218

TG: Sinbronn
Lkr: Ansbach
Dorferneuerung Sinbronn

Unterlage: 3
Übersichtslageplan (Blattschnitte) M 1:2000

Flurneuordnung und Dorferneuerung Sinbronn II
Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach

Vereinbarungsbestandteile

- 1 Übersichtslageplan M = 1:2000
- 10 Lagepläne M = 1:200 Straßengestaltung mit Umgriff
- 1 Lageplan M = 1:200 Dorfplatz
- 1 Bericht zum Bauvorhaben
- 1 Anlagen- und Maßnahmenverzeichnis
- 4 Kostenberechnungen vom 07.06.2019

VEREINBARUNG

zwischen

der Teilnehmergeinschaft Sinbronn II (TG),
vertreten durch den Vorsitzenden des Vorstands
Herrn Baurat Michael Fuchs

und

Der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl,
(Vertragspartner)
vertreten durch den
Oberbürgermeister Herrn Dr. Christoph Hammer

über die Erstellung gemeinschaftlicher und öffentlicher Anlagen unter Kostenbeteiligung des Vertragspartners.



1. Gegenstand der Vereinbarung

Die TG (Sonderbaulastträger) erstellt im Einvernehmen und unter Kostenbeteiligung des Vertragspartners die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen.

Hierbei handelt es sich nicht um die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Baugesetzbuch (BauGB). Sofern später gegensätzliche Feststellungen getroffen werden, besteht die Verpflichtung zur Kostenübernahme durch den Vertragspartner. In diesem Fall übernimmt der Vertragspartner zusätzlich zu seiner Kostenbeteiligung auch den Kostenanteil der TG incl. der Nebenkosten.

Maßnahme-Nrn.	Beschreibung der Maßnahmen und Widmungsangaben ¹ (mit Straßenklasse und Beschränkungen)	Ausbaumerkmale	Voraussichtliche Kosten ohne Nebenkosten (einschl. MWSt.)	Kostenbeteiligung des Vertragspartners zuzüglich (+) Nebenkosten ^{*)} (z. B. Planung, Kassen- und Rechnungswesen, Bauoberleitung, Bauüberwachung)	
		Breite, Länge Fläche m / m ²	€	€	%
1	2	3	4	5	6
113204	Ortsstraßen mit Dorfplatz, Bauabschnitt 1	903 m	1.865.500,00	820.820,00	44,00
113212	Ortsstraßen, Bauabschnitt 2	1160 m	1.936.000,00	851.840,00	44,00
421014	Spielgeräte		55.500,00	24.420,00	44,00
520012	Ortsdurchgrünung		112.500,00	49.500,00	44,00
182419	Verbandsbeitrag 11 % + 3% = 14%		555.730,00	244.521,00	44,00
Summe:			4.525.230,00	1.991.101,00	

*) Die anteiligen Nebenkosten (z. B. Kassen- und Rechnungswesen, Planung, Bauoberleitung, Bauüberwachung) an den Verband für Ländliche Entwicklung Mittelfranken –VLE– werden insgesamt über das Maßnahmekonto Nr. 182 419 abgerechnet. Auf diesem Maßnahmekonto wird die Kostenbeteiligung der Gemeinde bzw. sonstiger Dritter an den Nebenkosten aller Maßnahmen für die Bereiche Dorferneuerung bzw. Flurneuordnung zusammengefasst. Insoweit ist in der vorliegenden Vereinbarung nur ein Teil der Kosten ausgewiesen, die auf diesem Konto verrechnet und der Gemeinde bzw. den sonstigen Dritten insgesamt in Rechnung gestellt werden.

2. Planung, Bauleitung, Ausführung

Planung, Bauleitung und Rechnungslegung obliegen der TG. Sie kann damit auch andere geeignete Stellen beauftragen.

Die Ausführung erfolgt gemäß den beiliegenden Vereinbarungsbestandteilen und steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Fördermittel.

¹ GVS = Gemeindeverbindungsstraße
 O = Ortsstraße
 öFW = öffentlicher Feld- und Waldweg
 böW/G, R = beschränkt öffentlicher Weg/Gehweg bzw. Radweg

3. Kostenregelung

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Zweck der Dorferneuerung. Für öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen in der Dorferneuerung ist nach den Bestimmungen der Dorferneuerungsrichtlinien eine Kostenbeteiligung Dritter verbindlich vorgeschrieben. Der Vertragspartner verpflichtet sich daher, die in Nr. 1 (Tabelle) ausgewiesene Kostenbeteiligung einschließlich der anteiligen Nebenkosten an die TG zu bezahlen.

Die veranschlagten Kosten und die anteiligen Kosten des Vertragspartners sind in Nr. 1 (Tabelle) ausgewiesen. Die endgültigen Kostenbeiträge des Vertragspartners werden in der Schlussrechnung nach Maßgabe der festgelegten Prozentsätze (Nr. 1 Tabelle Sp. 6) ermittelt - ggf. kann eine Nachforderung aufgrund späterer Prüfungen erfolgen. Über die für diese Anlagen verwendeten Mittel einschließlich der Beiträge des Vertragspartners wird beim Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken (ALE) ein Verwendungsnachweis erstellt. Im Übrigen gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P, Anlage 1 zu den VV zu Art. 44 BayHO) und die Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen für Zuwendungen (BayZBau zu den VV zu Art. 44 BayHO).

Der Vertragspartner erklärt sich einverstanden, auch etwaige Kostenmehrungen anteilig zu übernehmen. Diese werden - sobald sie erkennbar sind - von der TG dem Vertragspartner schriftlich mitgeteilt.

Ferner verpflichtet sich der Vertragspartner, etwaige durch die Neuverlegung oder Änderung an Ver- und Entsorgungsleitungen entstehende Kosten zu übernehmen. Eine eventuelle Weiterverrechnung durch den Vertragspartner an das jeweilige Versorgungsunternehmen bleibt dem Vertragspartner vorbehalten.

Falls vereinbarte Maßnahmen aus Gründen, die der Vertragspartner zu vertreten hat, nicht zur Ausführung kommen, sind von diesem die bis dahin angefallenen Planungskosten voll zu übernehmen (Kostenbeteiligung = 100 % der Planungskosten zuzüglich 3 % Verwaltungskosten).

Der Vertragspartner verpflichtet sich, Kosten, die in Folge einer Rechnungsprüfung nicht förderfähig sind, auch im Nachhinein (d. h. nach Abrechnung der Kostenbeiträge) zu übernehmen.

4. Zweckbindung

Die zeitliche Bindung des Zweckes nach VV Nr. 4.2.3 in Verbindung mit VV Nr. 8.2.4 zu Art. 44 BayHO endet bei Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen nach 12 Jahren und bei sonstigen geförderten Gegenständen 5 Jahre nach Fertigstellung bzw. Kauf des Objektes. Der Vertragspartner ist verpflichtet, unverzüglich

der Bewilligungsbehörde anzuzeigen, wenn geförderte Objekte innerhalb der zeitlichen Bindung nicht mehr dem Verwendungszweck entsprechend genutzt werden.

Entfällt die dem Zweck entsprechende Nutzung, so hat der Vertragspartner den Zubwendungsbetrag zurückzuzahlen. Der zurückzuzahlende Zubwendungsbetrag vermindert sich pro Jahr ordnungsgemäßer Verwendung bei Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen um 8 1/3 % und bei sonstigen Gegenständen um 20 %.

5. Fälligkeit, Abrechnung

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die von ihm zu erbringende Kostenbeteiligung in Abstimmung mit der TG rechtzeitig in den Haushaltsplan aufzunehmen, so dass die Kostenbeteiligung mit Baubeginn kurzfristig abrufbar ist.

Der Vertragspartner erhält von der TG jeweils eine Mitteilung über die zu bezahlenden Beträge und den Zahlungstermin. Damit die TG beim ALE die Auszahlung bereitgestellter Zuschüsse rechtzeitig beantragen kann, verpflichtet sich der Vertragspartner, die jeweils angeforderten Kostenbeiträge pünktlich und vollständig - spätestens zum genannten Zahlungstermin - zu überweisen. Erfolgt keine rechtzeitige Einzahlung, kann die TG keine Zuschüsse beantragen. Diese müssen dann zwischenfinanziert werden.

Der Vertragspartner verpflichtet sich, die von ihm zu erbringenden Beträge entsprechend dem Zeitplan wie folgt aufzubringen:

im Jahr 2020: 600.000 €

im Jahr 2021: 600.000 €

im Jahr 2022: 791.101 €

Der Vertragspartner überweist die angeforderte Kostenbeteiligung zuzüglich der Nebenkosten an die TG (Konto IBAN: DE82 7655 0000 0000 2007 74 bei der Sparkasse Ansbach, BIC: BYLADEM1ANS).

Sollte der Vertragspartner seiner Zahlungspflicht nicht nachkommen, sind für die ausstehende Kostenbeteiligung Verzugszinsen von jährlich 5 v. H. über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu zahlen; dabei wird der bei Eintritt des Verzugs gültige Basiszinssatz zugrunde gelegt. Der Vertragspartner übernimmt zusätzlich die Kosten der Zwischenfinanzierung der ausstehenden Zuschüsse.

Verzögerungen in der Ausführung der Maßnahmen sowie Kostenüberschreitungen (siehe auch Nr. 3) werden vom Vertragspartner im Haushaltsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Abrechnungsunterlagen können beim VLE eingesehen werden.

6. Widmung

Die gemäß dieser Vereinbarung auszubauenden bzw. neu anzulegenden Straßen und Wege, Maßn.Nr. 113204 und 113212 sind bereits nach BayStrWG gewidmet (Nr. 1 Tabelle).

7. Verkehrssicherungspflicht

Soweit der Ausbau an bereits gewidmeten Straßen und Wegen durchgeführt wird, verbleibt die Verkehrssicherungspflicht auch während der Bauzeit bei den bisher Verkehrssicherungspflichtigen. Die TG übernimmt diesen gegenüber jedoch die Haftung für Verletzungen der Verkehrssicherungspflichten, die sich unmittelbar aus der Baudurchführung ergeben.

Vor der Verkehrsübergabe verfügt der Vertragspartner (als Straßenverkehrsbehörde) die Anordnung der erforderlichen Verkehrszeichen und –einrichtungen.

Bei der erstmaligen Herstellung von Straßen und Wegen teilt die TG dem Unterhaltungspflichtigen den Zeitpunkt der Beendigung des Ausbaus anhand einer geeigneten Übersichtskarte mit.

8. Bauabnahme

Die Bauabnahme (Abnahme der Firmenleistungen) erfolgt unter Beiziehung eines Vertreters des Vertragspartners. Nimmt an ihr trotz Ladung kein Vertreter des Vertragspartners teil, so wird sie dennoch von einem Vertreter der TG vorgenommen. Ergibt die Bauabnahme keine Beanstandungen, wird die TG ausdrücklich von allen Ansprüchen, die sich aus der Ausführung der Maßnahmen ergeben können, freigestellt.

9. Besitz, Eigentum, Unterhaltung

Der Besitz, die Nutzung, Unterhaltung und Haftung an den Verkehrsanlagen gehen mit Wirkung der Widmung (Verkehrsübergabe), an den übrigen Anlagen mit dem Zeitpunkt der Bauabnahme auf die Große Kreisstadt Dinkelsbühl über.

Die Eigentumsregelung (Flächenbereitstellung und Eigentumsübergang) erfolgt im Flurbereinigungsplan zu dem in der Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt.

Die Anlagen werden von Der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl grundsätzlich unentgeltlich oder gegen ein höchstens die Unterhaltungskosten deckendes Entgelt der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

10. Zuwendungen und Beiträge Dritter

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erklärt, dass die vereinbarte Kostenbeteiligung aus eigenen Mitteln und ggf. KAG-Beiträgen aufgebracht wird. In der von Der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl zu leistenden Kostenbeteiligung sind

- keine freiwillig geleisteten Zahlungen von Dritten enthalten.

Ferner erklärt der Vertragspartner, dass er

- keine anderweitigen staatlichen Zuwendungen erhält.

11. Zustimmung und Prüfung

Diese Vereinbarung bedarf der Zustimmung des Stadtrates und des Vorstands der TG. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl veranlasst ggf. die aufsichtliche Prüfung dieser Vereinbarung durch das Landratsamt. Die TG veranlasst die Zustimmung durch das ALE.

Die Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung ausreichender Haushaltsmittel.

Ansbach, 24.6.2019

.....,

Für die Teilnehmergeinschaft

Für die Große Kreisstadt Dinkelsbühl

.....
Vorsitzender

.....
Oberbürgermeister

A. Dieser Vereinbarung stimmte der Vorstand der TG am 28.05.2019 (FN Seite 436 und 437) zu.

Für die Richtigkeit


.....
Vorsitzender

B. Dieser Vereinbarung stimmte der Stadtrat am zu.

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl Dinkelsbühl bestätigt, dass die gemeindlichen Kostenanteile im genehmigten Haushalt gedeckt sind.

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl Dinkelsbühl veranlasst die aufsichtliche Prüfung dieser Vereinbarung durch das Landratsamt, sofern der Kostenanteil 100.000 € pro Jahr übersteigt und die Maßnahmen nicht bereits im genehmigten Haushaltsplan enthalten sind.

.....
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

.....
Oberbürgermeister

C. Zugestimmt nach § 17 Abs. 2 FlurbG

Ansbach,
Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

.....
Josef Roßkopf, Baudirektor

An die
Stadtverwaltung der Großen Kreisstadt
z.H. Oberbürgermeister Dr. Hammer
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Betreff: Antrag der Wählergruppe Land

Sehr geehrter Herr Dr. Hammer,

Hiermit stellt die Wählergruppe Land folgenden Antrag zur Behandlung im Stadtrat:

***Ortsentwicklungskonzepte für die
Ortsteile der Stadt Dinkelsbühl***

1) Ausgangslage

Unsere Stadt Dinkelsbühl steht aktuell vor einer Vielzahl von kleinen und großen, teilweise einschneidenden und zukunftsprägenden Veränderungen.

An den verantwortlichen Positionen in Stadtführung, Verwaltung und Stadtrat gilt es deshalb auf einer fundierten Grundlage die notwendigen und richtigen Weichenstellungen für eine kontinuierliche, ressourcenschonende und generationenverträgliche Weiterentwicklung unseres Gemeinwesens zu treffen.

Viele Fragestellungen und Entscheidungen betreffen die Stadt als Ganzes, andere Bereiche können auf klar abgrenzbare Sachthemen oder einzelne örtliche Bereiche bezogen werden.

Die Wählergruppe Land bekennt sich zu den einzelnen Sachthemen und hat diese in der Vergangenheit stets konstruktiv unterstützt und mitgetragen. Wir möchten betonen, dass es für die Wählergruppe Land für die Ortsteile und auch für die Entwicklung der ganzen Stadt immer auf die sachliche Ebene ankommt auf der man agieren möchte.

Gerade in der jüngeren Vergangenheit zeigt sich aber, dass es - vor allem in den Ortsteilen - besondere und ortsspezifische Fragestellungen gibt, welche ein gezieltes Augenmerk und Weitblick erfordern.

Für die Altstadt wird derzeit an einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) gearbeitet.

Im Stadtgebiet laufen aktuell strukturiert geplante bauliche Großprojekte und umfassende Siedlungsplanungen.

In einzelnen Ortsteilen sind - vor allem in der jüngsten Zeit- Fragestellungen aufgetreten, welche manchmal mangels genügender Information oder aufgrund nicht genau bekannter Faktenlagen zu teilweise großen Spannungen innerhalb der Dorfgemeinschaften geführt haben.

Die untereinander gut funktionierenden Dorfgemeinschaften bilden das Rückgrat des Gemeinwesens in unseren Ortsteilen und stellen einen großen Mehrwert dar.

Ganz zu schweigen davon, was eine funktionierende Dorfgemeinschaft auch der öffentlichen Hand für Vorteile bietet in Sachen Ortsbildpflege, soziale Integration....

Durch Einzelfallentscheidungen und partielle Entwicklungen konnten mancherorts individuelle Lösungen erreicht werden, welche allerdings in den meisten Fällen nicht auf andere Konstellationen übertragbar sein werden und welche teilweise zu tatsächlichen und gefühlten Ungleichbehandlungen geführt haben.

In vielen Ortsteilen stellen sich dennoch vergleichbare Fragestellungen die Lösungen, zumindest aber eine fundierte Grundlagenermittlung bedürfen.

2) Zielsetzung von Dorfentwicklungskonzepten

Zukunftsfähige, lebens- und liebenswerte Ortsteile auf der Basis von ortsverträglichen Entwicklungsmöglichkeiten – für, von und mit den Ortsbürgerschaften

3) Vorgehensweise

3.1) grundlegende Daten- und Bedarfserhebungen

3.2) Benennung und Konkretisierung von Ortsentwicklungspotentialen und Ortsentwicklungszielen

3.3) Erstellung einer Handlungsliste mit Umsetzungsempfehlungen

Zu 3.1)

Die gewählten Ortsprecherinnen und Ortssprecher sind in der Regel sehr fach- und sachkundige Kennerinnen und Kenner der örtlichen Verhältnisse – Sie kennen Land und Leute.

Bei der Stadtverwaltung ist eine qualifizierte Kraft für Leerstandsmanagement beschäftigt. Dieser Aufgabenkreis könnte verwaltungsintern aufgeweitet und aufgewertet werden durch die Koordination von Ortsentwicklungskonzepten in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachämtern.

Immer in enger Abstimmung mit dem Ortssprecher gilt es zunächst unter Berücksichtigung des Datenschutzes die statistischen und ortsspezifischen Datengrundlagen zu erheben, insbesondere hinsichtlich:

- Bevölkerungsstruktur
(Anzahl, Geschlecht, Alter, Zahl der Geburten, Zahl der Sterbefälle in den letzten 10-20 Jahren, Zuzüge, Wegzüge, statistische Prognosen)
- Grundstücks- und Gebäudestrukturen
(Anzahl möglicher Baulücken, Zukunft baufällige Gebäude, Personen je Haushalt beziehungsweise Personen je Haus, Abfrage bei den Eigentümern was diese mit freien Grundstücken oder nicht genutztem Wohnraum planen, Straßen- und Wegenutzungen, Erschließungs-Potenziale)

Zu 3.2)

Und der Führung der Ortssprecher oder noch zu benennenden Personen können sich in den Ortsteil Arbeitskreise bilden, welche auf der genannten Datengrundlage Entwicklungsperspektiven konkretisieren.

Im Besonderen im Hinblick auf gewünschte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die Nutzung von innerörtlichen Baulücken, nicht genutzter Bausubstanz, Straßen- und Wege-Erschließung, sonstige Erschließungspotenziale sollen Klarstellungen getroffen werden.

Ebenso was wünschenswerte Entwicklungen in Sachen notwendiger Gemeinschaftseinrichtungen, Spielplätze, Wegenutzungen, Gestaltungsmöglichkeiten an öffentlichen und privaten Flächen,... angeht, können hier Impulse für die aktuellen und künftigen Dorfgenerationen angestoßen werden.

Das Zusammengehörigkeitsgefühl im Ort wird aufgrund des Sich-mit-dem-eigenen-Ort-Beschäftigens deutlich profitieren können, alle Alters- und Bevölkerungsschichten sind angesprochen und können sich einbringen.

Zu 3.3)

Diese Ortsentwicklungskonzepte sind in einer öffentlich zugänglichen Liste fest zu halten, welche Grundlage für künftige Entscheidungen bilden kann, da sie aus dem Ort für den Ort entwickelt wurden.

4) Zusammenfassung

Die Wählergruppe Land beantragt für alle Ortsteile der Stadt Dinkelsbühl Ortsentwicklungskonzepte in enger Abstimmung mit den Ortssprechern und den zu gründenden Arbeitskreisen in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung aufzustellen.

Hierzu sind insbesondere Datenerhebungen hinsichtlich Bevölkerungszahlen und Bevölkerungsentwicklung und hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung von Baulücken und nicht genutzten Wohnraum durchzuführen. Ebenso soll auf Straßen und Wege-Entwicklungen, sowie künftige Entwicklungspotenziale abgestellt werden.

Weiterhin sollen aktuell und künftig bebaubare Bereiche und Flächen definiert und gekennzeichnet werden, gegebenenfalls kann zum Beispiel durch Einbeziehungssatzungen oder Bebauungspläne entsprechend Baurecht geschaffen werden. Die von den Arbeitskreisen gefundenen Lösungen und Entwicklungspotenziale sollen Stadtrat und Verwaltung als Handlungsauftrag und Leitlinienempfehlungen dienen.

5) Beschlussvorschlag

Mit den Ortssprechern wird ein Ortsentwicklungskonzept für die Ortsteile erarbeitet. Zunächst sollen folgende Schritten umgesetzt werden:

Einleitend wird im September 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung anberaumt, zu der insbesondere die Ortssprecher eingeladen werden. Die Ortssprecher haben sich anschließend zu äußern, inwiefern und in welchem Umfang sie für ihren Ortsteil einen Handlungsbedarf sehen. Im zweiten Schritt werden die Ortssprecher gemeinsam mit der Stadtverwaltung den aktuellen und zu erwartenden Bestand ermitteln. Wie im Antrag enthalten sind insbesondere die vorhandenen und absehbaren Leerstände zu erfassen.

Auf dieser Basis sind das Nachverdichtungspotential (d.h. Baulücken und deren Verfügbarkeit) sowie die weitere Bebauungsmöglichkeiten des Ortsteils (erschließbare Bauflächen) zu entwickeln und darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



-Fraktionsvorsitzender-