
Stadt Dinkelsbühl**Bebauungsplan "Wohngebiet Sinbronn Nord"**

Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (19.12.2022 bis 30.01.2023) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 09.12.2022 bis 30.01.2023

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Folgende Behörden haben sich während der Frist zur Stellungnahme nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann.

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Telekom Deutschland GmbH
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Heimatpfleger DKB
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Ansbach – Gesundheitsamt –
- Landschaftspflegeverband
- Staatliches Bauamt Ansbach
- Verkehrsverbund
- Stadtwerke Dinkelsbühl
- Verwaltungsgemeinschaft Willburgstetten
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Langfurth
- Gemeinde Wört

Folgende Behörden haben der Planung ohne weitere Hinweise und Einwendungen zugestimmt:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- Evang.-Luth. Pfarramt Dinkelsbühl Dr.-Martin-Luther-Str. 4, 91550 Dinkelsbühl
Im Auftrag von Dekan Spahlinger teile ich Ihnen mit, dass die Kirchengemeinde Dinkelsbühl keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ hat.
- Immobilien Freistaat Bayern, Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg
Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken, Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die vorliegende Ausweisung als Wohngebiet sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung beitragen und die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts steigern, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist.

- **Regionaler Planungsverband Westmittelfranken**
Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Bauleitplanung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.
- **Markt Schopfloch, Friedrich-Ebert-Str. 15, 91626 Schopfloch**
Da die Belange der Marktgemeinde Schopfloch aufgrund der räumlichen Distanz für die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sinbronn Nord“ in Sinbronn nicht beeinträchtigt sind, werden hierzu keine Einwendungen erhoben.
- **Markt Dürrwangen, Sulzacher Straße 14, 91602 Dürrwangen**
Der Markt Dürrwangen erhebt keine Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Sinbronn Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan.
- **Gemeinde Fichtenau, Hauptstraße 2, 74579 Fichtenau-Wildenstein**
Seitens des Gemeinde Fichtenau werden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Eine weitere Beteiligung des Gemeinde Fichtenau am Verfahren ist nicht erforderlich.
- **Vodafone GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, 30.01.2023**
Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com.
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Es folgen Stellungnahmen, für die eine Abwägung durch die Gemeinde zu erfolgen hat:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Dollmannstraße 56, 91522 Ansbach, 14.12.2022

Hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin:

Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.

Mit Blick auf eine zukunftsfähige Breitbandversorgung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gern. § 146 (2) Telekommunikationsgesetz unter bestimmten Umständen eine bedarfsgerechte Mitverlegung passiver Netzinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität sicherzustellen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach, Mariusstraße 26, 81522 Ansbach, 28.12.2022

Wir weisen neuerdings u.a. auch auf die Regelungen der Pflanzenschutzgesetze hin. Diese Regelungen gehen über das Nachbarschaftsrecht bezüglich der erforderlichen Grenzabstände hinaus. Wir erheben daher folgenden Einwand:

Landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Die zu bebauende Fläche des Bebauungsplanes grenzt im Westen und Norden unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Es entstehen dem bewirtschaftenden Landwirt durch die Pflicht erhöhte Mindestabstände zu privaten Grundstücken beim Pflanzenschutz einzuhalten, wirtschaftliche Nachteile.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nach guter fachlicher Praxis könnte weiterhin uneingeschränkt erfolgen sowie mögliche Konflikte könnten vermieden werden, wenn die zu bebauenden privaten Flächen des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen von den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen abgerückt werden.

Eine geeignete Maßnahme wäre z.B. die Anlage eines öffentlichen (Grün-)Weges zwischen der landwirtschaftlich genutzten Fläche und den privaten Grundstücken.

Weitere Hinweise:

Auf der östlich gelegenen Flurnummer 28 befinden sich Fahrhilfen. Immissionen wie Lärm und Geruch können zu den Erntezeiten verstärkt auftreten. Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind zu dulden.

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand (Art. 48 ABGB) gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Für hochwachsende Bäume sind Abstände zu angrenzenden Flächen einzuhalten (Gesetzliche Grenzabstände: gegenüber Wald 0,5 m, sonstigen Grundstücken bei Baumhöhen bis zu 2 Meter 0,5 m, bei Baumhöhen über 2 Meter 2,0 m und gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken im Falle erheblicher Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Bestimmungen des Flurgrundstückes durch Schmälerung des Sonnenlichts bei Baumhöhen über 2 Meter 4,0 m Abstand).

Eine uneingeschränkte Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist zu ermöglichen. Wir empfehlen, bei Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin einen Grenzabstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

Die Bewirtschafter der zu bebauenden Fläche sollten rechtzeitig informiert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine Bepflanzungen festgesetzt, die nur unter Missachtung des ABGBs umgesetzt werden könnten.

Der Anregung hinsichtlich eines Zaunabstands von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen wird nicht gefolgt.

3. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Philipp-Zorn-Str. 37, 91522 Ansbach, 13.12.2022

Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Um die Anfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu gewährleisten und Streitfälle wegen Behinderung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Einfriedung der Bauplätze zu vermeiden, wird angeregt, einen mindestens 4 m breiten Weg an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt, da die landwirtschaftlichen Flächen bereits durch einen Feldweg am Nordrand der Flurstücke gut erschlossen sind.

4. N-ERGIE Netz GmbH, Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg, 14.12.2022

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Planungen seitens der N-ERGIE Netz GmbH sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Anlage: 1 Plan

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Es werden Hinweise zu Versorgungsleitungen in die Begründung aufgenommen.

5. Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, 25.01.2022

Anlagen:

Planungsunterlagen i. R.

1 Stellungnahme — Kreisbrandrat —

1 Stellungnahme — Untere Naturschutzbehörde —

1 Stellungnahme — Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz

Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den obengenannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit:

- Herr Müller — Kreisbrandrat — Sachgebiet 31: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.
- Frau Klein — Technischer Umweltschutz — Sachgebiet 44: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.
- Herr Hillermeier — Immissions- und Naturschutzrecht — Sachgebiet 42: Auf die Stellungnahme des Fachnatur-schutzes vom 04.01.2023 wird verwiesen.
- Frau Grombach — Technischer Immissionsschutz— Sachgebiet 44: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.
- Herr Körber — Immissions- und Naturschutzrecht — Sachgebiet 42: Auf die Stellungnahme des Sachgebiets — 44 immissionsschutz wird verwiesen.

Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

5.1 Kreisbrandrat, 15.01.2023

Nach Durchsicht der Unterlagen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgende Feststellung gemacht.

Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Es werden Hinweise zu den Anforderungen an die Löschwasserversorgung in die Begründung aufgenommen.

5.2 SG 44 Technischer Umweltschutz, 04.01.2023

Aus naturschutzfachlicher und —rechtlicher Sicht wird zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Sinbronn Nord“ mit Begründung in der Fassung vom 23.11.2022 wie folgt Stellung genommen:

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinkelsbühl ist der Geltungsbereich bereits als Wohngebiet dargestellt. Aus diesem Grund lässt sich das Wohngebiet grundsätzlich aus dem aktuellen FNP entwickeln und es ist keine FNP-Änderung notwendig. Allerdings wird der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes der im FNP dargestellten Ortsrandeingrünung nicht gerecht. Während im FNP Gehölzstrukturen am westlichen, östlichen und nördlichen Rand des Wohngebietes dargestellt sind, sind im aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes lediglich öffentliche Grünflächen im Osten und Westen und ohne jegliche Gehölze geplant. Der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Hinblick auf die Ortsrandeingrünung wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde daher nicht ausreichend nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zur Baugebietseingrünung werden ergänzt. Die Eingrünung am nördlichen Baugebietsrand wird als private Eingrünung festgesetzt. Die Umsetzung der Eingrünung wird auch in die Kaufverträge aufgenommen.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete im Sinne des § 20 BNatSchG sowie gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte oder auch in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder SPA-Gebiet) sind nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Eingriffsregelung und Grünordnung.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB zur Ausweisung eines Baugebietes ist von naturschutzfachlicher Seite grundsätzlich nicht zu begrüßen, da so keine angemessene Kompensation für mögliche, erhebliche Beeinträchtigungen durch den Eingriff erfolgt.

Durch die bisher vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im aktuellen Bebauungsplanentwurf können die negativen Wirkungen auf Natur und Landschaft nur gering abgeschwächt werden.

- Allgemein (Kapitel A.7.7.1 der Begründung und Pkt. 7.1 und 7.3 der Festsetzungen):

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Weiterhin sind Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster).

Die Festsetzungen werden aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

- Durchgrünung (Kaptiel A.7.7.2 der Begründung und Pkt. 7.6 der Festsetzungen):

Je volle 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder ein Obstgehölz gern. der Artenliste A "Durchgrünung" zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen:

In der Artenliste A für die zu pflanzenden Laub- und Obstbbäume befinden sich allerdings nicht-heimische und z. T. neophytische Arten wie der Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*, Nana), die Blumen-Esche (*Fraxinus omus*), der Abendländische Zürgelbaum (*Celtis occidentalis*), der Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*; Skyline), der Seesternbaum (*Liquidambar styraciflua*) und der Weiße Maulbeerbaum (*Morus alba*). Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Pflanzliste daher nicht zugestimmt werden. Die Arten sind durch heimische Arten wie z.B. der Sommer- oder Winterlinde (*Tilia platyphyllos* bzw. *T. cordata*), der Gemeinen Esche (*Fraxinus exelsior*) oder regionaltypische Obstsorten zu ersetzen oder mindestens aus der Pflanzliste zu entfernen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollten außerdem ausschließlich Hochstämme gepflanzt werden. Ansonsten besteht mit den weiteren Mindestqualitäten Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Pflanzenliste enthält Baumarten, die in besonderem Maße mit den Standortbedingungen in Siedlungsgebieten und den Belastungen durch den Klimawandel zurechtkommen. Es sind verschiedene Sorten enthalten, die auch für die meist beengten Platzverhältnisse in Hausgärten geeignet sind. Heimische Arten wie Sommer-Linde oder Esche erreichen Wuchshöhen, die für Eigenheimgärten ungeeignet sind.

- Eingrünung (Kapitel A.7.7.3 der Begründung)

In der Begründung wird erläutert, dass am nördlichen Baugebietsrand ein ca. 50 cm hoher Wall vorgesehen ist, um einen Oberflächenabfluss aus den nördlich befindlichen Flächen zu verhindern.

In den Festsetzungen hingegen wird unter Pkt. 7.4 die Errichtung von Erdwällen zur Einfriedung untersagt. Dies führt zu Widersprüchen. Die Lage des Walles sollte außerdem im Planteil des Bebauungsplans mit dargestellt werden.

Die Bepflanzung des Walles wird in der Begründung lediglich empfohlen. Ein 50 cm Wall stellt jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht keine Eingrünung dar. Auch in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Eingrünung des Ortsrandes in Richtung freier Flur, also Richtung Norden, Osten oder Westen festgesetzt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans daher in keiner Weise berücksichtigt oder vermieden. Den Eingrünungsmaßnahmen, die faktisch nicht vorhanden sind, können von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde daher nicht zugestimmt werden. Zumal bereits aus dem Flächennutzungsplan die Eingrünung mit Gehölzen hervorgeht (s.o.).

In dem Bebauungsplanentwurf sind daher geeignete Eingrünungsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen in Richtung Osten, Norden und Westen auf Grundlage des Flächennutzungsplanes zu ergänzen, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden und den Ortsrand einzugrünen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zur Baugebietseingrünung werden ergänzt. Die Eingrünung am nördlichen Baugebietsrand wird als private Eingrünung festgesetzt. Die Umsetzung der Eingrünung wird auch in die Kaufverträge aufgenommen.

- Öffentliche Grünflächen:

In den Darstellungen zum Bebauungsplan sind zwar öffentliche Grünflächen dargestellt, diese dienen allerdings überwiegend der Regelung des Wasserabflusses.

Zur Anlage und Pflege dieser Grünflächen fehlen weiterhin jegliche Angaben in Begründung und Textteil des Bebauungsplans. Bei der Anlegung einer Grünfläche sollten deren Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen genauer festgesetzt werden. Diese wären beispielsweise folgende:

- Einsäen der Flächen mit einer Saatgutmischung. Die Anlegung eines Blühstreifens wäre natur-schutzfachlich sehr zu begrüßen. Falls dies umgesetzt werden sollte, wäre hier die zu verwendende Saatgutmischung genauer zu definieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass gern. § 40 BNatSchG ausschließlich autochthones Saatgut verwendet werden darf. Andernfalls ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Saatgutmischung sollte mind. einen Kräuteranteil von 30 % haben sowie ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume, etc. sein.
- Grundsätzlich sollten nicht mehr als zwei Mahden im Jahr erfolgen.
- Die erste Mahd erfolgt erst nach Hauptblüte, im Allgemeinen nach dem 15.06.
- Die Blühfläche darf weder gemulcht noch gedüngt werden, noch dürfen Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nur teilweise gefolgt. Es wird eine Regiosaatmischung für die Begrünung der Entwässerungsflächen festgesetzt. Die Pflege muss sich allerdings an der Entwässerungsfunktion orientieren und wird daher häufiger als zweimal im Jahr erfolgen.

- Einfriedungen (Kapitel A.7.8 der Begründung und Pkt. 7.4 der Festsetzungen):

Den Einschränkungen der Einfriedungen, dem Verbot von " Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe und Sockeln sowie dem Gebot, dass alle Einfriedungen mit einem 10 cm hohen Abstand zum Boden zu gestalten sind, kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Artenschutzrechtliche und —fachliche Belange:

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in der Begründung zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros TB Markert in Kapitel A.6.4 der Begründung zum

Bebauungsplan ergänzt. Diese beruht aufgrund des geringen Potenzial der betroffenen Fläche als geeigneten Lebensraum für saP-relevante Arten auf einer worst-case-Abschätzung.

Der geplante Bebauungsplan ist ausschließlich auf intensiv genutzten Ackerflächen geplant. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden und vom Vorhaben daher nicht direkt betroffen. Von der Betroffenheit von besonders und streng geschützte höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen ist daher nicht auszugehen.

Weiter wird in der saP die Betroffenheit von der Feldlerche aufgrund der angrenzenden Siedlung und Gehölzstrukturen im Süden und Westen ausgeschlossen. Dies kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht mitgetragen werden. An das geplante Wohngebiet schließt im Nordwesten eine ausgeräumte und für die Feldlerche gut überschaubare und landwirtschaftlich geprägte Flur an. Dies wird auch in Kapitel A.5.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan geschildert. Eine Beeinträchtigung von möglichen Feldlerchenrevieren kann daher über eine worst-case-Abschätzung nicht vollends ausgeschlossen werden. Zumal bei einer worst-case-Betrachtung ein erhöhter Vorsorgeansatz anzusetzen ist. Außerdem ist auch nicht nur die direkte Beanspruchung von potenziellen Feldlerchenreviere zu betrachten, sondern auch durch die neue Kulissenwirkung des geplanten Wohngebietes mit der randlichen Ortsrandeingußung kann es zur Beeinträchtigung und Aufgabe von umliegenden Feldlerchenrevieren kommen.

Aus diesem Grund ist die saP nochmals zu überarbeiten und mit einer Kartierung gern. der gängigen Erfassungsmethoden zu den Vogelarten der offenen Kulturlandschaft insb. der Feldlerche zu ergänzen. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen notwendig.

Mit den weiteren Abschichtungen der Arten und Artengruppen in der saP besteht von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in der saP festgelegt:

- Zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Baustelleinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen
- Durchgrünung des Gebietes (Verpflichtung zum Anpflanzen von Gehölzen).

Die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung ist jedoch auf Anfang August bis Ende Februar zu verkürzen. Gerade Feldbrüter wie die Feldlerche können mit Ihren Brutaktivitäten bereits ab Anfang März beginnen.

Des Weiteren sind aus artenschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht weitere folgende Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen.

- Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober, erfolgen keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Beleuchtungsanlagen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Lichtkegel sind nur auf befestigte Flächen und nicht auf Grünflächen, auf Gehölze oder in die Luft zu richten. Für die Leuchtmittel ist warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen zu verwenden (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, besser 24000 Kelvin).

Die in der saP festgelegten und zusätzlich festzulegenden 'Vermeidungsmaßnahmen sollten in den textlichen Festsetzungen des Planteils noch genannt und für genauere Details auf die saP in der Begründung verwiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend angepasst und ergänzt. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung wird nicht durchgeführt.

Fazit

Aus oben genannten Gründen bestehen noch erhebliche Bedenken gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf vom 23.11.2022 vor allem im Hinblick auf die Eingrünung und den Artenschutz.

Unter der Voraussetzung, dass

- im Rahmen der Nachkartierung und Überarbeitung der saP das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen oder vermieden werden kann,
- eine ausreichende und geeignete Ortsrandeingrünung im Bebauungsplanentwurf festgelegt wird und
- die weiterhin oben aufgeführten Punkte überarbeitet und ergänzt werden bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Sinbronn Nord“ grundsätzlich keine naturschutzfachlichen und —rechtlichen Einwände durch die Untere Naturschutzbehörde.

Beschlussvorschlag:

Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden bereits weiter oben behandelt.

5.3 SG 44 Technischer Umweltschutz/Immissionsschutz, 19.01.2023

Fachliche Empfehlung aus der eigenen Zuständigkeit

Durch die steigende Installation von Wärmepumpen zur Wohnraumbeheizung kann es gerade in lärm-sensiblen, allgemeinen Wohngebieten auch zunehmend zu Konflikten durch Lärmemissionen von zu lauten Aggregaten kommen.

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten, die durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen entstehen könnten, wird vorgeschlagen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet Sinbronn Nord nachfolgende Hinweise für den ordnungsgemäßen Betrieb aufzunehmen.

Textvorschlag:

Die Installation und der Betrieb von Luft-Wärmepumpen hat schwingungsisoliert im Gebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur zulässig, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Der Textvorschlag wird als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan mitaufgenommen

6. Regierung von Mittelfranken, Promenade 27, 91522 Ansbach, 31.01.2023

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von ca. 2,85 ha zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit 32 Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Das Baugebiet im Norden des Ortsteiles Sinbronn wird in zwei Bauabschnitte zu 19 und 13

Parzellen gegliedert. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist am Planstandort bereits eine Wohnbaufläche dargestellt.

Aus landesplanerischer Sicht dient das Gebiet zur Deckung eines nicht nur örtlichen, sondern gemeindeweiten Bedarfs, der zweifelsfrei besteht. Zumal das Baugebiet aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, sind Einwendungen auf der Grundlage von LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung und LEP 3.1 Abs. 1 (G) Flächensparen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und dem regionalplanerischen Ziel RP (8) 3.2.2, wonach in den zentralen Orten i. d. R. bedarfsgerecht ein verdichteter Wohnungsbau angestrebt werden soll, sollte geprüft werden, ob auch im Ortsteil Sinbronn ein Bedarf für Kleinwohnungen besteht und in die Planung integriert werden kann. Diese wären auch ein Beitrag zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke (vgl. LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Hinweis der höheren Naturschutzbehörde

Im Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Das Vermeidungsgebot und der europäische Artenschutz sind jedoch zu beachten.

Hinsichtlich des Vermeidungsgebots ist eine wirksame Ortsrandeingrünung umzusetzen, wie sie auch im FNP der Stadt Dinkelsbühl dargestellt ist.

Bezüglich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine „worst case“ Betrachtung zum Ausschluss der Feldlerche nicht akzeptabel.

Zu konkreteren Details wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungen zur Baugebieteingrünung werden ergänzt. Die Eingrünung am nördlichen Baugebietsrand wird als private Eingrünung festgesetzt. Die Umsetzung der Eingrünung wird auch in die Kaufverträge aufgenommen. Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden entsprechend angepasst und ergänzt. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung wird nicht durchgeführt.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Der Stadtteil Sinbronn verfügt aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung mit u.a. Kirche, Friedhof, Feuerwehrgerätehaus und Gasthof sowie dem vorhandenen Gewerbegebiet über ein gewisses städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Siedlungserweiterung vertretbar erscheinen lässt. Allerdings sollte die Bedarfslage begründet werden. Aussagen hierzu fehlen.

Das aktuell geplante Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten. Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 27.03.2002 muss die Fläche wegen seiner exponierten Lage mit einer niederen Bebauung und einer wirksamen Eingrünung versehen werden. Ein Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist zu erstellen.

Diese Entwicklungsziele sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Festsetzungen zur Eingrünung der Siedlungserweiterung nach Norden gegenüber der offenen Landschaft sollten im Bebauungsplan ergänzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Festsetzungen zur Baugebietseingrünung werden ergänzt. In der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl gibt es eine große Anzahl von Bewerbern für Einfamilien-Wohnhausgrundstücke. Daher wird kein Bedarfsnachweis erarbeitet.

7. Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Dürrnerstraße 2, 81522 Ansbach, 26.01.2022**Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Wir schlagen folgende zusätzliche Festsetzung vor:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt.“

Niederschlags- /Abwasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Niederschlagswasser, welches nicht versickert oder dezentral vor Ort zurückgehalten werden kann, ist vorrangig in ein Oberflächengewässer (Lohgraben) einzuleiten, statt über die Kanalisation der Kläranlage zuzuleiten. Es ist nachzuweisen, dass der Untergrund nicht aufnahmefähig ist.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Ansbach erforderlich.

Ein ordnungsgemäßes Konzept zur Niederschlag- und Abwasserbeseitigung ist von der Kommune vorzulegen und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage ist nachzuweisen. Rückhaltefläche

Das Rückhaltebecken ist ausreichend groß zu dimensionieren. Wir empfehlen eine Auslegung auf ein 20-jährliches Regenereignis. Zudem ist ein Notüberlauf des Rückhaltebeckens sowie eine schadlose Ableitung des Überlaufes sicherzustellen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen im Plangebiet zur Förderung des lokalen Wasserkreislaufes zu begrüßen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obigen Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt und die Höhe der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf eine Höhe von mindestens 25 cm über angrenzendem Gelände festgesetzt.

8. Bayerischer Bauernverband, Maximilianstraße36, 91522 Ansbach, 29.01.2023

Gegen die Planungen werden unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir bitten aber folgendes zu beachten:

1. Mit den Bewirtschaftern und Pächtern sind entsprechende Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Restlaufzeit von Pachtverträgen zu treffen. Gleiches gilt für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen.
2. Insgesamt sollten Ausgleichsmaßnahmen so weit wie möglich im Plangebiet bzw. auf den Bauparzellen umgesetzt werden, um den Flächenverbrauch zu minimieren.
3. Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind unbedingt zu dulden. Die gilt auch für unaufschiebbare Erntearbeiten bei Nacht oder an Wochenenden.
4. Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und den verbleibenden Restgrundstücken uneingeschränkt möglich sein muss. Über baustellenbedingte Zufahrtssperrungen sind die Anlieger vorher zu informieren.
5. Drainagen und Vorfluter im Planungsbereich, müssen weiterhin in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Das Oberflächenwasser muss im Randstreifen wirksam abgefangen werden.
6. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Randbegrünung sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten.

Um Beachtung wird gebeten. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung notwendig

Beschlüsse:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungstabelle zugestimmt.

2. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung die Entwurfsunterlagen entsprechend zu überarbeiten und die Unterlagen erneut dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

aufgestellt:

Nürnberg, 15.02.2023

TB | MARKERT

Rainer Brahm

Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitekt