

Stadt Dinkelsbühl

Bebauungsplan "Gaisfeld IV Bauabschnitt II" mit Grünordnungsplan und 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (17.07.2023 bis 18.08.2023) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023.

Aus der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen eingereicht.

1. Einwender 01

Bereits in unserem Schreiben vom 13.04.2018 hatten wir fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan vom 21.03.2018 eingelegt.

Mit diesem Schreiben legen wir erneut fristgerecht Einspruch gegen die Änderungen des Vorentwurfs/Bebauungsplanes „Gaisfeld IV Bauabschnitt 2“ vom 21.06.2023 ein.

Als direkt angrenzende Anwohner des Gaisfeld III, sind wir unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen und widersprechen diesem daher mit folgender Begründung:

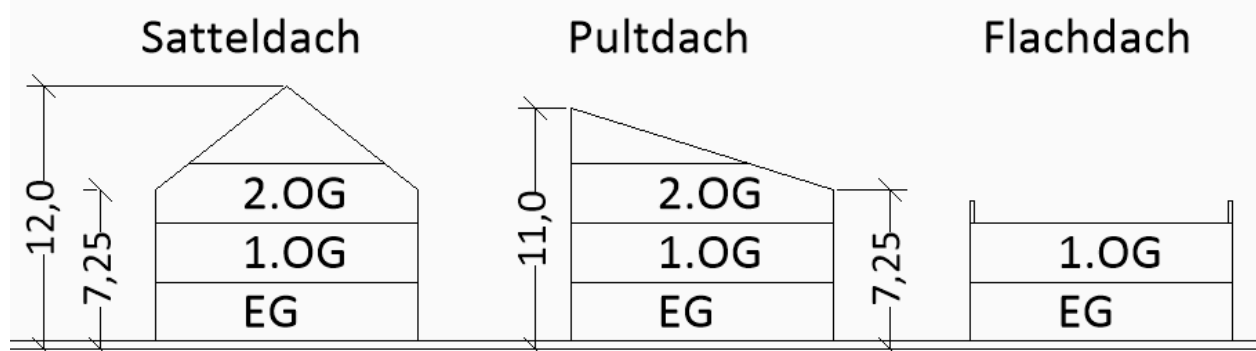
1.1 Änderung der WH max. auf 8,5 m (im ersten Bebauungsplan war dies 6,5 WH mit 2 Wohneinheiten):

Wir fordern die Höhe der baulichen Anlage im WA9 (via Wandhöhe) auf 6,5 WH max. zu begrenzen. Nur so ist ein einheitliches positives Erscheinungsbild gewährleistet und es kommt zu keiner Beeinträchtigung (Störung der Privatsphäre, Beschattung Grundstück, Beschattung für Photovoltaik) für die angrenzenden Bewohner (betrifft Grundstück 1896/13/11/10/5). Ebenso wird durch die Begrenzung auf 6,5 WH max. die Möglichkeit genommen, eine vollwertige Dachgeschosswohnung zu errichten. Dies wurde bereits auch im Gaisfeld 111 so umgesetzt (mit 7 Wohneinheiten) was als Negativbeispiel zu nennen ist.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 1.1:

Nach geltender Rechtsprechung wird durch die Regelungen zum Abstandsflächenrecht das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme konkretisiert. In Art. 6 der Bay. Bauordnung ist grundsätzlich abschließend geregelt, was Nachbarn an räumlicher Nähe von baulichen Anlagen hinzunehmen haben. Der Einwand des Nachbarn hinsichtlich einer nicht zumutbaren Beeinträchtigung seines Grundstücks, liegt demnach nicht vor.

Die Heraufsetzung der Traufhöhe ermöglicht meist ein drittes Vollgeschoß. Da die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in der Entwurfsfassung nicht mehr enthalten ist, ist der Bau von Mehrfamilienhäusern möglich.



Beschlussvorschlag zu 1.1:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO wird als ausreichend angesehen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. angemessen zu verringern.

Die im Vorentwurf festgesetzte zulässige pauschale Wandhöhe von 8,5 m für die meisten Allgemeinen Wohngebiete wird im Entwurf durch die alternative Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 7,25 m reduziert.

Die Stadt Dinkelsbühl möchte im Baugebiet eine möglichst flächensparende, verdichtete Bebauung erreichen. Daher wird der Bau von dreigeschossigen Gebäuden ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, bei denen das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist, ermöglicht.

1.2 Änderung der Baugrenze

Im Bebauungsplan von 2018 war ein Grünstreifen von ca. 12 m ausgewiesen, der von der Bebauung freizuhalten war. Im aktuellen Vorentwurf wurde von dieser „Freifläche“ Abstand genommen und fehlt komplett. Eine Bebauung an die Grenze von 3m ist somit möglich.

Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung an die angrenzenden Grundstücke 1896/13/11/10/5.

Wir fordern daher, den Grünstreifen wieder zu berücksichtigen.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 1.2:

Im Vorentwurf hatte die betreffende Baugrenze einen Abstand von 3,0 m zum Nachbargrundstück. In der Entwurfsfassung wurde die Grenze um 3,0 m zurückgenommen und eine 3,0 m breite Eingrünung festgesetzt.



Beschlussvorschlag zu 1.2:

Auf die Bedenken wird eingegangen. Der Abstand der Baugrenze wird auf 6,0 m vergrößert und zusätzlich eine 3,0 m breite Bepflanzung festgesetzt.

1.3 Änderung der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan von 2018 waren max. 2 Wohneinheiten zugelassen. Im aktuellen Vorentwurf wird hierzu keine Aussage mehr getroffen. Bei einer max. WH von 8,5 und einer offenen Bauweise, ist die

Bebauung eines Mehrparteienhauses möglich. Auch dies wurde bereits im Gaisfeld III so umgesetzt, mit sehr vielen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbarn.

Wir fordern, die Wohneinheiten auf max. 2 Wohneinheiten zu begrenzen bei einer max. WH von 6,5 m.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 1.3:

Die Einwendung wiederholt im wesentlichen die Bedenken aus Punkt 1.1.

Beschlussvorschlag zu 1.3:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Stadt Dinkelsbühl möchte im Baugebiet eine möglichst flächensparende, verdichtete Bebauung erreichen. Daher wird in einigen Baufeldern der Bau von dreigeschossigen Gebäuden ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht.

1.4. Fehlender Fußweg

Im aktuellen Plan fehlt komplett der Fußweg vom Gaisfeld III als Verbindung zum Gaisfeld IV. Dies bedeutet, dass der aktuelle Fußweg im Sven-Helander-Weg dann dort endet. Ist das sinnvoll? Sackgasse ! Der Zugang über den Fußweg zum Gaisfeld IV muss möglich sein.

Beschlussvorschlag zu 1.4:

Der Anregung wird gefolgt.

Im aktuellen Entwurf ist ein Fußweg zum Gaisfeld III am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt.

1.5. Parkplatzsituation

Laut aktuellem Vorentwurf sind Parkbuchten nicht vorgesehen. Auch hier kann man an der Erfahrung im Gaisfeld lernen, da hier nicht ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Es wird hier willkürlich auf „Spielstraßen“ geparkt, was weder geprüft noch geahndet wird. Ein Parken auf diesen Straßen ist jedoch nicht zulässig.

Es wird gebeten, die Einwände bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Änderungen am Bebauungsplan durchzuführen sowie um ein entsprechendes Feedback.

Beschlussvorschlag zu 1.5:

Der Anregung wird gefolgt.

Innerhalb des Plangebietes wurden öffentliche Parkmöglichkeiten eingeplant. Darüber hinaus wurden innerhalb des Bebauungsplan Baulinien (5,5) festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie dient ebenfalls der Sicherung von Stauraum/Parkmöglichkeiten auf dem jeweiligen privaten Grundstück.

2. Einwender 02

Vielen Dank für die Bekanntmachung der Bebauungspläne von Gaisfeld IV Bauabschnitt II. Leider sehen wir uns gezwungen, folgende Bedenken bezüglich der vorgelegten Pläne an Sie zu richten.

Vorab zur Information: Wir sind xxx, yyy und zzz H. Im Bauabschnitt I von Gaisfeld IV durften wir in der Oberist-von-Sperreuth-Str. unser Zweifamilienhaus bauen.

2.1 Wir bitten um Änderung der maximalen Wandhöhe von 8,50 Meter auf 6,50 Metern in WA8. Dem Planblatt Bebauungsplan ist eine maximale Wandhöhe von 8,50 Metern zu entnehmen.

Besonders im WA8, in welchem ein Flachdach mit max. 2 Stockwerken gefordert wird, sehen wir dies als nicht notwendig.

Es erscheint uns unnötig, bei Gebäuden mit zwei Geschossen und einer üblichen Geschosshöhe von 2,5 – 3m eine Wandhöhe von 8,50 m zuzulassen. Auch uns, in Bauabschnitt I von Gaisfeld IV, war eine maximale Wandhöhe von 6,50 m vorgeschrieben. Eine unterschiedliche Höhe von Nachbargebäude, würde sicherlich auch das Erscheinungsbild beeinträchtigen. Da Bauabschnitt II im Süden an Abschnitt I grenzt, sollten die Gebäude dort eher niedriger gestaltet werden, um auch den im Norden gelegenen Gebäuden eine ausreichende Sonneneinstrahlung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag zu 2.1:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß BayBO wird als ausreichend angesehen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. angemessen zu verringern.

Die Stadt Dinkelsbühl möchte im Baugebiet eine möglichst flächensparende, verdichtete Bebauung erreichen. Daher wird der Bau von dreigeschossigen Gebäuden ohne Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht.

2.2 Wir möchten Bedenken hinsichtlich der Parksituation in WA8 äußern.

Dem Planblatt Bebauungsplan ist nur sehr spärlich zu entnehmen, dass auf den Grundstücken von WA8 Stellplätze zu errichten sind. Zudem sieht der Bebauungsplan keine Garagen vor, auch nicht außerhalb der Reihenhaushausgrundstücke. Die Straßen in Reihenhaussiedlungen ohne Garagen, werden meist als Parkfläche benutzt. Wir sehen es kritisch, dass die Reihenhäuser ohne Garagen geplant werden, da dadurch kein angemessener Platz für die sichere Aufbewahrung von Fahrrädern vorhanden ist. Zudem befürchten wir, dass die Straße vermehrt als Parkfläche genutzt wird, was zu Verkehrsbehinderungen führen kann.

Die Integration von Garagen in die zukünftigen Häuser würde den Bewohnern Schutz vor Witterung, Diebstahl oder Vandalismus bieten. Insgesamt rechnen wir bei 28 Reihenhäusern, die von Familien bewohnt werden, mit etwa 50 Fahrzeugen und 100 Fahrrädern, die auf den dafür vorgesehenen Stellflächen Platz finden sollten.

Wir bitten daher eindringlich, die genannten Anliegen sorgfältig zu überdenken und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Dies wäre im Interesse der Lebensqualität aller Bewohner und einer optimalen Nutzung des Wohnraums.

Beschlussvorschlag zu 2.2:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Es ist bereits festgesetzt, dass je abgeschlossener Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Darüber hinaus werden im Entwurf zahlreiche öffentliche Parkmöglichkeiten festgesetzt. Dies wird als ausreichend angesehen.

3. Einwender 03

3.1 Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren (Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ mit integriertem Grünordnungsplan Flächennutzungsplan, 23. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB)

Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Stadt Dinkelsbühl erstellt wurde und die damit verbundene Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen.

Wir haben Bedenken und möchten auf die folgenden Punkte hinweisen, die aus unserer Sicht die nachstehend näher erläuternden Mängel aufweisen und regen eine entsprechende Berichtigung an. Sollte eine Berichtigung Ihrerseits als nicht notwendig erachtet werden, so bitten wir darum dies entsprechend zu begründen.

Beschlussvorschlag zu 3.1:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

3.2 Verkehrssituation

Durchgang Obrist-von-Sperreuth-Straße zur Staatsstraße 2220 Im bisherigen Planungs-Entwurf eines Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ vom 21.03.2018 war keine Durchfahrt von der Obrist-von-Sperreuth-Straße auf die Staatsstraße 2220 vorgesehen. Im aktuellen o.a. Entwurf ist eine entsprechende Durchfahrt offensichtlich vorgesehen, da andernfalls der erforderliche Wendehammer am westlichen Ende der Obrist-von-Sperreuth-Straße fehlt, auf welchem irrtümlich abgebogene Fahrzeuge oder Anlieferverkehr sicher wenden könnten. Eine für jeglichen Verkehr zugelassene Zu- bzw. Abfahrt von der Obrist-von-Sperreuth-Straße auf die Staatsstraße 2220 sehen wir als höchst bedenklich an. Die Abfahrt von der Obrist-von-Sperreuth-Straße auf die vorgenannte Staatsstraße ist aufgrund der in Richtung Ellwangen verlaufenden Kurve absolut schlecht einsehbar und birgt daher ein erhebliches Unfallpotenzial. Darüber hinaus verläuft parallel zur Staatsstraße 2220 ein Fahrradweg. Da hier von Segringen kommend ein steiles Gefälle in Richtung Dinkelsbühl besteht, fahren die von Segringen kommenden Fahrradfahrer hier naturgemäß sehr schnell über die kreuzende Obrist-von-Sperreuth-Straße. Auch hier sehen wir ein sehr hohes Unfallpotenzial, da auch hier sowohl von der Staatsstraße 2220 als auch von der Obrist-von-Sperreuth-Straße kommend der Radweg sehr schlecht einsehbar ist. Entsprechende Unfallverläufe würden aufgrund der Beteiligung von Fahrradfahrern hier sogar noch schwerwiegender ausfallen. In diesem Zusammenhang haben auch schon Familien aus Segringen insbesondere mit kleinen Kindern uns gegenüber erhebliche Bedenken/Ängste geäußert, da es aktuell schon so ist, dass die Zufahrt von der Obrist-von-Sperreuth-Straße auf die Staatsstraße, obwohl nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben, von PKWs und Baustellenfahrzeuge benutzt wird. Sind somit kleine Kinder auf dem Fahrradweg mit ihren Fahrrädern unterwegs und wird die Zufahrt für den allgemeinen Verkehr freigegeben, so werden entsprechende Zusammenstöße nur schwer vermeidbar sein.

Darüber hinaus ist eine entsprechende Zu- bzw. Abfahrt über die Staatsstraße als absolut nicht erforderlich anzusehen, da über den Südring eine Zufahrt möglich ist.

Aus den zuvor genannten Gründen, appellieren wir an Sie, die Obrist-von-Sperreuth-Straße -wie es im vorherigen Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen war- als eine Ringstraße vor-zusehen und die Zufahrt zur Staatsstraße entweder zu entfernen oder zumindest nur für den landwirtschaftlichen Verkehr (falls erforderlich) freizugeben.

Beschlussvorschlag zu 3.2:

Der Anregung wird gefolgt. Es ist kein Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220 geplant. Die Hauptzufahrt in den Bauabschnitt II erfolgt vom Südring aus über die Zunftreigenstraße.

3.3 Sonderbaugebiet (Seniorenwohnen)

Lage

Das im aktuellen Bebauungsplan ausgewiesene Mehrfamilienhaus mit dem Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Senioren“ hat uns doch sehr überrascht, da uns gegenüber von der Stadt Dinkelsbühl mehrfach die Aussage gemacht wurde, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Obrist-von-Sperreuth-Straße eine Bebauung mit Einzel- oder Kettenhäusern angedacht ist, da mit dem Bauabschnitt 1 des Gaisfeld IV bereits der Bedarf an Mehrfamilienhäusern ausreichend und abschließend gedeckt sei. Auch dass es sich hierbei um ein Sondergebiet handelt, ändert nichts an der Tatsache, dass hier ein Mehrfamilienhaus errichtet werden soll.

Das Baugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 wurde als reines Wohngebiet angepriesen und vor diesem Hintergrund erfolgte auch die Entscheidung vieler Bauherren (einschließlich uns) bei der Auswahl eines Grundstückes an der Obrist-von-Sperreuth-Straße im Bauabschnitt 1.

Beim Bauabschnitt 1 war klar, an welcher Stelle ein Sondergebiet (Kindergarten und Supermarkt) errichtet werden würde und so konnte jeder Bauherr im Vorfeld entscheiden, ob die Auswahl auf einen Bauplatz in unmittelbarer Nähe dieser Sondergebiete mit den entsprechenden Konsequenzen (Lautstärke, viel Verkehr etc.) fällt oder eben nicht.

Den Bauherren aus dem Bauabschnitt 1, die bei einem unveränderten Inkrafttreten des aktuellen Bebauungsplans in unmittelbarer Nähe des Sondergebietes „Seniorenwohnen“ wohnen würden, würde diese Entscheidung jedoch verwehrt werden.

Wir appellieren daher an Sie, den vorherigen Bebauungsplan-Entwurf wieder aufzugreifen und am westlichen Ende der Obrist-von-Sperreuth-Straße eine Ringstraße vorzusehen (s. o.) und anstatt des Mehrfamilienhauses (= Sondergebiet Zweckbestimmung Seniorenwohnen) Einfamilien- bzw. Kettenhäuser vorzusehen.

Da der Bedarf an einem entsprechenden Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenwohnen) zweifelsohne besteht, schlagen wir stattdessen vor, das Mehrfamilienhaus südlich der parallel zur Obrist-von-Sperreuth-Straße verlaufenden Straße einzuplanen. Somit würde das Sondergebiet ausschließlich unmittelbar an Grundstücke aus dem 2. Bauabschnitt angrenzen und jeder Interessent kann bereits vor der Auswahl eines entsprechenden Grundstückes entscheiden, ob die unmittelbare Nähe zu einem entsprechenden Sondergebiet in Kauf genommen wird und dies entsprechend bei der Auswahl berücksichtigen.

Zulässige Höhe

Darüber hinaus verwundert die beim Sonderbaugebiet Zweckbestimmung Seniorenwohnen zulässige Bauhöhe von 12 Meter für ein 3-geschossiges Haus doch sehr und wird auch nicht als erforderlich angesehen, da auf der gegenüberliegenden Seite im Bauabschnitt 1 für ein 2-geschossiges Haus eine maximale Bauhöhe von gerade 6,5m vorgesehen war.

Die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im Bauabschnitt 1 hatten als Vorgabe eine max. Höhe von 10,0 Meter. Diese Höhe wird als verhältnismäßig angesehen und sollte auch hier übernommen werden.

Die Dachform sollte ebenfalls als Vorgabe ein FD mit max. 5° erhalten. Dies würde sich in das Bild der bisher vorliegenden Bebauung besser einfügen.

Für den Anliefer- Betreuungs- und Besucherverkehr sind im derzeitigen Entwurf keine Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen. Vorschlag unsererseits sind min. 2 Stellplätze für Anlieferungs- und Reinigungsverkehr, 5 Stellplätze für Betreuungs- und mit 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

Die Grundflächenzahl GRZ ist wie im Bauabschnitt 1 von 0,35 einzuhalten und nicht um fast 20% auf 0,4 oder im Sondergebiet um sogar 60% von 0,5 auf 0,8 unnötigerweise zu erhöhen.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 3.3:

Das Sondergebiet SO1 wurde überarbeitet. Entsprechend den Vorgaben des Schallschutz-Gutachters wurde die Gebäudestellung verändert. Hieraus resultiert, dass entstehende Bebauungen eine Nord-Süd-

Ausrichtung erhalten werden. Somit rückt die Bebauung von der Obrist-von-Sperreuth-Straße ab. Darüber hinaus wurde die Geschossigkeit des entstehenden Baukörpers im SO1 auf zwei Vollgeschosse reduziert.



Beschlussvorschlag zu 3.3:

Den Anregungen wird gefolgt. Das Baufenster des Sondergebietes wird verändert und die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf 2 reduziert.

3.4 My Cube-Elemente– westliche Obrist-von-Sperreuth-Straße

Die zulässige Höhe von 7 Metern für die in der westlichen Obrist-von-Sperreuth-Straße eingeplanten 2-geschossigen Häuser wird ebenfalls als (unnötig) zu hoch angesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde im Bauabschnitt 1 eine zulässige Höhe von maximal 6,5 Metern zugelassen. Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen und um eine Ungleichbehandlung vorzubeugen, wird daher eine zulässige Höhe von 6,5 Metern angeregt.

Darüber hinaus ist unklar, welche Bauweise unter die hier im Bebauungsplan dargestellten „My-Cube“-Häuser zu fassen sind. Handelt es sich hier nur um die Bauart (in Modulbauweise) oder sind hierfür noch andere Kriterien zwingend? Daneben ist unklar, ob es sich zudem um Kettenhäuser handeln muss.

Bei einer derart dichten Bebauung der Obrist-von-Sperreuth-Straße ist zudem damit zu rechnen, dass die privaten Stell- und Parkplätze nicht ausreichen werden und daher die Fahrzeuge zudem an der Straße geparkt werden. An der Obrist-von-Sperreuth-Straße sind jedoch keine Parkbuchten vorgesehen, sodass mit einem Zuparken der ohnehin schmalen Straße zu rechnen ist.

Bereits im Bauabschnitt 1 stellt sich die Bauweise der Kettenhäuser im TG 9 als nicht zielführend heraus, da aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte des Baubeginns die durchaus sinnvolle Errichtung eines Kellers als nicht mehr möglich erwiesen hat, wenn das angrenzende Nachbargrundstück bereits eine Garage erstellt hatte und diese in die Baugrube zu rutschen drohte bzw. ein Standsicherheitsnachweis aufgrund des aufgefüllten Geländes nicht erbracht werden konnte. Daher sollte, auch im Sinne der zukünftigen Bauherren, eine Bebauung mit Ketten- bzw. Reihenhäusern im Plangebiet überdacht werden.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 3.4:

Die Wohnbebauung mit „MyCube“-Elementen wurde von der Obrist-von-Sperreuth-Straße abgerückt. Dort sind nun nur lockere Bauformen, die mindestens 5,5 Meter von der Straße abzurücken sind, zulässig.

Die maximale Traufhöhe wurde nicht geändert. Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.



Beschlussvorschlag zu 3.4:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Das MyCube-Baugebiet wird verlagert und in der Größe reduziert. Die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze werden nicht geteilt.

3.5 Nachweis der Erforderlichkeit

Die Siedlungs- und Verkehrsflächen wachsen in Deutschland seit Jahren ungebremst: 129 Hektar Land werden derzeit täglich bebaut. Als Familie sehen wir grundsätzlich die Erfordernis und die Aufgabe der Städte und Gemeinden, adäquaten Wohnraum durch die Bereitstellung und Entwicklung von Baugrundstücken zu schaffen. Gleichzeitig sehen wir es mit großer Sorge, wenn dadurch wertvoller Raum für Natur- und Artenschutz verloren geht. Entsprechende Baumaßnahmen müssen gut begründet sein, denn sie sind immer mit Eingriffen in die Natur, Landschaft und Umwelt verbunden und es muss deshalb hierbei zwingend der Natur- und Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind daher vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Allein ein Blick auf das Luftbild von Dinkelsbühl zeigt zahlreiche nicht bebaute Bauplätze.

Nicht nur im direkt an das geplante Baugebiet anschließenden Gebiet, sondern auch in dem Bereich am Kreuzespan, Schelbuck und Grillenbuck fallen zahlreiche Baulücken ins Auge.

Diese Nachverdichtung im Innenbereich müssen erst abgeschlossen sein, bevor Bauplätze in der Peripherie ausgewiesen werden dürfen.

Beschlussvorschlag zu 3.5:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erfragt frequentiert bei Eigentümern von Baulücken innerhalb des Stadtgebietes die Verkaufsbereitschaft. Jedoch mit geringem Erfolg. Nachdem bei der Bauverwaltung in den letzten Jahren zahlreiche Anfragen eingingen, sieht die Stadt das Baugebiet Gaisfeld IV als sinnvolle Möglichkeit zur Sicherung weiterer Wohnpotenziale.

3.6 Baugebiete am Bestand ausgerichtet

Die Siedlungsentwicklung muss am Bestand ausgerichtet sein. Das geplante Baugebiet wird an zwei Seiten komplett von landwirtschaftlich extensiv genutzten Flächen umschlossen, zu einem großen Teil von grenzt es an das Naturschutzgebiet (NSG) bzw. Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Walk- und Gaisweiher“ an. Nur am nördlichen Rand schließt es flächig an bebaute Grundstücke des Bestandes an. Seit der Ausweisung des Naturschutzgebietes „Walk- und Gaisweiher“ im Jahre 1984 hat sich das Umfeld stark verändert, Baugebiet Kreuzespan, Gaisfeld 1, 2 und 3 entstanden in nächster Nähe. Es erfolgte aber kein aktiver Schutz des NSGs mit wirksamen Maßnahmen. Das NSG hat keinen Puffer, die Grenze verläuft fast an der Wasserlinie. Dabei handelt es sich nicht um unsere exklusive Einschätzung. Der Managementplan für das FFH-Gebiet 7029-371 und das Vogelschutzgebiet 7130-471 "Wörnitztal" weist auf Seite 19 ebenfalls explizit auf diesen Sachverhalt hin: „In Dinkelsbühl reicht jüngere Wohnbebauung bis nahe an die Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher heran. Hierdurch kommt es zu direkten und indirekten Beeinträchtigungen durch Störungen, auch durch mitgeführte freilaufende Hunde. Eine weitere Ausweitung der Bebauung ist fachlich nicht vertretbar“. Auch dazu äußert sich der Managementplan auf Seite 162: „Für die Zwergdommel geeignete Röhrichtbestände sind v. a. im NSG Walk- und Gaisweiher (außerhalb des SPA) vorhanden, dort dürfte jedoch der große Besucherdruck regelmäßige Bruten verhindern.“ Auf Seite 218 gibt es unter dem Punkt 7.8 auch einen Vorschlag zur Anpassung der Gebietsgrenzen, welchen wir gerne aufgreifen würden.

Mit dem Vorkommen der Knoblauchkröte hat auf der vorgesehenen Fläche eine Art, die in der roten Liste Bayern als stark gefährdet verzeichnet ist, ihre Heimat. Untersuchungen zeigen, dass in den letzten 20 Jahren viele Vorkommen in Bayern erloschen sind! Umso mehr ist ein Erhalt der noch vorhandenen Vorkommen erforderlich.

Bei einer Halbierung von Abschnitt 2 mit einer Verlegung des Weges nach oben und einer Renaturierung der Flächen am Weiher könnten zumindest die verbleibenden Flächen weiterhin als Lebensraum erhalten werden. Eine komplette Umsiedlung lehnen wir ab. Es gibt keine Untersuchungen, ob Umsiedlungen langfristig erfolgreich sind. Ganz im Gegenteil: Ein negatives Beispiel ist der Versuch der Umsiedlung der Knoblauchkröte vom Gewerbegebiet Ost in extra geschaffene Ausweichquartiere am Gaisweiher ab 2016. Bisher konnte ein Erfolg der Maßnahme für die Zielart Knoblauchkröte nicht nachgewiesen werden. Die Spezialisierung der Knoblauchkröte auf bestimmte Lebensräume macht eine Umsiedlung grundsätzlich fragwürdig. Hinzu kommt, dass in anderen, potentiell geeigneten Lebensräumen durch die eingesetzten Tiere ein Verdrängungsprozess der angestammten Population zu befürchten wäre.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 3.6:

Innerhalb des Verfahrens wurden drei Gutachten durch ein biologisches Büro erstellt (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung 2023, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2022 und artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept). Innerhalb dieser Gutachten wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen beschrieben. Durch diese Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele der beiden Natura2000-Gebiete vermieden werden.

Darüber hinaus hat der Gutachter artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatSchG zu verhindern. Die angegebenen Maßnahmen wurden innerhalb der vorliegenden Planung festgesetzt.

Beschlussvorschlag zu 3.6:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine Beeinträchtigung der angesprochenen Schutzgebiete wird durch die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen verhindert.

4. Einwender 04

Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und die Möglichkeit dazu Stellung nehmen zu können.

Wir möchten dieses Angebot nutzen und zu einigen Punkten unsere Bedenken, als direkte Nachbarn aus dem Gaisfeld IV, Bauabschnitt I, äußern.

1. Verkehrssituation
2. „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Senioren“
 - 2.1 Bauhöhe
 - 2.2 Wertminderung unseres Grundstücks
 - 2.3 Standort
3. „My Cube Elemente“
 - 3.1 Bauhöhe
 - 3.2 Dichte Bebauung-Parksituation
 - 3.3 Grundflächenzahl
4. Nachverdichtung
5. Naturschutz
6. Schlussbemerkung

Als wir uns 2021 für unser Grundstück, Obrist-von-Sperreuth-Str. XX, Gemarkung 1880/ZZ, entschieden haben, erfolgte dies aufgrund einiger Aspekte, die durch die neu angedachte Planung für den Bauabschnitt II nun hinfällig wären.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

4.1. Verkehrssituation

Zum einen möchten wir auf die Verkehrssituation der Obrist-von-Sperreuth-Straße hinweisen. Damals wurde uns, auf Nachfrage zugesichert, dass diese Straße keine Durchgangsstraße bleiben wird. Es sollte also keine Anbindung auf die Staatsstraße 2220 mehr geben. Und dies aus gutem Grund, die Unfallgefahr durch den kreuzenden Fahrradweg ist durchaus gegeben. Außerdem ist die Ausfahrt auf die Staatsstraße 2220 schlecht einsehbar und somit auch eine unnötige Unfallgefahr. Wie aus den aktuellen Plänen der 23.Änderung ersichtlich, soll diese Zusicherung nun hinfällig sein. Der vorherige Entwurf für den Bauabschnitt II sah eine Ringstraße vor, die uns doch sehr viel sinnvoller erscheint.

Zudem wurde die Verlängerung der Obrist-von-Sperreuth-Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Erfolgt eine Anbindung an die Staatsstraße wird sie zu einer Durchgangsstraße mit hohem Fahrzeugaufkommen. Somit wird der Sinn und Zweck eines verkehrsberuhigten Bereichs komplett verfehlt. An die vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit wird sich kaum jemand halten, eine ständige Überwachung durch die Polizei oder die Stadt wird unmöglich sein. Eine Gleichberechtigung von Fußgängern und Fahrzeugen wird hier deswegen nicht gegeben sein.

4.1 Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Es ist kein Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220 geplant. Die Hauptzufahrt in den Bauabschnitt II erfolgt vom Südring aus über die Zunftreigenstraße.

4.2 „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Senioren“

Des Weiteren sind wir sehr überrumpelt über das ausgewiesene Mehrfamilienhaus „Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Senioren“ direkt gegenüber unseres Grundstücks.

1. Bauhöhe

Zum einen sind wir über die Bauhöhe von 12m für das dreigeschossige Gebäude gestolpert. Unsere Bauvorschrift von 6,5m Höhe wurde sehr streng von der Stadt vorgegeben. Wir haben persönlich den langen Weg unseres Nachbarn verfolgen können, eine Sondergenehmigung für sein Bauvorhaben bezüglich der Höhe zu erhalten. Dieses Vorgehen, jetzt, wo das Haus steht, zeichnet sich als bürokratisch unnötige Hürde aus. Und durch das neue Bauvorhaben direkt gegenüber muss es noch mehr hinterfragt werden. Die Mehrfamilienhäuser im Bauabschnitt I dürfen bei 3 Geschossen eine maximale Höhe von 10m haben. Eine Anpassung im Bauabschnitt II auf 12m ist nicht nachvollziehbar.

2. Wertminderung unseres Grundstücks

Die Stadt Dinkelsbühl gab damals beim Kauf unseres Baugrunds an, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Obrist-von-Sperreuth-Str. mit einer Bebauung durch Einzel- oder Kettenhäuser zu rechnen sei. Mit der Annahme der Bauabschnitt II werde ein reines Wohngebiet, entschieden wir uns für den Kauf des Grundstücks.

Ein Alternativ-Grundstück, das uns von Frau XXXXX angeboten wurde, in direkter Nachbarschaft zum Kindergarten lehnten wir damals wegen der daraus resultierenden Konsequenzen (Lärm, Verkehr) ab, obwohl dieses uns von der Grundstücksgröße her mehr zusagte. Durch das geplante Seniorenwohnen in unmittelbarer Nähe stehen wir und unsere Nachbarn nun vor vollendeten Tatsachen, die zwei Jahre zuvor noch nicht absehbar waren.

Wir sehen hier eine deutliche Wertminderung unseres Grundstücks was wir so nicht akzeptieren werden. Niemand möchte plötzlich ein 12 Meter hohes Gebäude „vor der Nase haben“. (Es wäre uns ja nicht einmal möglich die Sicht auf dieses Gebäude mittels einer hohen Hecke zu kaschieren. Da für uns die maximale Höhe einer Hecke zur Straße hin bei maximal 1 Meter liegt.) Erschwerend kommt noch hinzu, dass ein solch hohes Gebäude uns jegliche Abendsonne verwehren wird.

3. Standort

Natürlich ist uns bewusst, dass der Bedarf nach diesem Sondergebiet „Senioren“ in einer Stadt wie Dinkelsbühl groß ist. Wir möchten Sie jedoch bitten, den Standort dieses Gebäudes noch einmal zu überdenken. Es wäre möglich das Mehrfamilienhaus an einem anderen Standort, innerhalb des neuen Bauabschnitts zu planen, sodass ausschließlich Grundstücke aus dem Gaisfeld IV Bauabschnitt II daran grenzen. So können die Bewerber auf die neuen Grundstücke sich dazu entscheiden, ob sie an ein Sondergebiet angrenzend bauen möchten, oder eben nicht.

Durch einen anderen Standort könnte auch die Ringstraße wieder verwirklicht werden.

Beschlussvorschlag zu 4.2:

Den Anregungen wird gefolgt. Das Baufenster des Sondergebietes wird verändert und die maximale Anzahl der Vollgeschoße auf zwei reduziert.

4.3 My Cube Elemente

Bei den angestrebten MyCube Elementen bleiben einige Fragen offen.

1. Bauhöhe

Zum einen verstehen wir auch hier die zulässige Höhe von 7m nicht. Es ist nicht nachvollziehbar im Bauabschnitt I auf die strikte Einhaltung von 6,5m Höhe zu bestehen und somit so manches Bauvorhaben zu erschweren, um dann, zwei Jahre später, in der gleichen Straße (auf der direkt gegenüberliegenden Seite) eine Höhe von 7m vorzugeben. Ein einheitliches Straßenbild und eine Gleichberechtigung gegenüber den Bauherren sind somit nicht zu erkennen. Außerdem sind die Details um die Bauart „MyCube“ unklar.

2. Dichte Bebauung - Parksituation

Aus dem Planblatt heraus kann man jedoch erkennen, dass es sehr dicht bebaut werden soll. In der Obrist-von-Sperreuth-Straße sind allerdings keinen ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden für die vielen Bewohner, die die Stadt Dinkelsbühl hier noch unterbringen möchte. Die ohnehin bereits recht schmale Straße wird somit, trotz verkehrsberuhigtem Bereich, höchstwahrscheinlich zugeparkt werden. Geparkt werden darf im verkehrsberuhigten Bereich aber nur auf gekennzeichneten Parkflächen. Laut unserem Bebauungsplan ist pro Grundstück lediglich ein Parkplatz vorgesehen. Eine Erhöhung der Anzahl würde den Sinn eines verkehrsberuhigten Bereichs aber komplett verfehlen.

3. Grundflächenzahl

Wo ist die Idee geblieben eine „grüne Siedlung“ zu erschaffen? Ein solches Denken der Stadt Dinkelsbühl haben wir damals sehr begrüßt. Die Vorgabe einer Dachbegrünung auf Flachdächern ist nicht mehr zu finden. Außerdem wurde die Grundflächenzahl, entgegen jedem zukunftsorientierten und vernünftigen Denkens unnötigerweise erhöht. Gerade in Zeiten der Klimaerwärmung muss dringend der starken Versiegelung entgegengewirkt werden. Man braucht zudem grüne Dächer, welche für eine Abkühlung der Umgebungstemperatur sorgen und um die vermehrt auftretenden Sturzregenfälle aufzunehmen. Man braucht große Flächen mit heimischen Pflanzen, Hecken, Blumen und Sträuchern, welche Lebensräume für eine große Vielzahl an Wirbeltieren und Insekten bieten.

All das scheint die Bauart „MyCube“ nicht zu verwirklichen.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 4.3:

Wie bereits beschrieben, wird das Baugebiet MyCube verlagert. An der Obrist-von-Sperreuth-Str. ist nun eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,25 m vorgesehen. Es sind auch Satteldächer mit einer Firsthöhe von 12,0 m bzw. Pultdächer mit einer Höhe von 11,0 m möglich (siehe Abb. Unter Punkt Nr. 1.)

Beschlussvorschlag zu 4.3:

Die Bedenken werden nicht geteilt, es wird jedoch das sog. „MyCube-Baugebiet“ verlagert und in der Größe reduziert. Das stattdessen vorgesehene Baugebiet sieht allerdings auch eine flächensparende, verdichtete Bebauung vor. Die Bedenken hinsichtlich der Stellplätze werden nicht geteilt, da hierzu Festsetzungen enthalten sind.

4.4 Nachverdichtung

Auch muss man sich die Frage stellen, ob nicht schon genügend Wohnungen ohne Grünfläche geplant sind. Es gibt das Bauvorhaben an der alten Brauerei Häuf, die diversen Mehrfamilienhäuser im Gaisfeld IV Bauabschnitt II sowie die Vielzahl an neuen Wohnungen über dem neuen Einkaufsmarkt.

Auch die Größe des neugeplanten Baugebietes ist nicht nachvollziehbar - gibt es doch im Kreuzesspan noch genügend unbebaute Grundstücke. Eine Nachverdichtung wäre hier angebracht.

Durch den neuen Bebauungsplan ist es für uns noch mehr unverständlich, dass uns im Jahr 2020 durch die Stadt Dinkelsbühl ein Anbau von ca. 20qm an unser Elternhaus verwehrt wurde, da sich der Anbau außerhalb des Baufensters des 40 Jahre alten Bebauungsplanes befunden hätte. Hier ist anzumerken, dass sich der Anbau auf einem 900qm großen Grundstück befunden hätte und die im neuen Bebauungsplan vorgeschriebene Grundflächenzahl bei weitem nicht erreicht worden wäre.

Beruft man sich auf einen 40 Jahre alten Bebauungsplan, dann sollten auch die Absprachen eines Bebauungsplanes aus den letzten Jahren eingehalten werden!

Beschlussvorschlag zu 4.4:

Die Bedenken werden nicht geteilt

Die Ausweisung des gesamten Baugebietes Gaisfeld IV (BA I und II) ist bereits seit mehreren Jahren geplant. Innerhalb des aktuell gültigen Flächennutzungsplans sind die Flächen bereits als Erweiterungsflächen festgesetzt.

Die Stadt verfügt über ein Baulückenkataster. Eigentümer unbebauter Grundstücke in der Stadt und in den Ortsteilen werden in unregelmäßigen Zeitabständen schriftlich kontaktiert und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. Das Ergebnis war bei allen bisherigen Abfragen mehr als zurückhaltend. Daher ergibt sich die Notwendigkeit zur Ausweisung eines neuen Baugebietes.

4.5 Naturschutz

Südlich des geplanten Baugebiets befindet sich der Gaisweiher, welcher zusammen mit dem Walkweiher als Naturschutzgebiet und Vogelfreistätte ausgewiesen ist. Am westlichen Ende des Gaisweihers befindet sich ein riesiger Schilf- und Röhrriechbestand, welcher als Brut- und Nahrungshabitat für seltene und streng geschützte Arten dient. Bei einer zu nahen Bebauung an diese Schutzzone ist mit dem Verlust dieser Arten zu rechnen. Dass diese

Arten dort (noch) vorkommen, konnten wir selbst beobachten. So sind Eisvögel, Blaukehlchen, Wasserrallen, Waldwasserläufer, Flussuferläufer, Kiebitze, Grünspechte, Zwergtaucher, Beutelmeisen, Rohrweihen und diverse Rohrsängerarten mit einiger Geduld zu beobachten. Selbst zur Sichtung von Bekassinen, einem Seeadler und einem Fischadler kam es innerhalb des letzten Jahres. Die hier aufgezählten Arten sind nur ein Auszug der Artenvielfalt an Vögeln welche dort vorkommen. Die kompletten Bestandslisten sind im Internet unter www.ornitho.de oder www.ebird.org abzurufen. Hieraus ist ersichtlich, dass bisher 167 verschiedene Vogelarten in diesem Naturschutzgebiet nachgewiesen wurden.

Diese Vielfalt gilt es zu erhalten - vor allem in der heutigen Zeit, ist doch das Artensterben neben dem Klimawandel unsere größte Herausforderung für die Zukunft.

Auffällig ist aber schon jetzt, dass am Walkweiher aktuell eine größere Artenvielfalt herrscht, was vermutlich an der weniger nahen Bebauung und einer besseren Besucherlenkung liegt.

Auch der Verlauf einer Straße, welche direkt am Gaisweiher verläuft ist ungünstig.

Auf den Vorschlag des Bund Naturschutzes und dessen beigefügte Skizze wird hiermit noch einmal hingewiesen. So kann auch ein Teil des Lebensraumes der Knoblauchkröte erhalten bleiben und es besteht eine Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und dem Baugebiet.

Der Stadt Dinkelsbühl ist der Schutzstatus des Gebietes eigentlich auch bewusst, da ein Betreten des Weges nördlich des Gaisweihers durch ein Hinweisschild verboten ist.

Namentlich genannt werden Gänsesäger und Purpurreiher. Purpurreiher konnten dort leider schon seit langem nicht mehr gesichtet werden, Gänsesäger kommen allerdings in großer Zahl jedes Jahr im Spätherbst/ Winter und nutzen den Gaisweiher und den Walkweiher als Überwinterungsgebiet.

Wird dieses neue Baugebiet wie geplant errichtet, muss das Feld weichen. Und damit verschwindet auch ein großes Nahrungshabitat für Greifvögel. Täglich sind Rotmilane, Mäusebussarde, Rohrweihen und Turmfalken zu beobachten, welche dort auf Nahrungssuche sind und dort auch erfolgreich sind. Fehlt das Nahrungshabitat wird auch auf die Brut verzichtet, obwohl das Naturschutzgebiet dafür gut geeignet ist und auch erfolgreich bebrütet wird.

Ob geschaffene Ausgleichsflächen von der Vogelwelt angenommen werden ist fraglich. Die gefährdeten Bodenbrüter gelten als standorttreu. Nachweislich brüten in diesem Bereich Feldlerchen.

Weiterhin ist zu beobachten, dass das noch bestehende Feld vor allem in den Abendstunden als Einflugschneise für Enten- und Gänsevögel verwendet wird, welche am Weiher bei der Reichertsmühle nächtigen. Ein hohes Gebäude wie das geplante Seniorenzentrum wird dieses Verhalten enorm stören bzw. verhindern, sodass dieser Weiher möglicherweise nicht mehr durch Wasservögel genutzt wird. Auch hinsichtlich dieses Punktes wird gebeten den Standort des Seniorenheims noch einmal zu überdenken.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 4.5:

Innerhalb des Verfahrens wurden drei Gutachten durch ein biologisches Büro erstellt (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung 2023, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2022 und artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept). Innerhalb dieser Gutachten wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen beschrieben. Durch diese Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele der beiden Natura2000-Gebiete vermieden werden.

Darüber hinaus hat der Gutachter artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen, um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatschG zu verhindern. Die angegebenen Maßnahmen wurden innerhalb der vorliegenden Planung festgesetzt.

Beschlussvorschlag zu 4.5:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine Beeinträchtigung der angesprochenen Schutzgebiete wird durch die Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen verhindert.

4.6 Schlussbemerkung

Aufgrund der angeführten Punkte bitten wir um eine Verkleinerung des geplanten Bauabschnittes II, eine Ausweisung der Grundstücke ausschließlich als Einfamilienhäuser, sowie eine andere Positionierung des Seniorenheims.

Beschlussvorschlag zu 4.6:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

5. Einwender 05

Als direkte Anwohner widersprechen wir hiermit fristgerecht der Änderung des vorläufigen Bebauungsplans vom 21.06.2023. Wir haben besonders folgendes Bedenken zu den neuen Beschlüssen, welche sich vom Plan von 2018 teilweise grundlegend unterscheiden: Im Plan von 2018 sollte die Obrist-von-Sperreuth-Str eine Sackgasse oder Ringstraße werden. Im aktuellen Plan soll nun der BA 2 über die Staatsstraße St2220 erschlossen werden.

Somit würde die Straße zur Hauptverkehrsstraße für das gesamte Gaisfeld IV werden. Da wir zwei Kleinkinder und einen Hund haben, wollten wir auf keinen Fall an einer Durchgangsstraße wohnen. Das Unfallrisiko ist hier einfach zu groß. Laut Bebauungsplan ist eine Abgrenzung des privaten Grundstücks zur

öffentlichen Verkehrsfläche nur in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Eine Höhe die sowohl Kinder als auch Hunde leicht überwinden können. Im Falle eines erhöhten Verkehrsaufkommens aufgrund der Durchgangsstraße, birgt dies ein massives Gefahrenpotential.

Außerdem bedeutet das Wohnen an einer Hauptverkehrsstraße auch eine erhöhte Lärm- und vor allem Abgasbelastung zulasten der Gesundheit unserer Kinder. Die Wohnqualität wird so deutlich abnehmen.

Wir hatten uns für unseren Bauplatz entschieden, da wir vertraut hatten, dass der Bauabschnitt 2 wie ursprünglich geplant, gestaltet wird. Es war uns für unsere Familie besonders wichtig, an einer verkehrsberuhigten Straße zu bauen und zukünftig unser Leben zu verbringen. Entsprechend sind wir nun enttäuscht über die Neugestaltung der Baupläne.

Wir fordern Sie daher auf, die Änderung im Bebauungsplan nicht vorzunehmen und am ursprünglichen Plan festzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 5.:

Der Anregung wird gefolgt. Es ist kein Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220 geplant. Die Hauptzufahrt in den Bauabschnitt II erfolgt vom Südring aus über die Zunftreigenstraße.

6. Einwender 06

Zunächst möchten wir uns für die Bereitstellung der Unterlagen für das obengenannte Verfahren bedanken. Infolge der Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Stadt Dinkelsbühl erstellt wurde und die damit verbundene Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen möchten wir unsere Bedenken als direkte betroffene Grundstückseigentümer (im Bauabschnitt I) äußern und auf nachfolgende Punkte hinweisen mit der Bitte um Berichtigung bzw. Anpassung.

6.1 Sonderbaugebiet (Seniorenwohnen)

Im aktuellen Bebauungsplan für das Gaisfeld IV, Bauabschnitt II wurde ein 3-stöckiges Mehrfamilienhaus mit Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Seniorenwohnen ausgewiesen was uns sehr überrascht hat da von der Stadt Dinkelsbühl mehrfach die Aussage gemacht wurde das auf der Gegenüberliegenden Straßenseite der Obrist-von-Sperreuth-Straße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant sei und der Bedarf an Mehrfamilienhäusern durch den Bauabschnitt I bereits gedeckt sei. Auch wenn es sich um ein Sondergebiet (SO) handelt ändert sich nichts an der Tatsache das es sich hierbei um ein Mehrfamilienhaus handelt.

Der Bauabschnitt II wurde mehrfach als reines Wohngebiet vorgestellt und angepriesen daher erfolgte unsere persönliche Entscheidung auf das „Wort“ der Stadt Dinkelsbühl ein Grundstück am Westlichen Rande des Bauabschnitts I zu kaufen und uns dort niederzulassen. Es war klar an welcher Stelle im Bauabschnitt I ein Sondergebiet ausgewiesen war: ob Supermarkt, Kindergarten oder Mehrfamilienhäuser. So konnte jeder Bauherr selbst entscheiden, ob er in der Nähe von einem Sondergebiet bauen möchte und sich somit auf die Konsequenzen wie z.B. Lautstärke oder mehr Verkehr einlässt und diese erträgt oder nicht.

Uns, als auch unseren Nachbarn würde bei unverändertem Bebauungsplan des Bauabschnitt II diese Entscheidung verwehrt bleiben, auch empfinden wir ein bis zu 12 Meter Hohes Gebäude auf der Direkt gegenüberliegenden Straßenseite als Wertminderung für unser Haus. Auch besteht die Tatsache aus dem für uns gültigen Bebauungsplan das wir keinen Zaun höher als 1 Meter als Sichtschutz anbringen dürfen, um uns und unsere Privatsphäre etwas zu schützen auch hätten wir keinen Lichteinfall mehr in den Abendstunden, was uns in unserer Lebensqualität deutlich einschränkt.

Die Dachform sollte ebenfalls als Vorgabe ein FD mit max. 5° erhalten. Mit einer Vorgabe von einer max. Höhe von 10,0 Meter angelehnt an den Bauabschnitt I. Für den Anliefer- Betreuungs- und Besucherverkehr sind im derzeitigen Entwurf keine Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen.

Vorschlag unsererseits sind min. 2 Stellplätze für Anlieferungs- und Reinigungsverkehr, 5 Stellplätze für Betreuungs- und mit 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

Wir bitten daher den Bebauungsplan erneut aufzugreifen und am westlichen Ende der Obrist-von-Sperreuth-Straße kein Sondergebiet auszuweisen und anstatt des geplanten Mehrfamilienhauses wie früher angedacht Einfamilienhäuser vorzusehen. Da der Bedarf eines entsprechenden Sondergebiets für zweckbestimmtes Seniorenwohnen besteht, bitten wir Sie dieses in Südliche Richtung zu verschieben.

Somit kann jeder neuer Grundstückseigentümer selbst entscheiden bzw. auswählen, ob er die Konsequenzen somit in Kauf nimmt oder nicht.

Beschlussvorschlag zu 6.1:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Das Baufenster des genannten Sondergebietes wurde verändert. Hieraus resultiert, dass entstehende Bauungen eine Nord-Süd-Ausrichtung erhalten werden. Somit rückt die Bebauung von der Obrist-von-Sperreuth-Straße ab. Darüber hinaus wurde die Geschossigkeit des entstehenden Baukörpers im SO1 auf zwei Vollgeschosse reduziert.

Stellplätze sind innerhalb des SO1 auszuweisen; dabei ist die Garagen- und Stellplatzverordnung zu berücksichtigen.

6.2 Durchfahrt Obrist-von-Sperreuth-Straße zur Staatsstraße 2220

Im Gegenwärtigen Planungsstand des Bauabschnitts II wurde die Obrist-von-Sperreuth-Straße (westlich) als Straße mit direkter Durchfahrt zur Staatsstraße 2220 geplant. Wir möchten Sie eindringlichst bitten diese als Sackgasse mit Wendehammer oder ähnliches auszuweisen, da wir bereits heute einen enormes Unfallrisiko erkennen.

Wer die Obrist-von-Sperreuth-Straße in westlicher Richtung verlassen will, überquert den parallel zur Staatsstraße führenden Fahrradweg, dieser ist durch die Steigung in beide Richtungen schlecht einsehbar und bereitet für schnell fahrende Fahrradfahrer eine enorme Kollisionsgefahr.

Ebenso ist die Ausfahrt auf die Staatsstraße 2220 aus unserer Sicht durch die Kuppe von der Reichertsmühle herkommend „Lebensgefährlich“. Wir beobachten bereits heute viele gefährliche Ausfahrten besonders von langsameren Verkehrsteilnehmern wie LKWs oder Lieferwagen. Darüber hinaus ist eine entsprechende Zu- bzw. Abfahrt über die Staatsstraße als absolut nicht erforderlich anzusehen, da über den Südring eine Gefahrlöse Zu- bzw. Abfahrt möglich ist.

Aus den zuvor genannten Gründen möchten wir Sie eindringlichst bitten die Obrist-von-Sperreuth-Straße in westlicher Richtung als Sackgasse mit Wendehammer oder ähnliches auszuweisen bzw. zu planen.

Zukünftige Parksituation Obrist-von-Sperreuth-Straße

Da in der Obrist-von-Sperreuth-Straße im Bauabschnitt II eine Vielzahl an „My-Cube- Häusern“ entstehen sollen möchten wir hierzu anregen öffentliche Parkflächen zu schaffen, aufgrund der Vielzahl an Häusern ist auch mit einem Hohen Aufkommen an Fahrzeugen zu rechnen, zwar muss jedes My-Cube-Haus bis 50m² 1 Stellplatz nachweisen dennoch halten wir dies aber für nicht ausreichend. Da gerade Familien ohne Kinder oder einen „2 Personen“ Haushalt mit nur einem Fahrzeug im Ländlichen Raum meist nicht auskommt, hinzukommt noch ein PKW-Aufkommen von Besuchern. Das Resultat wäre, das eine Vielzahl von Fahrzeugen auf der Straße abgestellt werden würden und nur eine eingeschränkte Zufahrt (gegeben durch die Straßenbreite) z.B. für die Feuerwehr möglich wäre.

Durch die Vorgebrachten Punkte möchten wir Sie bitten Öffentlichen Parkraum besonders für die geplanten My-Cube-Häuser in der Obrist-von-Sperreuth-Straße zu schaffen.

Beschlussvorschlag zu 6.2:

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es ist kein Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220 geplant.

Die sog „Mycube-Bebauung“ wird verlegt. Angrenzend zur Obrist-von-Sperreuth-Straße ist nur eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vorzusehen.

6.3 Zulässige Höhe Bebauungsplan, GRZ und Dachformen

Verwundert mussten wir auch die Abweichungen der Gebäude Höhe, GRZ und Dachform des Bebauungsplans von Bauabschnitt I zu Bauabschnitt II feststellen.

Die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im Bauabschnitt I hatten als Vorgabe eine max. Höhe von 10,0 Meter im Bauabschnitt II wurde dies auf 12,0 Meter erhöht.

Auch wurde die max. Höhe für Einfamilienhäuser aufgeweicht von Bauabschnitt I max. 6,5 Meter auf 8,0 Meter im Bauabschnitt II. Auch wurde die maximale Höhe für die sogenannten „My-Cube-Häuser“ auf 7,0 Meter gesetzt.

Die Grundflächenzahl GRZ ist wie im Bauabschnitt I von 0,35 einzuhalten und nicht um fast 20% auf 0,4 oder im Sondergebiet um sogar 60% von 0,5 auf 0,8 unnötigerweise zu erhöhen.

Das Einheitliche Bild und der Umweltbewusste „Grüne Gedanke“ sollte in der Auswahl der Dachformen und der Begrünung der Dächer weitergeführt werden.

Wir bitten wie in den aufgeführten Punkten das Einheitliche Bild als auch das Merkmal des Umweltbewussten „Grünen Gedanken“ im Gesamten Gaisfeld 4 fortzuführen. Wir wünschen daher auch den Abgleich und um Anpassung der Maximalen Zulässigen Höhe, der Grünflächenzahl (GRZ) als auch die Einheitlichkeit und begonnene Struktur der der Dachformen fortzuführen und dem Bauabschnitt I anzugleichen.

Insbesondere erbitten wir das Mehrfamilienhaus „Seniorenwohnen“ in der Höhe als auch in der Dachform auf Bauabschnitt I (max 10,0 Meter mit FD 0,5) anzupassen.

Beschlussvorschlag zu 6.3:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschoße im SO wird auf zwei reduziert.

Die im Vorentwurf festgesetzte zulässige pauschale Wandhöhe von 8,5 m für die meisten Allgemeinen Wohngebiete wird im Entwurf durch die alternative Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 7,25 m reduziert.

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hält im Sinne einer flächensparenden Nutzung an den genannten Grundflächenzahlen fest. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Bebauungsplans diverse Vorgaben zur Erhaltung des lokalen Ortsbildes getroffen wurden (z.B. Eingrünung, öffentliche Grünflächen, Festsetzungen für einheitliche Bebauungen innerhalb der jeweiligen Gebiete).

7. Einwander 07

Stellungnahme: Wie der BUND sind wir der gleichen Meinung, dass die vorgesehene Bebauung eine starke Beeinträchtigung des gesamten umliegenden Naturschutzgebietes mit all seinen negativen Folgen

ist. Diese sind bereits vom BN aufgeführt. Außerdem befürchten wir eine weitere Absenkung des Grundwassers, wie es bekannterweise bei jeder baulichen Versiegelung ist.

Die Folge der Grundwasserabsenkung bedeutet eine deutliche Schädigung der Landwirtschaft, der Natur und damit der Menschen.

Beschlussvorschlag zu 7.:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im Jahr 2023 wurde durch das biologische Büro „silvaea biome institut“ eine Natura200-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass bei Durchführung von verschiedenen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzziele der beiden Natura2000-Gebiete vermieden wird.

8. Einwender 08

Danke für Ihr Bemühen mir bei meinem Besuch im Rathaus den Bebauungsplan Gaisfeld 4 /2 näher zu bringen. Ich glaube und hoffe, dass die vorliegende Planung in dieser Form nicht ernst gemeint ist.

Da haben Bauherren Ihre Wohnzimmer und Terrassen in Richtung Segringen ausgerichtet um grün und etwas weiter zu sehen. Nun kommt eine Planung die gleich über der Straße eine Reihenhausemauer vorsieht. Mit der Bitte diese ganz schlechte Planung zu überdenken.

Beschlussvorschlag zu 8.:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die im Vorentwurf festgesetzte zulässige pauschale Wandhöhe von 8,5 m für die meisten Allgemeinen Wohngebiete wird im Entwurf durch die alternative Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 7,25 m reduziert.

Die Wohnbebauung mit „MyCube“-Elementen wurde Richtung Süden ins WA2 verschoben. Angrenzend zur Obrist-von-Sperreuth-Straße sind aktuell nur lockere Bauformen die mindestens 5,5 Meter von der Straße abzurücken sind, zulässig. Die Zulässigkeit von dichteren und flächensparenden Bauformen innerhalb des Baugebiets Gaisfeld IV wird jedoch vom Stadtrat gewünscht.

9. Einwender 09

Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am in der Betreffzeile genannten vorläufigen Bebauungsplan vom 21.06.2023. Als direkte Anwohner (Obrist-von-Sperreuth-Str. XX; Einzug Frühjahr 2024) sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser mit folgender Begründung:

Uns war zwar bekannt, dass das Wohnbaugebiet „Gaisfeld IV - Bauabschnitt 2“ Dinkelsbühl kommen wird, aber in dieser Form entspricht es nicht dem Plan von 2018. Im Bauamt konnten uns die Pläne nicht näher erläutert werden; Ihr Mitarbeiter sagte, er wisse selbst zu wenig darüber. Im Folgenden nun unsere Gründe für den Widerspruch in Form von Bedenken, die bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden müssen:

9.1 Hauptbedenken:

Im Plan von 2018 sollte die Obrist-von-Sperreuth-Str. eine Sackgasse oder Ringstraße werden. In der Fassung vom 21.06.2023 ist jetzt geplant, den BA 2 über die Staatsstraße St2220 zu erschließen. Hier sehen wir folgende Probleme:

Das Verkehrsaufkommen auf der Obrist-von-Sperreuth-Str. würde sich entsprechend steigern. Dadurch Unfallschwerpunkt durch den kreuzenden Radweg und generell an der Einmündung. Die Obrist-von-Sperreuth-Str. würde hierdurch zur Hauptverkehrsstraße für das gesamte Gaisfeld IV, da Autofahrer, die aus den südlichen Ortsteilen und aus Fichtenau kommen, die Straße nehmen um zum Kindergarten und

zum Einkaufsmarkt zu gelangen. Hohes Unfallrisiko für die Kinder der Anwohner. Hohes Lärm- und Abgasaufkommen

Dass wir nicht an einer Durchgangsstraße wohnen, war ein sehr wichtiges Kriterium, warum wir uns gerade für diesen Bauplatz entschieden haben.

Dieser jetzige vorläufige Bebauungsplan von vom 21.06.2023 würde durch die geänderte Straßenwidmung die Wohnqualität stark beeinträchtigen und eine deutliche Wertminderung für unser Haus bedeuten.

Beschlussvorschlag zu 9.1:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant keinen Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220. Die Hauptzufahrt in den Bauabschnitt II erfolgt vom Südring aus über die Zunftreigenstraße.

9.2 Weitere Bedenken:

Es war nicht bekannt, dass uns gegenüber eine durchgehende Häuserzeile entsteht, die nach vorläufigem Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von bis zu 8,5 Meter hat. Unser Haus durfte nur eine Gebäudehöhe von 6,5 Meter haben. Wir haben keine klare Vorstellung, wie „Cube Häuser“ aussehen, ob die Häuserreihe z.B. von Garagen mit niedrigerer Höhe unterbrochen ist. Hier möchten wir mit der Stadt Dinkelsbühl zusammen eine gemeinsame Lösung finden.

Topografisch fällt das Gelände Richtung Segringen ab und darum regen wir an, die Cubehäuserzeile unten im Tal zu bauen. Uns gegenüber könnten ähnliche Einzelgebäude mit Flachdach und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 Meter gebaut werden, statt unten im Tal. Dann würden wir nicht auf eine durchgehende Wand blicken und für die Bauplatzverdichtung ändert sich wenig.

Der geplante dreistöckige Block SO1 war in der vorherigen Planung nicht enthalten und trägt zur weiteren Wertminderung der Häuser am westlichen Teil der Obrist-von-Sperreuth-Str. im Bauabschnitt 1 bei.

Beschlussvorschlag zu 9.2:

Die Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Wohnbebauung mit „MyCube“-Elementen wurde Richtung Süden ins WA2 verschoben. Angrenzend zur Obrist-von-Sperreuth-Straße sind aktuell nur lockere Bauformen die mindestens 5,5 Meter von der Straße abzurücken sind, zulässig. Die Zulässigkeit von dichteren und flächensparenden Bauformen innerhalb des Gaisfeld IV ist durch den Stadtrat gewünscht.

Die im Vorentwurf festgesetzte zulässige pauschale Wandhöhe von 8,5 m für die meisten Allgemeinen Wohngebiete wird im Entwurf durch die alternative Festsetzung einer zulässigen Traufhöhe von 7,25 m reduziert.

In den sonstigen Sondergebieten wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert. Darüber hinaus wurde das Baufenster des SO1 verändert, so dass die entstehende Bebauung von der Obrist-von-Sperreuth-Straße abrückt.

9.3 Wir sehen Probleme voraus mit der Parkplatzsituation durch die geplanten Tiny Häuser. Wo werden z.B. Besucher der Bewohner parken?

Der südliche Rand des BA 2 liegt zu nah an der Vogelfreistätte.

Abschließend: Wir hatten uns für unseren Bauplatz entschieden, da wir auf die Stadt Dinkelsbühl vertraut hatten, den Bauabschnitt 2 wie 2018 geplant zu gestalten. Das war insgesamt ein sehr wichtiges Kriterium für unsere Entscheidung, unter hoher finanzieller Belastung in Bauabschnitt 1 zu bauen.

Entsprechend sehen wir uns nun enttäuscht. Wir fordern Sie daher auf, die Entscheidung unter Berücksichtigung aller Bedenken noch einmal zu überprüfen und die Änderung im Bebauungsplan nicht vorzunehmen.

Beschlussvorschlag zu 9.3:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Innerhalb des geplanten Bauabschnittes Gaisfeld IV BA II wurden öffentliche Parkmöglichkeiten ergänzt. Darüber hinaus sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans, Stellplätze auf den geplanten Grundstücken vorzuhalten.

Im Jahr 2023 wurde durch das biologische Büro „silvaea biome institut“ eine Natura200-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele der beiden Natura2000-Gebiete vermieden werden können. Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Entsprechend dieser wurden Maßnahmen festgesetzt um negative Effekte auf die Tier- und Pflanzenwelt zu verhindern und zu verringern. Die beschriebenen Maßnahmen werden in der vorliegenden Planung umgesetzt (z.B. CEF-Flächen – Verbesserung der „Vogelfreistätte“).

10. Einwender 10

Es ist zwar schön, wenn sich eine Stadt, wie Dinkelsbühl entwickelt und wächst, bei dem neuen Bebauungsplan, möchte ich aber auf folgendes hinweisen:

1. Die Zufahrt zu den restlichen landwirtschaftlichen Flächen, zwischen Baugebiet Gaisfeld I bis IV und Gaisweiher, muss auch weiterhin zur Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Großgeräten möglich sein.
2. Die künftigen Bewohner des Baugebietes sollten darauf hingewiesen werden, dass landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind. (z.B. Staubentwicklung bei Bodenbearbeitung, Geruch bei Gülleausbringung, Lautstärkeentwicklung durch Mähdrescher oder Maishäcksler bei der Ernte)
3. Über Baustellenbedingte Sperrungen sind die betroffenen Landwirte rechtzeitig zu informieren.
4. Außerdem finde ich es schade, dass der Anbau von regionalen landwirtschaftlichen Lebensmitteln, als geringwertiger Pflanzenbestand gilt. Es ist klar, dass vielfältige Pflanzen- und Tierwelt, sowie Insekten wichtig sind, aber regionale Lebensmittelerzeugung, sollte ebenso wichtig sein.
5. Als die Fläche vorher noch komplett landwirtschaftlich „intensiv“ genutzt wurde, gab es hier jedenfalls auch Kiebitze und Feldlerchen. Warum sollen diese Flächen jetzt auf „extensiv“ umgestellt werden?
6. Der Landwirtschaft wird durch das Baugebiet selbst, Fläche entzogen und zusätzlich noch durch große Ausgleichsflächen, die gut mit produktiven Maschinen bearbeitet werden könnten. Für Ausgleichsflächen sollten besser mehrere kleinere Flächen und Randbereiche genutzt werden.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 10.:

Die Zufahrt zu den jeweiligen landwirtschaftlichen Flächen ist in der vorliegenden Planung gesichert. Innerhalb der Begründung sowie auf dem Planblatt wird darauf hingewiesen, dass die Emissionen aus der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Baugebietes zu dulden sind.

Die Extensivierung der Flächen im Zuge der CEF-Maßnahme stellt eine Aufwertung des Lebensraums für betroffene Arten dar und dient somit der Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG.

Die Erweiterung durch Gaisfeld IV stellt einen Eingriff in die Schutzgüter entsprechend Abs. 8 Satz 7 §1 BauGB da. Daher gilt es den Eingriff durch geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden und auszugleichen. Die hierfür herangezogenen Flächen müssen im Sinne einer naturschutzfachlichen Aufwertung „aufwertbar“ sein und sich im selben Naturraum wie das Plangebiet befinden. Beides liegt in der vorliegenden Planung vor. Es wird bezweifelt, dass im Gemeindegebiet dem Umfang entsprechende „kleine Flächen und Randbereiche“ vorliegen, die entsprechend der gesetzlichen Forderung auch aufwertbar sind.

Beschlussvorschlag zu 10.:

Den Anregungen zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und zu Hinweisen auf die landwirtschaftlichen Emissionen wird bereits gefolgt.

Die Bedenken hinsichtlich des Entzugs von landwirtschaftlichen Flächen werden geteilt. Dies führt jedoch nicht zu einer Aufgabe der Planung, da die anhaltende Nachfrage von Bauwilligen nicht auf andere Weise gedeckt werden kann.

**Beteiligung der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Telekom Deutschland GmbH
- Heimatpfleger DKB
- Landratsamt Ansbach, Fristverlängerung bis 25.08.2023
- Landratsamt Ansbach – Gesundheitsamt –
- Verkehrsverbund
- Stadtwerke Dinkelsbühl
- Verwaltungsgemeinschaft Willburgstetten
- Markt Schopfloch
- Markt Dürrewangen
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Langfurth
- Stadt Feuchtwangen
- Gemeinde Wört

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Philipp-Zorn-Straße 37, 91822 Ansbach; Schreiben vom 14.07.2023
Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl keine Bedenken.
Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.
Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 TÖB, Fontainengraben 200, 53123 Bonn; Schreiben vom 24.07.2023
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.
- Evang.-Luth. Pfarramt Dinkelsbühl, Dr.-Martin-Luther-Str. 4, 91550 Dinkelsbühl; Schreiben vom 24.07.2023
Von Seiten der Kirchengemeinde Dinkelsbühl bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ mit integriertem Grünordnungsplan
- Handwerkskammer für Mittelfranken, Sulzbacher Str. 11-15, 90489 Nürnberg; Schreiben vom 27.07.2023
Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren, Zu den Planungen haben wir keine Einwände.

- Immobilien Freistaat Bayern, Kobergerstr. 62, 90408 Nürnberg; Schreiben vom 14.07.2023
Die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.
Hinweis: Das Staatliche Bauamt Ansbach ist am oben genannten Verfahren zu beteiligen.
- IHK Nürnberg für Mittelfranken, Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg; Schreiben vom 07.08.2023
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.
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken; Schreiben vom 11.08.2023
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.
- Vodafone GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Schreiben vom 04.08.2023
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.
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.
- Gemeinde Fichtenau, Hauptstraße 2, 74579 Fichtenau-Wildenstein
Seitens des Gemeinde Fichtenau werden keine Einwendungen gegen die Planung vorgebracht. Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Fichtenau am Verfahren ist nicht erforderlich.

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

**11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach, Mariusstraße 26, 81522 Ansbach;
Schreiben vom 28.07.2023**

Hiermit geben wir die Stellungnahme auf Grundlage des Formblattes ab.

Punkt: 2.5 „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.“

Aktuell findet eine sehr starke Überkompensation in Höhe von 570.290 Wertpunkten statt. Durch den hohen Flächenbedarf aufgrund von CEF und FCS-Flächen geht sehr viel landwirtschaftliche Fläche zur Nahrungsmittelproduktion verloren. Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sind in ein Ökokonto zu geben, damit die Wertpunkte für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen und nicht erneut landwirtschaftliche Nutzfläche für Ausgleichsmaßnahmen verbraucht wird.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

Ansonsten bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 11.:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer Betroffenheit diverser geschützter Arten. Der Umfang der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF und FCS) orientiert sich dabei an den Aussagen der durchgeführten saP 2022 sowie des festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmenkatalogs 2023.

Ein Hinweis auf ohnehin geltende gesetzliche Grenzabstände ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 11.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Große Stadt Dinkelsbühl strebt an, die naturschutzfachlichen Aufwertungen im Zuge der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen im städtischen Ökokonto anrechnen zu lassen.

12. Bayerischer Bauernverband, Maximilianstraße 36, 91522 Ansbach; Schreiben vom 11.08.2023

Mit obigem Schreiben haben Sie uns die geänderten Planungsunterlagen zu o. g. Planungen der Stadt Dinkelsbühl im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt.

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

1. Mit der Erweiterung des Bebauungsplans Gaisfeld IV - 2. Bauabschnitt werden nicht nur 7,4 ha Landw. Flächen in Bauland umgewandelt, sondern insgesamt 12,75 ha einschließlich nur noch begrenzt nutzbarer Ausgleichsflächen den wirtschaftenden Betrieben entzogen.
2. Mit den Bewirtschaftern und Pächtern sind entsprechende Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Restlaufzeit von Pachtverträgen zu treffen. Gleiches gilt für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen.

Beschlussvorschlag zu 12.1 und 12.2.:

Den Anregungen wird gefolgt. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt.

3. Unter Punkt B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist zu befürchten und zu kritisieren, dass die südlichen Teile von FL.-Nr 1888 bis 1895 (3,9 ha) und FL.W. 2392 (3,5 ha, Nähe Kesselhof, bisheriger Pächter M. S.) als große landw. Flächen, nur noch extensiv bewirtschaftet werden sollen und neben dem reinen Baugebiet, zusätzlich der produktiven Landwirtschaft entzogen werden. Für Ausgleichsflächen sollten zumindest kleinere und unpraktischere Flächen herangezogen werden.

Beschlussvorschlag zu 12.3.:

Der Anregungen wird nicht gefolgt. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen können nicht auf „kleineren und unpraktischen“ Flächen durchgeführt werden.

4. Zusätzliche Reduktion der vom Wohnbaugebiet ausgehenden Zugangsmöglichkeiten zum Grünweg FL.-Nr. 1934 entlang des Gaisweiher-Nordufers, durch Bepflanzung mit dichten Dornensträuchern. Dieser Weg ist zumindest so zu erhalten, dass die Anlieger zur Bewirtschaftung der Restflächen zwischen Baugebiet Gaisfeld I bis IV und Gaisweiher, mit landwirtschaftlichen Großgeräten zu den jeweiligen Flächen kommen!

Beschlussvorschlag zu 12.4.:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Zugänglichkeit des Weges für Bewirtschafter bleibt in jedem Fall erhalten.

5. 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.
6. 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.
7. Drainagen und Vorfluter im Planungsbereich, müssen weiterhin in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Das Oberflächenwasser muss im Randstreifen wirksam abgefangen werden.
8. 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.

Beschlussvorschlag zu 12.5. bis 12.8.:

Den Anregungen wird bereits gefolgt.

Innerhalb von Begründung und Planblatt wird bereits darauf hingewiesen, dass die Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden sind. Innerhalb der Begründung wird auf die Einhaltung der Grenzabstände nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch hingewiesen. Die Zufahrt zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

13. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80439 München; Schreiben vom 10.08.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur spätmittelalterlichen Landhege der Reichsstadt Dinkelsbühl (Bodendenkmal D-5-6928-0162). Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Daher und auch unter Berücksichtigung der siedlungsgünstigen Lage des Plangebietes auf einem Südwesthang nahe eines fließenden Gewässers sind hier sowohl vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler als auch Wüstungen des Mittelalters zu vermuten. Letztere sind zahlreich etwa innerhalb der analogen Landhege der Reichsstadt Rothenburg o.d.T. bekannt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG sind daher die Belange der Bodendenkmalpflege nicht ausreichend berücksichtigt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, .., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, .., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen

hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf (bayern.de)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter [/https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

Beschlussvorschlag zu 13.:

Der Anregung wird gefolgt. Das Planblatt wird um eine grafische Darstellung der betroffenen Bodendenkmäler ergänzt.

Das Planblatt sowie die Begründung werden um den folgenden Hinweis ergänzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

14. Bund Naturschutz; Kreisgeschäftsstelle Ansbach; Pfarrstraße 33, 91522 Ansbach; Schreiben vom 03.08.2023

Die aktuelle Planung des Baugebietes „Gaisfeld 4“ in Dinkelsbühl hat erhebliche Auswirkungen auf das NSG bzw. FFH-Gebiet „Walk- und Gaisweiher“. Wir als Ortsgruppe des Bund Naturschutz können der Planung deshalb nicht zustimmen.

Seit der Ausweisung des Naturschutzgebietes „Walk- und Gaisweiher“ im Jahre 1984 hat sich das Umfeld stark verändert, Baugebiet Kreuzespan, Gaisfeld 1, 2 und 3 entstanden in nächster Nähe. Es erfolgte aber kein aktiver Schutz des NSGs mit wirksamen Maßnahmen. Deshalb teilen wir die nachfolgende Einschätzung des Bebauungsplanes im Abschnitt 10.2 Seite 25 in keiner Weise!

„Sowohl das Naturschutzgebiet als auch die angrenzenden bzw. tlw. überlagernden kartierten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.“

Das NSG hat keinen Puffer, die Grenze verläuft fast an der Wasserlinie. Dabei handelt es sich nicht um unsere exklusive Einschätzung. Der Managementplan der Regierung von Mittelfranken für das FFH-Gebiet 7029-371 und das Vogelschutzgebiet 7130-471 "Wörnitztal" weist auf Seite 19 ebenfalls explizit auf diesen Sachverhalt hin:

„In Dinkelsbühl reicht jüngere Wohnbebauung bis nahe an die Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher heran. Hierdurch kommt es zu direkten und indirekten Beeinträchtigungen durch Störungen, auch durch mitgeführte freilaufende Hunde. Eine weitere Ausweitung der Bebauung ist fachlich nicht vertretbar.“

Gerade die empfindlichen und seltenen Vogelarten leiden darunter bzw. sind verschwunden. Auch dazu äußert sich der Managementplan auf Seite 162:

„Für die Zwergdommel geeignete Röhrichtbestände sind v.a. im NSG Walk-und Gaisweiher (außerhalb des SPA) vorhanden, dort dürfte jedoch der große Besucherdruck regelmäßige Bruten verhindern.“

Auf Seite 218 gibt es unter dem Punkt 7.8 auch einen Vorschlag zur Anpassung der Gebietsgrenzen:

„Abb. 21: Das Umfeld des Gaisweihers im NSG Walk-und Gaisweiher ist zu eng abgegrenzt. Aufgrund des störungsempfindlichen Vogelbestandes auch in den benachbarten Teichen sind Pufferflächen erforderlich, die auch wirksame Ruhezonen und Besucherlenkung ermöglichen.“

Dieser Sachverhalt wird durch die jetzt geplante Ausweitung von Gaisfeld IV noch drastisch verstärkt. Wir fordern deshalb eine Verlegung des Weges am nördlichen Ufer zur Bebauung hin und die Anlage eines breiten Puffers.

Mit dem Vorkommen der Knoblauchkröte hat auf der vorgesehenen Fläche eine Art, die in der roten Liste Bayern als stark gefährdet verzeichnet ist, ihre Heimat. Untersuchungen zeigen, dass in den letzten 20 Jahren viele Vorkommen in Bayern erloschen sind! Umso mehr ist ein Erhalt der noch vorhandenen Vorkommen erforderlich. Bei einer Halbierung von Abschnitt 2 mit einer Verlegung des Weges nach oben und einer Renaturierung der Flächen am Weiher könnten zumindest die verbleibenden Flächen weiterhin als Lebensraum erhalten werden.

Eine komplette Umsiedlung lehnen wir ab. Es gibt keine Untersuchungen, ob Umsiedlungen langfristig erfolgreich sind. Ganz im Gegenteil: Ein negatives Beispiel ist der Versuch der Umsiedlung der Knoblauchkröte vom Gewerbegebiet Ost in extra geschaffene Ausweichquartiere am Gaisweiher ab 2016. Bisher konnte ein Erfolg der Maßnahme für die Zielart Knoblauchkröte nicht nachgewiesen werden. Die Spezialisierung der Knoblauchkröte auf bestimmte Lebensräume macht eine Umsiedlung grundsätzlich fragwürdig. Hinzu kommt, dass in anderen, potentiell geeigneten Lebensräumen durch die eingesetzten Tiere ein Verdrängungsprozess der angestammten Population zu befürchten wäre.

Der erforderliche ökologische Ausgleich muss deshalb direkt auf der Fläche zwischen Baugebiet und Naturschutzgebiet erfolgen. Das NSG sollte weitgehend frei gehalten werden von Störungen durch Hunde, Spaziergänger, Radfahrer, motorisierten Fahrzeugführern und Störungen jeglicher Art. Dadurch können

die genannten Ausgleichsmaßnahmen direkt vor Ort umgesetzt und tatsächlich wirksam werden. Nur so wird das NSG seine Funktion wiedererlangen und langfristig erhalten, wie es auch der Managementplan der Regierung von Mittelfranken als Ziel formuliert.

Eine weitere Problemstellung die uns wichtig erscheint, ist die Frage der Einleitung von Oberflächenwasser. Es stellt sich die Frage, ob unabhängig von der endgültigen Ausdehnung der Baugebiete Gaisfeld I bis IV wirklich alles getan wird, um die Wasserqualität des Gaisweiher bestmöglich zu erhalten. Reifenabrieb, Ölrückstände und auch Streusalz (die Verwendung ist zwar im Baugebiet untersagt, eine Kontrolle erscheint uns aber als unmöglich und praxisfremd) müssen optimal abgefangen werden. Ob die technische Gestaltung der Rückhaltebecken ausreicht, bezweifeln wir.

Abschließend werfen wir die Frage auf, wie sich eine Planung von ca. 500 weiteren Wohneinheiten mit dem Ziel der Staatsregierung, den Flächenverbrauch auf 5 Hektar täglich zu begrenzen, verträgt. Auch die vorrangige Aufgabe einer Intensivierung der Innenentwicklung wird nach unserer Auffassung nicht intensiv genug vorangetrieben. Der Hinweis auf eine generell starke Nachfrage allein reicht nicht. Wir sehen die Aufgabe einer Kommune der Größenordnung Dinkelsbühls primär in der Versorgung der lokalen Nachfrage und nicht darin, Bauwillige und Investoren aus einem weiten Umkreis anzulocken.

Die Ausweisung des Naturschutzgebietes „Walk- und Gaisweiher“ im Jahr 1984 war ein wegweisender Schritt für Dinkelsbühl. Wir bitten eindringlich darum, der seit Jahren fortschreitenden Verschlechterung des NSGs entgegenzuwirken. Die Ziele des Managementplanes, die wir vollinhaltlich unterstützen, müssen in den Vordergrund rücken und umgehend umgesetzt werden. Dazu gehört die deutliche Reduzierung des Bauabschnittes 2 zur Eingriffsminderung und Flächenverbrauchsämpfung. Der lebensraumnahe Ausgleich muss direkt zwischen Baugrenze und NSG erfolgen, die jetzt verbleibende Fläche reicht dazu bei weitem nicht aus.

Beschlussvorschlag zu 14.:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Innerhalb des Verfahrens wurden drei Gutachten durch ein biologisches Büro erstellt (Natura2000-Verträglichkeitsprüfung 2023, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 2022 und artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept 2023). Innerhalb dieser Gutachten wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen können nach Auffassung des Gutachters eine Beeinträchtigung der Schutzziele der beiden Natura2000-Gebiete verhindern. Darüber hinaus wurden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt, um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die angegebenen Maßnahmen wurden innerhalb der vorliegenden Planung festgesetzt.

15. LBV, Pfarrstraße 11, 91522 Ansbach; Schreiben vom 18.08.2023

Vielen Dank für die Beteiligung. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des größten Komplexes an Laichgewässern und Landlebensräumen für die Knoblauchkörte in der Umgebung. Dieser geht durch fortschreitende Isolierung im Zuge von Baumaßnahmen zunehmend verloren. Insbesondere die Prädation durch Katzen und der wachsende Erholungsdruck durch die näher rückende Bebauung wird kritisch gesehen. Folgende Anmerkungen zum geplanten Baugebiet:

1. Artenschutz

- Es sollten alle Vermeidungsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung mit festgesetzt werden, manche fehlen gänzlich oder sind nur als Hinweis zu finden. Zum Beispiel ist auch eine Voraussetzung der artenschutzrechtlichen Prüfung, dass insektenschonende Beleuchtung im Außenbereich verwendet wird (M1). Wir schlagen folgende Formulierung vor:
Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen keine nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen verwendet werden. Außenbeleuchtung darf nur dort erfolgen, wo diese unbedingt notwendig ist. Dort wo Beleuchtung unvermeidbar ist, sind LED-Lampen auf niedriger Höhe mit

asymmetrischen Reflektoren und nach unten gerichtetem Lichtkegel mit geschlossenem Leuchtkörper (kein Eindringen von Insekten möglich) zu verwenden. Eine dauerhafte Beleuchtung der Wege und Grundstücke sowie Gebäude ist in der Zeit von April bis Oktober unzulässig. Vegetationsstrukturen wie Hecken oder Bäume dürfen nicht beleuchtet werden.

- Die Vermeidungsmaßnahme M5 der saP sieht die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung anthropogener Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers vor. Hierzu zählt die Einrichtung eines alternativen, attraktiven Fuß- und Radweges im Umfeld des Baugebietes um den Freizeitdruck auf den nördlich an das NSG angrenzenden Grünweg zu senken. Zusätzlich Reduktion der vom Wohnbaugebiet ausgehenden Zugangsmöglichkeiten zu diesem Grünweg durch deren Bepflanzung mit Dornensträucher. Ein entsprechendes Maßnahmenkonzept fehlt. Maßnahmen wie in BPlan Gaisfeld III (z.B. Hinweis für Grundstückskäufer auf Betretungsverbot, ..) wurden nicht festgesetzt.
- M6 fordert zur Abschirmung von Störungen die Eingrünung mittels einer zweireihigen, mindestens 5 m breiten, naturnahen Hecke aus heimischen Straucharten und mit einem Anteil von mind. 60% Dornensträuchern (z.B. Schlehe, Hundsrose, Weißdorn). In den vorliegenden Planungen wurde eine Eingrünung auf 60 % der Grundstückslänge festgesetzt.
- M9: Nicht nur bis zum Baubeginn, sondern auch während der Bauphase ist eine Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten durch allseitige (mobile) Schutzzäune, zu verhindern.
- Auch die Maßnahme M10 sollte mit festgesetzt werden.
- M11: Das Verbot des Salzstreuens im Baugebiet, um die Einleitung von Oberflächenabwässern mit hohem Salzgehalt in den Gaisweiher zu vermeiden, fehlt.

Beschlussvorschlag zu 15.1:

Der Einwendung wird weitgehend gefolgt.

Alle innerhalb des saP formulierten Vermeidungsmaßnahmen werden innerhalb des Planblattes festgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Die Vermeidungsmaßnahme M6 wird geringfügig angepasst. Eine Verpflichtung zum Anpflanzen von 60% Dornensträuchern wird als nicht notwendig angesehen, da es zu keiner Durchquerung Richtung Süden über private Grundstücke kommt. Jedoch wurde die zu bepflanzende Fläche der Ortsrandeingrünung auf 90 % angehoben.

2. Grünordnung

- Der Flächennutzungsplan sah eigentlich einen Grünzug vom südlich angrenzenden Außenbereich bis zum Südring und über den Sportplatz bis zum Grüngürtel der Stadtmauer Dinkelsbühl vor. Dieser wäre sowohl klimatisch als auch für die Erholungsnutzung sinnvoll gewesen. Leider wurden Teile des Grünzuges bereits in vorherigen Bauleitplanverfahren überplant. Die Flächen wären auch gut für Maßnahmen (M5 in der saP) geeignet gewesen.
- Es sollten vor allem heimische Baumarten (Feld-Ahorn, verschiedene Arten aus der Gattung der Vogelbeeren (z.B. Echte Mehlbeere, Elsbeere), Trauben-Eiche, Hainbuche), zumindest sollten nur europäische Baumarten zur Pflanzung vorgeschlagen werden. Unter den vorgeschlagenen Baumarten sind viele außereuropäische Arten. Diese können auch negative Auswirkungen auf das Artgefüge unserer Ökosysteme haben, z.B. durch die Einfuhr neuer Schädlinge oder gar Krankheiten, zudem beherbergen sie viel weniger Tierarten. Insbesondere auf Grund der Nähe zu einem Schutzgebiet sollten invasive Arten wie die Robinie nicht verwendet werden.
- Zur Förderung der Artenvielfalt, insbesondere von Insekten, sollte festgelegt werden, dass mind. 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche naturnah anzulegen ist. Die Fläche sollte mit heimischen Sträuchern bepflanzt oder mit einer heimischen Blumenwiesensaatgutmischung eingesät werden.

Beschlussvorschlag zu 15.2:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Planung wird angepasst. Im östlichen Teil des Planungsgebietes ist die Anlage einer größeren Grünfläche vorgesehen, die vorhandene Grünstrukturen in das Baugebiet Gaisfeld BA II erweitern soll.

Die festgesetzten Gehölzarten wurden entsprechend Ihrer möglichen Standorte gewählt. Für die Durchgrünung sowie die Ortsrandeingrünung wurden einheimische Arten bevorzugt. Nur entlang von Verkehrswegen (Straßenbäume) wurden standortangepasste und strapazierfähige Gehölze („GALK-Liste) gewählt. An der Wahl der Straßenbäume wird festgehalten.

16. N-ERGIE Netz GmbH, Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg, Schreiben vom 18.08.2023

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen 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. Die Erschließung und Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke Dinkelsbühl.

Der Bereich der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 314, Gmkg. Waldhäuslein wird von unserer 20 kV-Freileitung überquert. Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung 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.

Gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens.

Anlage: Bestandsplanunterlagen

Beschlussvorschlag zu 16.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Es kommt nicht zur Pflanzung von Gehölzen im Schutzbereich, die eine Höhe von 4,5 m erreichen werden.

17. Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Schreiben vom 25.08.2023

Anlagen:

1 Stellungnahme — Abfallwirtschaft —

1 Stellungnahme — Öffentlicher Personennahverkehr —

1 Stellungnahme — Technischer Immissionsschutz

1 Stellungnahme — Untere Naturschutzbehörde

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

- Herr Hofmann — Abfallwirtschaft — Sachgebiet 23: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.

- Frau Neundörfer — Öffentlicher Personennahverkehr — Sachgebiet 24: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.
- 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.
- Frau Klein — Untere Naturschutzbehörde — Sachgebiet 44: Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.

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

17.1 Abfallwirtschaft, Schreiben vom 25.07.2023

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte Bedenken bezüglich der Straßenbreite anmelden.

Wenn eine Straßenbreite von 5,50m eingehalten wird, gibt es keine Bedenken für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen bzgl. des entgegenkommenden Verkehrs. Sobald die Breite von 5,50 m unterschritten wird, müssen wir darauf hinweisen, dass bei Behinderungen z.B. parkenden Fahrzeugen auf der Fahrbahn, eine Durchfahrt und damit ordnungsgemäße Anfahrt der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge und damit die Leerung der Behälter der Anwohner nicht mehr gewährleistet werden kann.

Beschlussvorschlag zu 17.1:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 wird innerhalb des gesamten Bebauungsplanes eingehalten.

17.2 SG 24 Öffentlicher Personennahverkehr, Schreiben vom 20.07.2023

Das Sachgebiet 24 - ÖPNV, Schülerbeförderung möchte folgende Hinweise bezüglich des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ vorbringen:

Im 2019 beschlossenen Nahverkehrsplan des Landkreises Ansbach ist der Haltestelleneinzugsbereich von ÖPNV-Haltestellen auf 500 m (Luftlinie) für Bushaltestellen festgelegt worden. Demnach soll der Fahrgast nicht weiter als 500 m (in Luftlinie gemessen) zur nächsten Bushaltestelle laufen müssen, um den ÖPNV nutzen zu können. Lt. BayLzN gilt die Haltestellenerschließung als erfüllt, wenn mindestens 80 % der Bevölkerung innerhalb dieses Einzugsbereiches wohnen.

In Dinkelsbühl ist im Neubaugebiet Gaisfeld bisher keine Haltestelle vorhanden, die durch den ÖPNV bedient wird. Die vom Neubaugebiet nächstgelegenen Haltestellen Dinkelsbühl Am Anger und Dinkelsbühl Abzw. Segringen liegen ca. 700 m Luftlinie entfernt. Entsprechend wird vonseiten des SG 24 darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer ÖPNV-Haltestelle im Neubaugebiet Gaisfeld geprüft werden sollte.

Beschlussvorschlag zu 17.2:

Der Anregung wird gefolgt. Die Errichtung einer ÖPNV Haltestelle im Baugebiet Gaisfeld IV ist durch die Verwaltung zu prüfen.

17.3 SG 44 Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 04.08.2023

Sachstand

Die Stadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung des Bebauungsplans Gaisfeld IV in zwei Bauabschnitten. Der B-Plan für Bauabschnitt I ist bereits rechtskräftig umgesetzt.

Im Zuge der Planung für den ersten Bauabschnitt wurde die Auswirkung der Staatsstraße 2220 auf das Plangebiet und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Wohngebäude ermittelt.

Abb. 3: Übersichtsplan Bebauungsplan Gaisfeld IV mit Nutzungsflächen (Stand März 2018)



Auf Basis der schalltechnischen Berechnung sind aktive Schallschutzmaßnahmen auch für den Bauabschnitt II in Form von Lärmschutzwänden vorgeschlagen.

Nutzungskonflikt Nähe zur Staatsstraße 2220

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan - Begründung mit Umweltbericht – Stand 21.06.2023 ist auf den Seiten 17 und 26 der Einflussbereich der Staatsstraße 2220 genannt, eine detaillierte Untersuchung zum Grad der Einwirkung und eine Ausarbeitung zu den erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen (Schallschutzgutachten einer nach § 29b BImSchG zugelassenen Messstelle) fehlt.

Nachdem sich der Planungsstand seit März 2018, insbesondere die vorgesehenen Gebäudehöhen im Bauabschnitt II geändert haben, sind die schalltechnischen Auswirkungen der Nähe zur Staatsstraße 2220 über ein Schallschutzgutachten neu zu eruieren. Da erfahrungsgemäß Immissionsorte in höheren Lagen, hier insbesondere das geplante Obergeschoss des Seniorenwohnheimes, auch durch Lärmschutzwände nicht ausreichend geschützt werden können, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern, architektonische Selbsthilfe o.ä. erforderlich. Als Vorarbeit für die spätere Umsetzung hier z.B. die Schallschutzklasse der Fenster, ist das Baugebiet je nach Betroffenheit in entsprechende Lärmpegelbereiche zu gliedern.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 17.3:

Im Jahr 2023 wurden die Immissionsauswirkungen der St2220 durch das Ingenieurbüro Wolfgang Sorge auf das Baugebiet Gaisfeld IV BA II geprüft. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die von der St2220 ausgehenden Lärmimmissionen tagsüber zwischen 45-59 dB und nachts zwischen 45-60 dB liegen. Folglich kommt es innerhalb des Plangebietes zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV.

Die entsprechenden Flächen (kleine Teilfläche im Nordwesten) wurden im Bebauungsplan mittels Planzeichen eingezeichnet. Innerhalb dieser Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen (Stellung Gebäude, lärmangepasste Grundrisse, Lärmschutzfenster, etc.) um die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Beschlussvorschlag zu 17.3 Nutzungskonflikt ST2220:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzungen sind entsprechend dem Schallschutzgutachten zu ergänzen.

Potentieller Nutzungskonflikt durch Einbau von Luft-Wärmepumpen

Durch die Installation von Wärmepumpen zur Wohnraumbeheizung kann es in lärmsensiblen Gebieten hier dem geplanten WA zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte durch Lärmemissionen von zu lauten Aggregaten kommen.

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten, die durch den Betrieb von Luft-Wärmepumpen entstehen könnten, wird auf eine schwingungsisolierte Installation im Gebäude bzw. bei Aufstellung im Freien auf den Einsatz „leiser“ Aggregate verwiesen. Der durch die Stadt Dinkelsbühl auf S. 20 der Begründung unter Nr. A 6.7 formulierte Hinweis hat bislang keinen Einzug in die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan gefunden.

Eine Übernahme des bereits vorliegenden Textvorschlages in die Festlegungen zum Bebauungsplan wird daher vorgeschlagen.

Beschlussvorschlag zu Luft-Wärmepumpen:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: „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.“

17.4 SG 44 Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.08.2023

Stellungnahme der Fachkraft für Naturschutz (SG 44)

Die Stadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung und Ausweisung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ auf den Flurstücken 1888, 1889 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1879/53 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 1887, 1896/15, 1886/3 und 1879/27 Gmkg. Dinkelsbühl.

Das geplante Baugebiet schließt an die überwiegend realisierten Baugebiete Gaisfeld III und Gaisfeld IV - Bauabschnitt I an.

Der Geltungsbereich umfasst inkl. der externen naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen eine Größe von insgesamt 19,09 ha. Vorrangig sollen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, aber auch ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ ist geplant. Die Wohnbaufläche, das Sondergebiet und die Verkehrsfläche nehmen insgesamt einen Flächenumfang von ca. 8,39 ha ein. Die maximalen Grundflächenzahlen in den allgemeinen Wohngebieten betragen 0,4 oder 0,5, im Sondergebiet hingegen 0,8.

Zur naturschutzfachlichen und -rechtlichen Prüfung und Stellungnahme wurden in diesem Zusammenhang folgende Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt:

- 23. Änderung Flächennutzungsplan im Vorentwurf für den Bereich des Bebauungsplans „Gaisfeld IV, 2. Bauabschnitt“ - Planungsstand 21.06.2023; TB Markert
- Begründung mit Umweltbericht im Vorentwurf zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ - Planungsstand 21.06.2023; TB Markert Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt II mit integriertem Grünordnungsplan im Vorentwurf - Planungsstand 21.06.2023; TB Markert
- Begründung mit Umweltbericht im Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ mit integriertem Grünordnungsplan - Planungsstand 21.06.2023; TB Markert
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Wohnbaugebiet „Gaisfeld IV.2“ in Dinkelsbühl - Planungsstand 23.05.2022; sbi - silvaea biome institut • Artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt II - Planungsstand 15.02.2023; sbi - silvaea biome institut

In diesen Planungsunterlagen wird zudem auf folgende Unterlagen Bezug genommen:

- Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV – Stand 2015; Sivaeva Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien

Beschlussvorschlag zu 17.4.0:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich

1. Naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme zur 23. Flächennutzungsplanänderung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinkelsbühl ist der Geltungsbereich als Wohngebiet und als Grünflächen dargestellt. Die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich im vorliegenden Fall aus der geplanten Nutzung, die von den bestehenden Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt die Vergrößerung der Wohnbauflächen über das Maß der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten Abgrenzung der

Wohnbauflächen hinaus und überplant damit festgesetzte Grünflächen mit Wasserrückhalteflächen. Unter anderem soll eine Sonderbaufläche (Seniorenwohnen) im Norden des Baugebiets auf einer festgesetzten Grünfläche entstehen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet damit unter anderem den Wegfall des im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünzuges mittig des Wohngebiets in nordsüdlicher Richtung, sowie den Verlust des festgesetzten Grüngürtels mit Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzung um die Wohnbauflächen.

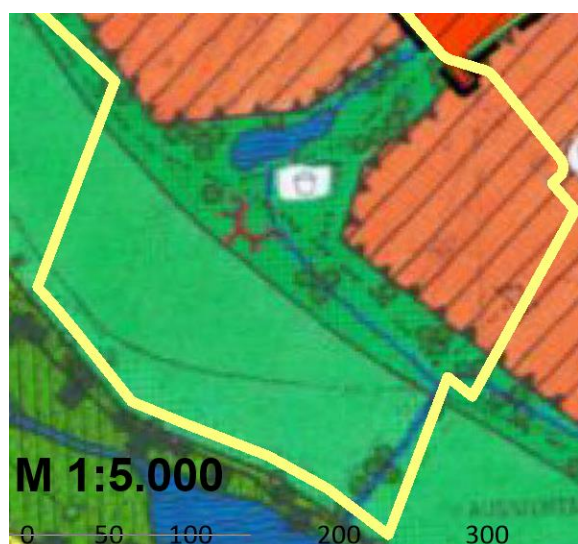
Lediglich eine kleine Grünfläche mittig im Wohnbaugebiet von rund 1.941 m² soll erhalten bleiben.

Der Verlust der Grünzäsur in nordsüdlicher Richtung durch das Baugebiet und des Grüngürtels im Süden und Westen wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch gesehen.

In Zeiten des Klimawandels und Artenschwundes sind Grünflächen und Grünzüge innerhalb von bebauten Gebieten umso wichtiger, um das Stadtklima zu verbessern, die Luftqualität aufzuwerten und die Stadtentwicklung naturverträglicher und nachhaltiger zu gestalten. Des Weiteren befindet sich ca. 125 m südlich des Baugebiets das Naturschutzgebiet (NSG) „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“, das außerdem Bestandteil des Natura 2000-Gebiets „Wörnitztal“ ist. Mit der Aufstellung des geplanten Bebauungsplans ist mit einem erhöhten Erholungsdruck auf diese Schutzgebiete durch Erholungssuchende aus dem Wohngebiet zu erwarten. Die im aktuell gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen würden eine geeignete und attraktive Alternative für Spaziergänger und andere Erholungssuchende darstellen um den Erholungsdruck auf das NSG und Natura 2000-Gebiet zu reduzieren. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der beabsichtigten Überplanung der Grünflächen daher nicht zugestimmt werden. Diese sollten im Hinblick auf das nahegelegene NSG und Natura 2000-Gebiet vielmehr im bisherigen Umfang erhalten bleiben.

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 17.4.1:

Im ursprünglichen FNP waren durchgehende Grünzüge im Baugebiet Gaisfeld vorgesehen. Durch den Bauabschnitt 1 wurde dieser Planungsgedanke aufgegeben. Der Bauabschnitt 2 setzt diesen Planungsansatz fort.



Beschlussvorschlag zu 17.4.1:

Die Bedenken zur Grünflächenversorgung werden auch angesichts des Klimawandels nicht geteilt. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen werden als ausreichend angesehen.

2. Naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“:

2.1 Betrachtung der Natura 2000-Verträglichkeit und der Schutzgebietskulisse Ca. 125 m südlich befindet sich das Natura-2000 Gebiete „Wörnitztal“ sowie das NSG

„Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“, sowie diverse amtlich kartierte Biotope.

Für die Natura-2000-Gebiete gilt das Verschlechterungsverbot, wonach alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig sind. Gemäß § 36 S. 1 BNatSchG i.V.m. § 34 Abs. 1 bis 5 BNatSchG sind Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen zu überprüfen.

Der Planer beruft sich hierfür in den Planungsunterlagen in Kapitel A.5.3 der Begründung zum Bebauungsplan auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) aus dem Jahr 2015 für die Baugebiete Gaisfeld III und IV. In den Planunterlagen heißt es im Umweltbericht unter Kapitel B.1.2.2, dass aufgrund der ähnlichen Planvorgaben davon ausgegangen werden kann, dass die innerhalb dieser FFH-VP generierten Erkenntnisse ebenfalls für die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets der Planung zu Gaisfeld IV Bauabschnitt II herangezogen werden können.

Dem kann so aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden. Die herangezogene FFH-Verträglichkeitsprüfung basiert auf avifaunistischen Erfassungen für Zug- und Rastvögel von Februar bis April aus dem Jahr 2014 sowie auf den Geländeerhebungen für die FFH-Managementplanung, welche im Jahr 2013 durchgeführt wurden. Die Datengrundlagen sind damit neun bzw. zehn Jahr alt. Gem. dem Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bundesfernstraßenbau (Leitfaden FFH-VP) aus dem Jahr 2004 sind in vorgelagerten Verfahrensschritten erhobene Daten zum Vorkommen von Lebensräumen und Arten insbesondere bei langen Planungszeiträumen ab ca. 5 Jahren als veraltet einzustufen. Aus diesem Grund ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung in kl. der zu Grunde liegenden Daten zu aktualisieren.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung betrachtet außerdem hauptsächlich die Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet Gaisfeld III und legt hierfür erforderliche Maßnahmen fest, um die anthropogenen Auswirkungen auf das NSG und das Natura 2000-Gebiet zu minimieren z.B. durch Einschränkung der Begehrbarkeit des Geländes und Öffentlichkeitsarbeit. Ein derartiges Maßnahmenkonzept zur Reduktion des Erholungsdrucks auf den Gaisweiher ist ebenfalls spezifisch für das Baugebiet IV - Gaisfeld II im Rahmen der FFH-VP zu erarbeiten. Auch das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), das dem aktuellen Bauleitplanverfahren beiliegt und auf aktuellen Geländeerhebungen vor Ort von April bis Juni 2021 basiert, legt in der Vermeidungsmaßnahme M5 fest, dass entsprechende Maßnahme zur Reduzierung der anthropogenen Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers getroffen werden müssen wie z.B. die Einrichtung eines alternativen, attraktiven Fuß- und Radweges. Derartige Maßnahmen sind im jetzigen Vorentwurf zum Bebauungsplan nicht enthalten. Vielmehr werden die im aktuellen Flächennutzungsplan festgelegten Grünzüge überplant, die eine attraktive Alternative darstellen könnten. Hinzu kommt, dass Vermeidungsmaßnahmen aus der FFH-VP von 2015 für das Baugebiet III“, entgegen der Aussage in Kapitel B.1.2.2, zum Teil bisher immer noch nicht umgesetzt sind (z.B. dornenreiche Hecke am Regenrückhaltebecken, abschließbare Schranke im Westen auf Flurnummer 1934).

Des Weiteren wurde im Rahmen der FFH-VP aus dem Jahr 2014 die Maßnahme CEF1 zur Schadensbegrenzung festgelegt (vgl. Kapitel 7.1.1 der FFH-VP aus dem Jahr 2015). Hierbei sollte ein Nahrungs- und Bruthabitat für Röhrichtbewohner und Wasservögel entwickelt werden. Obwohl gem., der FFH-VP diesbezüglich ein Monitoring zum Maßnahmen Erfolg in den Jahren 2017, 2022 und 2027 durchzuführen war /ist, liegen der Unteren Naturschutzbehörde bislang keinerlei Monitoring-Ergebnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Verträglichkeitsprüfung für das Baugebiet IV Bauabschnitt 2 auch den Erfolg bzw. den Nichterfolg der bisherigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und

Schadensbegrenzung vorhergehender Bauabschnitte im Sinne der Summationswirkung berücksichtigen muss.

Da im Bauleitplanverfahren keine aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfung vorliegt, kann die Verträglichkeit des Projekts mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets derzeit nicht beurteilt werden. Es muss zum jetzigen Zeitpunkt daher davon ausgegangen werden, dass das Projekt unter Berücksichtigung der Summationswirkung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Eine Prüfung und ggf. abweichende Beurteilung des Sachverhalts kann erst nach Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen erfolgen.

Beschlussvorschlag zu 17.4.2.1:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Unterlagen werden um eine aktuelle Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ergänzt.

Innerhalb dieses Gutachtens wurden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen festgesetzt. Die angegebenen Maßnahmen werden in die Entwurfsplanung übernommen.

2.2 Betrachtung der grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

Im Zentrum des Wohngebiets ist eine Grünfläche als Quartiersplatz geplant. Während die Grünfläche im Planteil des Bebauungsplans als private Grünflächen dargestellt ist, ist in der Begründung zum Bebauungsplan von einer öffentlichen Grünfläche die Rede.

Dieser Widerspruch ist in den Unterlagen zu korrigieren. Zur Anlage und Pflege dieser Grünfläche fehlen des Weiteren jegliche Angaben in Begründung und Textteil des Bebauungsplans. Bei der Anlage einer Grünfläche sollten deren Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen genauer festgesetzt werden. Diese wären beispielsweise folgende:

- Einsäen der Flächen mit einer Saatgutmischung. Die Anlage eines Blühstreifens wäre naturschutzfachlich sehr zu begrüßen. Falls dies umgesetzt werden sollte, wäre hier die zu verwendende Saatgutmischung genauer zu definieren. Hierbei ist darauf zu achten, dass gem. § 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.
- 1- bis 2-schürige Mahd, dabei sollte die erste Mahd erst nach dem 01.07. erfolgen
- Die Blühfläche darf weder gemulcht noch gedüngt werden, noch dürfen Pflanzenschutzmittel zum Einsatz kommen.
- Zusätzlich sollte auf der öffentlichen Grünfläche noch konkret die Anzahl der zu pflanzenden Hochstamm-Laubbäume festgelegt werden.

Eine Ortsrandeingrünung ist am südlichen und westlichen Rand des Wohnbaugebiets geplant (Kapitel A.6.9.3 der Begründung zum Bebauungsplan). Hierfür ist eine Gehölzpflanzung in einer Breite von 5 m festgesetzt. Allerdings ist festgesetzt, dass diese nur auf mindestens 60 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen ist.

Dies kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollzogen werden, da so keine durchgängige und vollständige Ortsrandeingrünung gewährleistet werden kann. Die Ortsrandeingrünung ist vielmehr auf der gesamten Länge umzusetzen. Des Weiteren wird die Ortsrandeingrünung als private Grünfläche im Bebauungsplan dargestellt. Um sowohl die Umsetzung als auch die optische und ökologische Entwicklung der Hecke einheitlich und besser über die Kommune sicherstellen zu können, würden wir empfehlen die Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche festzulegen. Mit der Artenliste B und den Mindestqualitäten für die Ortsrandeingrünung besteht aus naturschutzfachlichem Einverständnis.

Gem. der Flächenbilanz in Kapitel A. 6. 13 der Begründung zum Bebauungsplan nehmen die privaten und öffentlichen Grünflächen lediglich 4.705 m² und damit lediglich m ca. 2 % des Geltungsbereiches

ein. Lässt man die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft außen vor, die sich insgesamt auf 102.300 m² belaufen, nehmen die privaten und öffentlichen Grünflächen weiterhin nur einen prozentualen Anteil von ca. 6 % ein.

Mit dem Hintergrund, dass auf Ebene des Flächennutzungsplanes ein deutlich höherer Anteil an Grünflächen dargestellt ist und ein niedriger Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen einen höheren Erholungsdruck auf die angrenzenden Schutzgebiete (NSG und Natura 2000-Gebiet) bedeutet, sind diese Maßgaben und Festsetzungen zu den Grünflächen naturschutzfachlich erneut zu überarbeiten und auch flächenmäßig auszuweiten.

Des Weiteren wird eine privates Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung festgelegt. Demnach sind je volle 300 m³ ein Laubbaum oder Obstgehölz auf dem Baugrundstück gem. Artenliste A zu pflanzen (vgl. Pkt. 7.6 der Festsetzungen, Kapitel A.6.9.2 der Begründung zum Bebauungsplan). In der Artenliste A für die zu pflanzenden Laubbäume befinden sich nicht heimische und z.T. neophytische Arten wie *Alnus cordata*, *Catalpa bignonioides* "Nana", *Celtis occidentalis*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus angustifolia*, *Liquidambar styraciflua*, *Saphorajaponica*, *Quercus cerris*, *Quercus rubra*, *Malus tschonoskii*, *Ostrya carpinifolia* und *Robinia pseudoacacia*.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Pflanzliste daher nicht zugestimmt werden. Die Arten sind vielmehr durch heimische Laubholzarten wie z.B. der Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) oder regionaltypische Obstsorten zu ersetzen.

Als weitere Durchgrünungsmaßnahme werden Straßenbegleitpflanzungen in Form von 11 Laubbäumen entlang der „Zunftreigenstraße“ gem. Artenliste C festgelegt (Pkt. 7.8 der Festsetzungen, Kapitel A.6.9.4 der Begründung zum Bebauungsplan).

Auch in dieser Artenliste befinden sich nicht einheimische Baumarten wie *Corylus colurna* und *Crataegus lavalleyi*, denen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann und durch heimische Laubbäumen Arten zu ersetzen sind.

Folgende weitere allgemeine grünordnerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt, die bei der Planung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden:

- Extensive Begrünung von Flachdächern (Pkt. 6.2, Begründung A.6.7)
- Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belag (Pkt. 7.1, Begründung A.6.9.1)
- Zisternenpflicht (Pkt. 7.2, Begründung A.6.9.1)
- Verbot von Schotter- oder Steingärten (Pkt. 7.3, Begründung A.6.9.1)
- Verbot von Mauern, Erdwällen etc. und kleintierdurchlässige Einfriedungen (Pkt. 7.4, Begründung A.6.9.1)

Erläuterungen vom Planungsbüro zu 17.4.2.2:

Der § 40 BNatSchG regelt das Ausbringen von Pflanzen und Tieren in der freien Natur. Ein Baugebiet ist keine „freie Natur“, daher gilt dieser Paragraph hier nicht. Es werden daher auch keine Festlegungen zur Zusammensetzung von Ansaatmischungen oder zur Gestaltung der Grünflächen festgesetzt.

Die Baumarten für die Durchgrünung orientieren sich an den ungünstigen Standortbedingungen im besiedelten Bereich. Es sind Arten aus der Empfehlungsliste der Gartenamtsleiter (sog. GALK-Liste) vorgesehen. Heimische Baumarten, wie die oben vorgeschlagene Esche sind weder für einen relativ kleinen Hausgarten noch für eine Straßenbepflanzung geeignet.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wurden mehr Grünflächen (öffentliche Grünflächen sowie Verpflichtung auf privaten Flächen „Pflanzgebot“) innerhalb des Geltungsbereichs der Planung eingeplant. Die Etablierung öffentlicher Grünflächen orientiert sich dabei am FNP. Jedoch wurde der Grünzug nicht bis zum

südlichen Rand des Geltungsbereichs erweitert, da NutzerInnen nicht Richtung Süden (NSG- und FFH-Gebiet) gelenkt werden sollen. Die Idee besteht darin die BürgerInnen durch eine attraktive Straßengestaltung (Abrücken der Bebauung im Zuge der Baulinie von 5,5 m zur Straße, Festsetzung von Pflanzgebote entlang der Straße) innerhalb des Baugebietes zu halten und attraktive Alternativen im Quartier anzubieten.

Beschlussvorschlag zu 17.4.2.2:

Den Einwendungen wird nur zum Teil gefolgt.

Die Grünflächenplanung und die entsprechenden Flächenaufstellungen sind zu überarbeiten. Die Artenlisten werden jedoch nicht verändert.

2.3 Betrachtung der Anwendung der Eingriffsregelung (Kapitel A.6.10 der Begründung):

In der vorliegenden Bauleitplanung zum Bauabschnitt II des Baugebiets Gaisfeld IV wird die auszugleichende Eingriffsfläche mit 8,39 ha beziffert. Dabei werden von den Planern die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen (2.613 m² und 1.105 m²) sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs abgezogen.

Gleichzeitig berücksichtigt der Planer die naturnahe Gestaltung der Grünflächen als Vermeidungsmaßnahmen, die das Ansetzen eines Planungsfaktors von 8 % begründet und reduziert damit den Ausgleichsbedarf.

Dieser Vorgehensweise kann jedoch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden. Da die öffentlichen und privaten Grünflächen nicht in die Eingriffsfläche einbezogen wurden, können diese nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahme für den Planungsfaktor anerkannt werden. Zumal eine naturnahe Gestaltung ebenso wenig gegeben ist, da für die öffentliche Grünfläche, den Quartiersplatz, jegliche Festsetzungen im Bebauungsplan fehlen (s.o.) und die Ortsrandeingrünung auf der privaten Grünfläche

Ortsrandeingrünung nur auf 60 % der Fläche gem. des aktuellen Vorentwurfs umgesetzt werden muss (s.o.). Auch die Extensivierung der Ackernutzung auf den Ausgleichsflächen ist keine Vermeidungsmaßnahme, die für den Planungsfaktor angerechnet werden kann, da auch diese Flächen nicht in der Eingriffsfläche berücksichtigt werden und Maßnahmen sind, die aus dem besonderen Artenschutz notwendig werden. Die Anwendung eines Planungsfaktors von 8 % kann daher aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde mit den aktuell festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht begründet werden.

Der Planungsfaktor und/oder die Eingriffsfläche sind dementsprechend an die oben genannten Kritikpunkte anzupassen.

In den vorgelegten Planungsunterlagen wird die vom Vorhaben betroffene Fläche in den Biotop- und Nutzungstyp A11 „Intensivacker“ eingestuft. Mit der Einstufung des Ausgangszustandes besteht von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Der Ausgleichsbedarf soll gem. den Planunterlagen über die Aufwertung der Flächen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (CEF- und FCS-Flächen) erfolgen. Dem kann aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Der Ausgleichsumfang wird in den Unterlagen auf 669.669 Wertpunkte bilanziert.

Auf der Flurnummer 2392 der Gemarkung Waldhäuslein sollen u.a. Brachflächen entstehen, die in der Bilanzierung jedoch nicht differenziert werden. Dies ist in der Bilanzierung zu überarbeiten und der Ausgleichsumfang anzupassen. Des Weiteren erläutert der Planer in Kapitel B.8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan, dass der Überschuss an Wertpunkten in das Städtische Ökokonto aufgenommen werden soll.

Wir weisen darauf hin, dass dies gem. § 1 Abs. 2 S. 1 BayKompV nicht möglich ist, da § 8 Abs. 6 BayKompV nicht für Ökokonto-Maßnahmen gilt. Dementsprechend können Ausgleichserfordernisse nach anderen Rechtsvorschriften nicht als Ökokontomaßnahmen anerkannt werden.

Die Kompensationsflächen und Maßnahmen sind durch die satzungsgebende Stadt Dinkelsbühl zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

Beschlussvorschlag zu 17.4.2.3:

Der Einwendung wird Folge geleistet. Die Eingriffsbilanzierung ist zu überarbeiten. Die zu bepflanzenden Flächen innerhalb der Ortsrandeingrünung werden von 60 % auf 90 % der festgesetzten Fläche angehoben.

2.4 Betrachtung der Belange des besonderen Artenschutzes

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in der Begründung zum Bebauungsplan ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros sbi - silvaea biome Institut mit Stand vom 23.05.2022 ergänzt.

Das gutachterliche Fazit führt zu dem Ergebnis, dass vom Eingriff durch das geplante Wohngebiet 25 Arten betroffen sind. Insbesondere die Knoblauchkröte, eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Amphibienart ist durch die Überbauung ihrer Ruhestätten betroffen.

In der saP werden insgesamt zwölf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, um die negativen Beeinträchtigungen auf die planungsrelevanten Arten zu reduzieren.

Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden jedoch nur bedingt in die Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan sind dahingehend wie folgt zu ergänzen bzw. zu überarbeiten:

- Die Vermeidungsmaßnahmen M1, M2, M4, M10 und M11 sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen.
 - Die Vermeidungsmaßnahme M5 beschreibt, dass geeignete Maßnahmen zur Minimierung anthropogener Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers getroffen werden sollen u.a. die Einrichtung eines alternativen, attraktiven Fuß- und Radweges im Umfeld des Baugebietes sowie die Reduktion der Zugangsmöglichkeiten zu dem südlich gelegenen Grünweg am Gaisweiher-Ufer durch Bepflanzung mit Dornensträuchern. Ziel ist v.a. die störungsempfindlichen Vogelarten (z.B. Schnatterente, Tafelente, Reiherente, Graugans, Rohrweihe) im Gebiet des NSGs zu schützen. Entsprechende Maßnahmen sind im aktuellen Vorentwurf zum Bebauungsplan und in den Festsetzungen jedoch nicht enthalten und dementsprechend zu ergänzen.
 - In Vermeidungsmaßnahme M6 wird beschrieben, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden Störungen wie Freizeitnutzung durch eine zweireihige und mind. 5 m breite, naturnahe Hecke aus heimischen Straucharten und mit einem Anteil von mind. 60 % Dornensträuchern abzuschirmen ist. Auch diese Maßnahme wurde nur zum Teil in den Festsetzungen übernommen. Es wird zwar eine Ortsrandeingrünung festgelegt jedoch nicht mit hohem Anteil an Dornensträuchern. Außerdem wird festgelegt, dass die Ortsrandeingrünung nur auf 60 % der jeweiligen Grundstückslänge angelegt werden muss. Dies unterbindet jedoch die abschirmende Funktion, die die Hecke einnehmen soll.
 - M12 (Zisternenpflicht) wird zwar in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, sollte aber auch noch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen werden.
- Dass die Vermeidungsmaßnahme M3 (Verzicht auf die südlichste Häuserreihe) im aktuellen Bebauungsplanvorentwurf umgesetzt wurde, um einen Mindestabstand zum NSG von 100 -150 m zu gewährleisten, wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Für die Wiesenschafstelze sowie für die Feldlerche wird die Maßnahme CEF1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) in der saP beschrieben. Hierfür wird ein Maßnahmenkatalog unter Kapitel 3.2 aufgezählt.

Für die Knoblauchkröte, wird gem. saP zur Wahrung des Erhaltungszustandes eine FCS-Maßnahme (FCS1) notwendig. Hier sollen gem. saP mindestens 8,5 ha Ersatzhabitat für die Knoblauchkröte geschaffen werden (Kapitel 3.3).

Mit den Maßnahmenvorschlägen aus der saP für die CEF- und FCS-Maßnahmen für die Arten Feldlerche, Wiesenschafstelze und Knoblauchkröte bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis.

Sowohl die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Wiesenschafstelze als auch die FCS-Maßnahme für die Knoblauchkröte werden in einem den Planungsunterlagen ergänzten Maßnahmenkonzept flächenbezogen und detailliert konkretisiert. Geplant ist die Maßnahmen auf den Flurstücken 1888, 1890 bis 1895 der Gemarkung Dinkelsbühl (südlich des Baugebietes), den Flurstücken 2392 und 2392/2 der Gemarkung Dinkelsbühl sowie auf den Flurstücken 313 bis 315 und 317 der Gemarkung Waldhäuslein kombiniert durchzuführen. Die konkretisierten Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Pkt. 8 aufgeführt.

Da das Abfangen der Knoblauchkröten und das Umsiedeln sich über zwei Vegetationsperioden vor Baufeldfreimachung erstrecken soll, wurde das Maßnahmenkonzept bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und im Jahr 2023 mit den Umsiedlungsmaßnahmen begonnen. Hierfür wurde im Vorfeld von der Stadt Dinkelsbühl eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Bescheid vom 03.04.2023 von der Höheren Naturschutzbehörde genehmigt. Ein Bericht zu den Umsiedlungsmaßnahmen im Jahr 2023 und dem begleitenden Monitoring liegen der Unteren Naturschutzbehörde bisher nicht vor, sodass der Erfolg der Maßnahmen bisher nicht beurteilt werden kann.

Im Rahmen der erteilten artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 03.04.2023 wurde ein begleitendes Monitoring festgesetzt. Hierfür wurde der Unteren und Höheren Naturschutzbehörde während der Vorabstimmung ein Monitoringkonzept vorgelegt, das im Maßnahmenkonzept mit Stand vom 30.03.2023 enthalten war. Dieses Monitoringkonzept fehlt jedoch in den Bauleitplanunterlagen komplett und ist in den Unterlagen dementsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag zu 17.4.2.4:

Den Einwendungen wird weitgehend gefolgt. Die Vermeidungsmaßnahmen M1, M2, M4, M10, M12 sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen. Die Maßnahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Die Maßnahme M5 wird im Planentwurf ersetzt durch eine attraktivere Grünflächenplanung im Baugebiet, die eine Steuerung der Erholungsnutzung bewirken soll.

Die Planunterlagen werden um ein Monitoringkonzept bzw. um Aussagen zum Erfolg der bereits durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen ergänzt.

3. Fazit

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ ist aus naturschutzfachlichen und -rechtlichen Gründen, sowie aus Gründen des besonderen Artenschutzes und des Schutzes des europäischen Natura 2000-Gebiets v.a. in Bezug auf den Wegfall der Grünflächen und der fehlenden Maßnahmen zur Reduktion des Erholungsdrucks auf angrenzende Schutzgebiete kritisch zu bewerten.

Zudem besteht hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen Überarbeitungsbedarf. Aufgrund der noch fehlenden FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie unvollständiger Planungsunterlagen kann das geplante Vorhaben zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Eine erneute Prüfung

und ggf. abweichende Beurteilung des Sachverhalts kann erst nach Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen erfolgen.

Beschlussvorschlag zu 3.:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich

18. Regierung von Mittelfranken, Promenade 27, 91522 Ansbach, Schreiben vom 17.08.2023 zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, bisher als Grünflächen dargestellte Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln und damit das örtliche Wohnflächenangebot zu erhöhen. Ein Teil der dargestellten Bauflächen ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,75 ha, wovon ca. 7,41 ha als Wohnbaufläche und ca. 0,31 ha als Sondergebiet Seniorenwohnen vorgesehen sind.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) werden bereits umfassend zitiert. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Fortschreibung des LEP i. d. F. vom 01.06.2023 einige relevante Änderungen gebracht hat, insbesondere inhaltliche Konkretisierungen in LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel, ergänzende Grundsätze zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Flächensparen (vgl. LEP 3.1.1- 3.1.3) sowie in Ziel LEP 3.2 die Änderung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig zu nutzen sind, wenn sie „begründet“ nicht zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, jeweils aus der aktuellen Fassung zu zitieren.

Beschlussvorschlag zu 18.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Angaben zum LEP werden entsprechend angepasst.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Ergänzend zu den in der Begründung enthaltenen Erfordernissen der Raumordnung berührt der Änderungsbereich den Regelungsinhalt der Grundsätze LEP 5.4.1 zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, LEP 7.1.4. Abs. 2 zum Erhalt von Frei- und Grünflächen mit Verbindung zur freien Landschaft sowie LEP 7.1.6 zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und zum Biotopverbundsystem. Diese Grundsätze sollten berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen werden.

Bereits im Verfahren zur Darstellung der Wohnbauflächen für das Baugebiet Gaisfeld IV-BA 1 (16. Änderung des Flächennutzungsplanes) hatten wir um eine Flächenbilanzierung gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gebeten. Dies wird auch jetzt wieder als erforderlich angesehen (s. Hinweis der höheren Naturschutzbehörde).

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bislang nur durch eine pauschale Aussage über eine hohe Nachfrage und auf der Ebene des Bebauungsplanes ergänzend durch einen Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit begründet. Hierzu sollten folgende Hinweise eingearbeitet werden:

Grundsätzlich sollte zwischen kurzfristiger Nachfrage und langfristigem Bedarf unterschieden werden, wobei sich letzterer vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt und anhand der zu erwartenden Bevölkerungszuwächse laut den Bevölkerungsvorausrechnungen des Landesamtes für Statistik ermittelt werden sollte. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Die Stadt

Dinkelsbühl kann — und sollte, wenn es der besseren Nachvollziehbarkeit des Planungsumfanges dient — stichhaltig gegen die amtliche Bevölkerungsprognose argumentieren (starke Abweichungen in der Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit, etwaige Unternehmensansiedlungen, sonstige nachvollziehbare Sondereffekte wie Flüchtlingskrise). Auch die zentralörtliche Funktion kann eine gegenüber dem Landkreisdurchschnitt positiver erwartete Entwicklung begründen. Die Stadt Dinkelsbühl kann auf der Basis solcher verbalen Argumente eine eigene Bevölkerungsprognose für den Planungshorizont aufstellen und daraus den Bedarf an Wohnbauland ableiten.

Bei Berücksichtigung vorgenannter Hinweise sind Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht zu erheben.

Beschlussvorschlag zu 18. Bewertung landesplanerische Sicht:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Ermittlung des notwendigen Wohnbauflächen Bedarfs der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl wird entsprechend der Einwendung vertiefend ausgearbeitet. Die Begründung wird um eine Gegenüberstellung der geplanten Flächenwidmungen zur Darstellung im bisherigen FNP ergänzt.

Hinweise der höheren Naturschutzbehörde

In der Begründung fehlt eine fundierte Bedarfsermittlung, aus der nachvollzogen werden kann, auf welcher Grundlage die vorhandene Darstellung des FNP für die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht ausreichend ist. Die allgemeine Aussage, dass ein Bedarf an Wohnraum besteht, stellt keine fundierte, nachvollziehbare Begründung dar. In Dinkelsbühl wurden in der jüngsten Vergangenheit auch in Ortsteilen zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Bedarfsanalyse und die zur Verfügung stehenden Bauflächen müssen sich auf das gesamte Stadtgebiet und den Geltungsbereich des FNP beziehen.

Im Umweltbericht fehlt eine vergleichende Gegenüberstellung der geplanten Flächenwidmungen zur Darstellung im bisherigen FNP (Fläche in ha). Ohne diese Übersicht, können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht korrekt bewertet und geprüft werden.

Die 23. Änderung des FNP ist mit einer Reduzierung von bisher dargestellten Grünflächen verbunden.

In den FNP der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl ist ein Landschaftsplan integriert. Alle Änderungen des FNP sind auch mit Änderungen des Landschaftsplans verbunden. Die erforderlichen Anpassungen des Landschaftsplans fehlen bisher und sind entsprechend nachzuarbeiten. Wie bereits dargelegt, führt die Planung zu einer erheblichen Reduzierung der Grünflächen. Gerade im unmittelbaren Umfeld zum NSG Walk- und Gaisweiher, sowie zu Natura 2000 Gebieten bedarf es einer gesonderten Begründung. Die Reduzierung von Grünflächen in Siedlungsnähe führen zu einer erheblichen Mehrbelastung der angrenzenden Umgebung durch Erholungssuchende. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Grünflächen deshalb im bisherigen Umfang zu erhalten.

Im Umweltbericht wurde die Prüfung von Standortalternativen nur unzureichend bzw. nicht durchgeführt. Auch für die Prüfung der Standortalternativen ist die Flächengröße (Differenz Darstellung Bauflächen bisher und künftig) erforderlich. Mit diesen Angaben sind Standorte die eine entsprechende Bauflächengröße hätten, alternativ zur geplanten Änderungsfläche, hinsichtlich ihrer Eignung und aller Umweltbelange zu prüfen.

Abschließend wird aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass es im Zuge einer zeitgemäßen Anpassung erforderlich ist, den derzeitigen FNP einer Gesamtfortschreibung einschließlich des Landschaftsplanes zu unterziehen.

Welche grundlegenden Aussagen auf den ursprünglichen FNP mit LP zurückgehen, kann aus der Begründung nicht entnommen werden. Der rechtskräftige FNP ist auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl nicht einsehbar. Nach unserem Kenntnisstand stammt der FNP/LP aus dem Jahr 1994. Der Flächennutzungsplan- mit integrierten Landschaftsplan einer Stadt wie Dinkelsbühl sollte in Abständen von 10 bis

maximal 15 Jahren neu aufgestellt werden um die zukünftigen Anforderungen (demographischer Wandel, Klimaschutz, etc.) vorausschauend bewältigen zu können. Die Generalüberarbeitung bzw. Neuaufstellung ist erforderlich, weil sich durch die Vielzahl von Änderungen die Grundzüge der bestehenden Gesamtplanung bereits wesentlich verändert haben. Außerdem hat die Vielzahl von Änderungen in der Summe zu wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft geführt, so dass eine Neubewertung unumgänglich ist. Da keine Bedarfsanalyse durchgeführt wurde, muss davon ausgegangen werden, dass durch die zahlreichen Änderungsverfahren, der FNP/LP offensichtlich keine aktuelle Gesamtschau auf das Gemeindegebiet ermöglicht und der Überblick bereits verloren gegangen ist.

Die Planung sollte aus naturschutzfachlicher Sicht in der vorgelegten Form nicht weiterverfolgt werden.

Beschlussvorschlag zu 18. Hinweis der Höheren Naturschutzbehörde:

Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Ermittlung des Wohnbauflächen-Bedarfs wird entsprechend der Einwendung vertiefend ausgearbeitet. Die Begründung wird um eine Gegenüberstellung der geplanten Flächenwidmungen zur Darstellung im bisherigen FNP ergänzt.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Die Ausweisung zusätzlicher Fläche für den Wohnbau wird an dieser Stelle kritisch hinterfragt, da die Potenziale einer Innenentwicklung, im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung, vorrangig zu nutzen sind (vgl. LEP 3.2). Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen sollte demnach nachrangig zur Ausschöpfung der vorhandenen Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Da aber im Zuge der vorangestellten Bauabschnitte bereits Maßnahmen zur Sicherstellung einer funktionierenden Gemeinbedarfsinfrastruktur und Versorgung eingeleitet wurden, kann aus städtebaulicher Sicht auf die Prüfung alternativer Standorte verzichtet werden.

Die Überplanung des Baugebietes Gaisfeld IV-BA II ist deutlich größer als im aktuell wirksamen FNP ausgewiesen, sodass vor allem die im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan ausgewiesenen Grün-schneisen zwischen den Baugebieten vollständig zugunsten weiterer Bebauung überplant wurden. Dies konterkariert die ursprünglichen Planungsabsichten, grünräumliche Zäsuren zwischen den Baugebieten einzurichten, um die städtebauliche Struktur mit Mitteln der Grünordnung zu gliedern und Grünverbindungen zwischen Altstadt und freier Landschaft herzustellen (vgl. LEP 7.1.4). Dies galt allerdings auch schon für die bisherigen Baugebiete Gaisfeld I bis IV-BA 1. Für weitere Bemühungen zum Erhalt der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen, ortsbildbedeutsamen Abstandsfläche zwischen dem südwestlichen Rand der Südweststadt und dem Gaisweiher ist die Planung bzw. Bebauung der vorangestellten Bauabschnitte unserer Einschätzung nach bereits zu weit fortgeschritten.

Die städtebaulichen Kanten werden von der aktuellen Planung aufgegriffen und weitergeführt und bilden so eine einheitliche städtebauliche Struktur, auch wenn diese von dem wirksamen FNP abweicht.

Da Grünzüge ebenso zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge dienen (LEP 7.1.4), empfiehlt es sich, im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung auf das Thema der privaten und öffentlichen Grünflächen vertieft einzugehen und genügend unversiegelte Flächen und andere klimarelevante Maßnahmen durch Festsetzungen sicherzustellen. Der Bedarf an öffentlichen Freiflächen sei hier ebenso zu prüfen, wie auch der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken.

Wir erachten es als notwendig, den Landschaftsplan und Flächennutzungsplan gesamtstädtisch fortzuschreiben, um eine rechtskräftige Grundlage für die städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption künftiger Entwicklungsmaßnahmen sicherzustellen, die allen öffentlichen Belangen gerecht wird.

Beschlussvorschlag zu „Hinweise des Sachgebietes Städtebau“:

Der Anregung zur Gesamt-Fortschreibung des FNPs wird nicht gefolgt, da dies derzeit nicht für nötig erachtet wird. Es wird jedoch die Flächenaufstellung der geplanten Grünflächen ergänzt.

19. Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 17.08.2023 zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV BA“

Die Stadt Dinkelsbühl plant Baurecht zu schaffen für den zweiten Bauabschnitt des Baugebietes Gaisfeld IV im Südwesten der Kernstadt. Das Gebiet war im Verfahren zur Ausweisung des Baugebietes Gaisfeld IV v.a. wegen ausstehender artenschutzrechtlicher Prüfungen zurückgestellt worden. Zwischenzeitlich ist der erste Bauabschnitt vollständig verkauft und teilweise in Bau; außerdem liegen die genannten Prüfungen vor.

Das Plangebiet ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und da es auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bei der damaligen 16. Änderung zurückgestellt wurde, wird der Flächennutzungsplan jetzt im Parallelverfahren geändert (23. Änderung).

Der Geltungsbereich umfasst einschließlich externer Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche von etwa 19,09 ha. Als Wohn/Sondergebietsfläche werden 7,14 bzw. 0,31 ha überplant — mit Verkehrserschließung ca. 8,39 ha.

Das Baugebiet wird entsprechend seiner baulichen Nutzung in 10 Gebiete eingeteilt. Es werden Wohngebiete sowie ein Sondergebiet ausgewiesen. Für das Sondergebiet wird uneinheitlich die Zweckbestimmung „Diakonie“ oder „Seniorenwohnheim“ angegeben. In den Wohngebieten WA 1 und WA 2, die am nördlichen Rand zum Bauabschnitt I hin liegen, wird eine geschlossene Bauweise vorgegeben; im Wohngebiet WA 8, ebenfalls am nördlichen Rand, eine abweichende Bauweise (Reihenhausbebauung). Für die weiteren Wohngebiete und das Sondergebiet gilt die offene Bauweise. Dort sind überwiegend Einzel- und zum Teil Doppelhäuser vorgesehen.

Beschlussvorschlag zu 19.:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Region Westmittelfranken (RP8) werden bereits umfassend zitiert. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Fortschreibung des LEP i. d. F. vom 01.06.2023 einige relevante Änderungen gebracht hat, insbesondere inhaltliche Konkretisierungen in LEP 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel, ergänzende Grundsätze zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung, Flächensparen (vgl. LEP 3.1.1- 3.1.3) sowie in Ziel LEP 3.2 die Änderung, wonach Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig zu nutzen sind, wenn sie „begründet“ nicht zur Verfügung stehen. Es wird empfohlen, jeweils aus der aktuellen Fassung zu zitieren.

Beschlussvorschlag zu 19. „Erfordernisse der Raumordnung“:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Angaben zum LEP werden angepasst.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Ergänzend zu den in der Begründung enthaltenen Erfordernissen der Raumordnung berührt der Änderungsbereich den Regelungsinhalt der Grundsätze LEP 5.4.1 zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen, LEP 7.1.4. Abs. 2 zum Erhalt von Frei- und Grünflächen mit Verbindung zur freien Landschaft sowie LEP 7.1.6 zum Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und zum Biotopverbundsystem. Diese Grundsätze sollten berücksichtigt und in die Abwägung einbezogen werden.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen wird nur durch eine pauschale Aussage über eine hohe Nachfrage und einen Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit begründet. Zur Begründung des Bedarfs sollten folgende Hinweise eingearbeitet werden: Grundsätzlich sollte zwischen

kurzfristiger Nachfrage und langfristigem Bedarf unterschieden werden, wobei sich letzterer vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt und anhand der zu erwartenden Bevölkerungszuwächse laut den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ermittelt werden sollte. Diese stellen keine Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Die Stadt Dinkelsbühl kann — und sollte, wenn es der besseren Nachvollziehbarkeit des Planungsumfanges dient - stichhaltig gegen die amtliche Bevölkerungsprognose argumentieren (starke Abweichungen in der Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit, etwaige Unternehmensansiedlungen, sonstige nachvollziehbare Sondereffekte wie Flüchtlingskrise). Auch die zentralörtliche Funktion kann eine gegenüber dem Landkreisdurchschnitt positiver erwartete Entwicklung begründen. Die Stadt Dinkelsbühl kann auf der Basis solcher verbalen Argumente eine eigene Bevölkerungsprognose für den Planungshorizont aufstellen und daraus den Bedarf an Wohnbauland ableiten.

Der Bebauungsplan greift teilweise Potenziale der Innenentwicklung auf soweit er aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Darüber hinaus werden aber auch bisherige Grünflächen in erheblichem Umfang überplant. Wegen des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2) sind deshalb Aussagen erforderlich, inwieweit andere Potenziale der Innenentwicklung vorhanden und verfügbar sind. Diese wären vorrangig zu nutzen bzw. auch vom ermittelten Bedarf abzuziehen. Um im nächsten Schritt zu bewerten, inwieweit der Planungsumfang vom Bedarf gedeckt ist, braucht es Angaben zur voraussichtlichen Anzahl an Wohneinheiten bzw. der voraussichtlich möglichen Anzahl Bewohner. Diese Angaben sind auch für die Ableitung benötigter Infrastrukturen relevant.

Wenn der Bedarf entsprechend vorgenannter Hinweise plausibel begründet wird, werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.

Beschlussvorschlag zu 19. „landesplanerische Sicht“:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Ermittlung des notwendigen Wohnbauflächen Bedarfs der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl wird entsprechend der Einwendung vertiefend ausgearbeitet. Die Begründung wird um eine Gegenüberstellung der geplanten Flächenwidmungen zur Darstellung im bisherigen FNP ergänzt.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Da Grünzüge ebenso zur Verbesserung des Bioklimas und zur Erholungsvorsorge dienen (vgl. LEP 7.1.4), empfiehlt es sich, im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung auf das Thema der privaten und öffentlichen Grünflächen vertieft einzugehen und genügend unversiegelte Flächen und andere klimarelevante Maßnahmen durch Festsetzungen sicherzustellen. Der Bedarf an öffentlichen Freiflächen ist hier ebenso zu prüfen, wie auch der Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken.

Ergänzender Hinweis

Im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Belange wird auf die erfolgten Abstimmungen mit der höheren Naturschutzbehörde, unsere Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Beschlussvorschlag 19. „Hinweis des Sachgebietes Städtebau“:

Der Anregung wird gefolgt. Es wird die Flächenaufstellung der geplanten Grünflächen ergänzt.

20. Staatliches Bauamt Ansbach, Bischof-Meiser-Str. 11, 91522 Ansbach; Schreiben vom 16.08.2023

Gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamtes Ansbach keine Einwände.

Zum BBP "Gaisfeld IV BA2" wird wie folgt Stellung genommen:

Mit dem Bestehen eines Zugangs zum Geh- und Radweg besteht Einverständnis. Eine durch Kraftfahrzeuge nutzbare Anbindung der Straße „Mayrweg“ vom B-Plan-Gebiet zur Staatsstraße darf nicht erfolgen. Vorhandene Zufahrten sind zurückzubauen bzw. baulich und verkehrsrechtlich einzuschränken.

Die Schaffung einer solchen Andienung des Plangebietes "Gaisfeld IV BA2" hätte die Notwendigkeit eines regelwerkskonformen Ausbaus der Kreuzung mit der Staatsstraße 2220 zur Folge.

BayernAtlas-Link zur folgenden Skizze: <https://v.bayern.de/nXc7m>



Um Übermittlung einer Kopie der Abwägung der o. g. Punkte sowie einer Kopie des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Satzung mit Plan) wird gebeten. Die Unterlagen können auch digital als .pdf-Datei an poststelle@stbaan.bayern.de übermittelt werden.

Beschlussvorschlag zu 20.:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant keinen Anschluss der Obrist-von-Sperreuth-Straße an die Staatsstraße 2220.

21. Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Dürrenstraße 2, 81522 Ansbach, Aschreiben vom 17.08.2023

Wasserversorgung

Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Grundwasser / Grundwasser- und Bodenschutz:

Das im Nahbereich liegende, festgesetzte Wasserschutzgebiet (Reichertsmühle) liegt nicht im Geltungsbereich der Bauleitplanung.

Abwasserbeseitigung IH 48 und 54 ff. WHG):

Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer oder in das Grundwasser (=Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TREN OG oder TRENGW unterschritten

werden. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Technischen Regelwerke (DWA-M-153, DWA-A-117 bzw. DWA-A-138) zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Gaisweiher bzw. in das bestehende Retentionsbecken ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.

Oberirdische Gewässer

Westlich des Vorhabens verläuft der Walkenweiherbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Ausgehend von der vorliegenden Planung scheint aus fachlicher Sicht aufgrund des Abstandes zum Gewässer sowie der vorliegenden Topographie eine hydraulische Berechnung für einen hundertjährigen Abfluss (HQ100) nicht erforderlich.

Sollten die Abstände unterschritten werden, wäre ggf. eine Berechnung erforderlich und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Wasserabfluss

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Gegen den Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die obigen Ausführungen berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag zu 21.:

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um folgende Hinweise ergänzt: „Für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in den Gaisweiher bzw. in das bestehende Retentionsbecken ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich.“

22. Stadtwerke Dinkelsbühl, Rudolf-Schmidt-Straße 7, 91550 Dinkelsbühl; Schreiben vom 28.07.2023

Grundsätzlich bestehen durch die Stadtwerke Dinkelsbühl keine Einwendungen gegen den vorliegenden Entwurf zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Parallelverfahren Gaisfeld IV BA2.

Zur Erschließung der Stromversorgung und den weiteren Ausbau eines Wärmenetzes benötigen die Stadtwerke einen geeigneten Platz für die Stellung der Trafo- bzw. Wärmestation(en). Dazu benötigen die SWD eine Fläche von ca. 10,50 x 8,50 m. In nachfolgendem Planausschnitt ist die benötigte Fläche schematisch dargestellt.

Des Weiteren sind im Bereich WA 5 und WA 6 jeweils ein Standort für einen Stromverteilerschrank geplant. Wir bitten um Aufnahme bzw. Änderung des Flächenbedarfs für Versorgungsstationen in den Übersichtslageplan.



Schreiben vom 03.08.2023

Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 27.07.2023 melden die Stadtwerke Dinkelsbühl Bedenken in Bezug auf die fachlich richtige Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen an.

Die im vorliegenden Plan dargestellte Straßenbreite der Ringstraßen von 5,00m inkl. Borde lässt baulich für Ver- und Entsorgungsleitungen lediglich eine Breite von 4,75m zu. Durch die Verlegung des geplanten Nahwärmesystems und die geltenden Mindestabstände ist eine normgerechte Leitungsverlegung aus unserer Sicht nicht möglich.

Im Bauabschnitt 1 des Wohngebietes Gaisfeld IV ist die Straßenbreite der Nebenstraßen mit 5,50 m bereits knapp bemessen, an bestimmten Zwangspunkten konnten durch verschiedene DIN-Normen geregelte Vorgaben nicht vollständig eingehalten werden.

Wir bitten um Berücksichtigung unseres Anliegens im weiteren Verfahrensablauf. Selbstverständlich stehen wir Ihnen für weitere Information und für die Erläuterung unserer Belange gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zu 22.:

Der Einwendung wird gefolgt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“ wird eine passende Fläche für die Errichtung einer Trafostation eingeplant. Die Straßenbreite der öffentlichen Verkehrsstraßen wird im gesamten Plangebiet auf eine Mindestbreite von 5,8 m angepasst.

aufgestellt:

TB | MARKERT

Nicolas Schmelter

B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur