Bekanntgabe
einer öffentlichen Sitzung

Am **Dienstag, 20.02.2024, um 17:30 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal,**
die **44. Sitzung des Stadtrates** mit folgender Tagesordnung statt:

Bürgerfrageviertelstunde

Bericht des Oberbürgermeisters

Anfragen aus dem Stadtrat

1. Verabschiedung der Stadträte Hans-Peter Mattausch und David Schiepek
2. Erschließung Tiny-Haus-Siedlung Campingplatz
   - Information aktueller Planungsstand
3. Neubau Brücke "Am Stauferwall"
   - Information u. Vergabe Ingenieurleistungen
4. Freiwillige Feuerwehr Hellenbach - Bestätigung des Kommandanten und Stellvertretenden Kommandanten
5. Resolution zum Erhalt des Dinkelsbühler Krankenhauses
6. Entwicklung Jugendherberge
7. Änderung der Richtlinie zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem öffentlich-privaten Projektfonds im Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren"
8. Bebauungsplan "Segringen - Schellenheckfeld West" Verfahrensumstellung nach § 13 b BauGB
9. 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ - Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
10. vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ – Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
11. Bebauungsplan Tiny-Haus Wohngebiet „An der Krottenklinge“ – Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördenbeteiligung, Billigung und öffentl. Auslegung
12. Erschließung Tiny-Haus-Siedlung Krottenklinge
    - Information u. Vergabe Ingenieurleistungen
13. 23. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Gaisfeld IV – BA 2“ –Abwägung – Billigung – öffentliche Auslegung
14. Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2“ mit integriertem Grünordnungsplan – Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung, Billigung und öffentl. Auslegung
15. Umbau und Sanierung des Gebäudes Schreinersgasse 5 (Flur-Nr. 376) Gemarkung Dinkelsbühl

Genehmigung der Niederschrift vom 24.01.2024

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 14.02.2024
Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 2

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/011/2024
Berichterstatter:	Pfau, Melanie
Betreff:	Erschließung Tiny-Haus-Siedlung Campingplatz - Information aktueller Planungsstand

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt das ca. 2.009 m² große, städtische Grundstück mit der Fl. Nr. 2903, Am Sandbuck, Dinkelsbühl für eine Tiny-Haus-Siedlung zu erschließen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.07.2022 der vorgelegten Planung des Architekturbüros Heppner zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung des Vorhaben einzuleiten.

Zwischenzeitlich wurde das Ingenieurbüro Härtfelder mit den Erschließungsarbeiten beauftragt. Dabei wurde die Anordnung der Gebäude nochmals überarbeitet und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (Hanglage) angepasst. Die aktuelle Planung sieht acht Grundstücke vor, die von den Bauherren mit einem Wohn- und einem Technikgebäude zu bebauen sind. Die Abmessungen werden mit ca. 10,00m x 4,50m für das Wohngebäude sowie ca. 3,00m x 3,00m für das Technikgebäude vorgegeben. Aufgrund der Südhanglage der Grundstücke bietet die gewählte Pultdachform eine optimale Möglichkeit für die Installation einer Photovoltaikanlage. Der zur Verfügung stehende Strom kann dann für den Betrieb einer Luftwärmepumpe herangezogen werden. Im Bereich der gepflasterten Zufahrt werden acht Parkplätze angeordnet. Die Grundstücke können nur fußläufig erreicht werden. Dazu entsteht ein zwei Meter breiter, mit sickerfähigem Pflaster hergestellter Fußweg. Zusätzlich wird ein Zugang zum Campingplatz geschaffen, der es den Bewohnern der Tiny-Haus-Siedlung ermöglicht den Aralsee als Bademöglichkeit zu nutzen.

Die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser erfolgt über den Campingplatz. In jedes Grundstück werden die Versorgungsleitungen Strom, Wasser und Telefon sowie der Regen- und Schmutzwasserkanal vorverlegt. Innerhalb des Tiny-Haus-Areals wird ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird durch ein vorgeschaltetes Rigolensystem gesammelt und gedrosselt abgeleitet. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird dann an der Grundstücksgrenze zusammengeführt und an den Mischwasserkanal des angrenzenden Campingplatzes angeschlossen. Jedes Grundstück erhält zudem eine Regenwasserzisterne für den Eigenverbrauch.

Das IB Härtfelder erstellt derzeit die Ausschreibung für die Erschließungsarbeiten, sodass ein Baubeginn im zweiten Quartal 2024 realistisch erscheint.

Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 550.000 EUR (inkl. MwSt.). In vorgenanntem Betrag sind sämtliche Erschließungskosten für Strom, Wasser, Telefon und Hausanschlüsse bereits eingerechnet.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt im Übrigen durch separate Beschlussvorlagen zu gegebener Zeit.

Im städtischen Haushalt sind Mittel für das Haushaltsjahr 2024 einzuplanen.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 550.000€

2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 550.000€ bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
   - Einsparungen bei HSt.:
   - Mehreinnahmen bei HSt.:
   - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis. Der vorgelegten Planung des Ingenieurbüros Härtfelder wird zugestimmt. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsentwurf für das 2024 vorgesehen.

Ö 3

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/016/2024
Berichterstatter:	Pfau, Melanie
Betreff:	Neubau Brücke "Am Stauferwall" - Information u. Vergabe Ingenieurleistungen

Sachverhaltsdarstellung:

Die bestehende Spannbetonbrücke aus Fertigteilen und Ortbeton „Am Stauferwall“ aus dem Jahre 1963 entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Die Brücke ist verbraucht und nicht mehr ausreichend standsicher. Wie bekannt, ist sie seit vielen Jahren nur noch eingeschränkt nutzungsfähig. Die Brückenbreite wurde zur Belastungsreduzierung eingeengt. Ein Ersatzneubau ist unvermeidbar.

Aufgrund der anstehenden Bahnreaktivierung der Strecke Nördlingen-Dombühl erachtet die Verwaltung eine Erneuerung vor diesem Zeitpunkt als sinnvoll und dringend erforderlich. Folglich ist ein Baubeginn für Anfang 2025 geplant. Hinzu kommt, dass das Staatliche Bauamt Ansbach mit einem Ersatzneubau der Brücke in der Bechhofener Straße 2026 beginnen wird, insofern die Arbeiten an der hiesigen Stauferwallbrücke noch im Jahr 2025 fertiggestellt werden müssen.

Zusätzlich soll in diesem Zusammenhang neben der verbesserten Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes für den Radverkehr ein Lückenschluss der Radwegeanbindung zwischen der Dinkelsbühler Altstadt und der Hesselbergregion und damit an das überörtliche Radwegenetz sowie die Anbindung an das Erholungsgebiet „Mutschach“ erfolgen. Nach dem städtischen Fuß- und Radwegekonzept führt diese Verbindung künftig über die neue Stauferwallbrücke, die aus diesem Grund mit einer Geh- und Radwegbreite von 2,50m ausgeführt wird. Das Geländer erhält, nach dem heutigen Sicherheitsniveau, eine Höhe von 1,30m. Aufgrund der zeitlich aufeinanderfolgenden Baumaßnahmen kann die Realisierung des Radwegekonzeptes nicht zeitgleich mit dem Bau der Stauferwallbrücke erfolgen. Die Umsetzung ist für das Jahr 2027 geplant.

Das Ingenieurbüro Diethei aus Nördlingen hat bereits die Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) für das Brückenbauwerk ausgearbeitet. Eine entsprechende Beauftragung im Rahmen eines Ingenieurvertrages fand bereits im Jahre 2016 statt. Die Planung sieht eine Dreifeldbrücke mit einem Stahlbetonüberbau auf einem Stahlbetonunterbau vor. Der Stahlbetonbau wird als Vollplatte ausgeführt. Entscheidend für die Wahl dieser Konstruktion ist die festgesetzte lichte Durchfahrtshöhe von OK Gleis bis UK Überbau von ≥ 5,30m.

Die ermittelten Gesamtkosten für den Brückenneubau auf Grundlage der Kostenschätzung belaufen sich auf ca. 2.400.000 € (inkl. MwSt.). Die Förderfähigkeit des Neubaus der Stauferwallbrücke nach Art. 2 BayGVFG wird von der Regierung von Mittelfranken in Höhe von ca. 60% in Aussicht gestellt. Die Fördersatz für die Umsetzung des Radwegekonzeptes beträgt aktuell ca. 75%.

Im Hinblick auf die Dringlichkeit wurde das Ingenieurbüro Diethei indessen ebenfalls für die Leistungsphase 3 und 4 Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Objekt- und Tragwerksplanung) beauftragt; der Ingenieurvertrag aus 2016 wurde entsprechend fortgeschrieben.

Für die nun weiteren anstehenden Planungsleistungen für den Brückenneubau schlägt die Verwaltung vor, wiederum das Ingenieurbüro Diethei zu beauftragen.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt im Übrigen durch separate Beschlussvorlagen zu gegebener Zeit.

Im städtischen Haushalt sind Mittel für das Haushaltsjahr 2024 und 2025 entsprechend einzuplanen.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 2.400.000,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 2024 200.000,00 €
   2025 2.200.000,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
   - Einsparungen bei HSt.:
   - Mehreinnahmen bei HSt.:
   - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis. Der vorgelegten Planung wird zugestimmt. Das Ingenieurbüro Diethei aus Nördlingen wird aufbauend auf den Ingenieurvertrag vom 08.12.2016 mit allen weiteren Leistungsphasen stufenweise beauftragt. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsentwurf für das Jahr 2024 und 2025 vorgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung des Radwegekonzeptes einzuleiten (insbesondere Vergabe Architektenplanung samt Ausschreibung).

Ö 4

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	1/004/2024

Berichterstatter:	Ehrmann, Steffen
Betreff:	Freiwillige Feuerwehr Hellenbach - Bestätigung des Kommandanten und Stellvertretenden Kommandanten

Sachverhaltsdarstellung:

Am 13.01.2024 wurden nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) Wahlen bei der Freiwilligen Feuerwehr Hellenbach durchgeführt.

Dies führte zu folgendem Ergebnis:
Herr Steffen Karl, Hellenbach 21, 91550 Dinkelsbühl, wurde am 13.01.2024 zum Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Hellenbach gewählt. Gleichzeitig erfolgte die Wahl von Herrn Ralf Zieher, Hellenbach 15, 91550 Dinkelsbühl, zum Stellvertreter des Kommandanten.

Gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG bedürfen die Gewählten jeweils der Bestätigung durch die Stadt Dinkelsbühl im Benehmen mit dem Kreisbrandrat. Die Bestätigung ist zu versagen, wenn ein Gewählter fachlich, gesundheitlich oder aus sonstigen wichtigen Gründen ungeeignet ist. Die Bestätigung der Kommandanten und ihrer Stellvertreter ist kein Geschäft der laufenden Verwaltung ohne grundsätzliche Bedeutung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - zuständig ist deshalb der Stadtrat.

Die Auflagen des Kreisbrandrates sind einzuhalten.

Vorschlag zum Beschluss:

Herr Steffen Karl und Herr Ralf Zieher werden unter Berücksichtigung der vom Kreisbrandrat vorgeschlagenen Auflagen als Kommandant bzw. stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Hellenbach bestätigt.

Ö 5

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	RA/004/2024

Berichterstatter: Isabell Oertel

Betreff: Resolution zum Erhalt des Dinkelsbüler Krankenhauses

Sachverhaltsdarstellung:

Derzeit laufen Beratungen innerhalb des Klinikverbundes ANregiomed, wie durch Umstrukturierungen dringend notwendige Einsparungen erzielt werden können. Die Berichterstattung und Interviews in den Medien lassen befürchten, dass es Überlegungen gibt, nicht mehr am Dinkelsbühler Krankenhaus als einem Grund- und Regelversorger mit 24/7- Notfallaufnahme, Intensivstation und stroke-unit festzuhalten.

Auch der Stadtrat von Dinkelsbühl möchte seiner Sorge mit der zu verabschiedenden Resolution Ausdruck verleihen und sich für den Erhalt des Dinkelsbühler Krankenhauses als einem „vollwertigen Krankenhaus“ einsetzen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die anliegende Resolution.

Ö 5

Resolution des Stadtrats der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl

Mit großer Sorge beobachten wir, dass innerhalb des Klinikverbunds ANregiomed der Erhalt des Krankenhauses in Dinkelsbühl (und Rothenburg) auf den Prüfstand gestellt wird.

Wir verkennen nicht, dass die Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene extrem schwierig sind und dass die Notwendigkeit zur Reduzierung eines für 2024 erwarteten Defizits von 32 Mio € Veränderungen erfordert.

Wir fordern trotzdem, dass gerade die Krankenhäuser im ländlichen Raum gestärkt werden bzw. als Häuser der Grund- und Regelversorgung erhalten bleiben.
Nach den Schließungen der Krankenhäuser in Wassertrüdingen und Feuchtwangen ist das Dinkelsbühler Krankenhaus die einzige Klinik, die neben der Stadt auch den Altlandkreis Dinkelsbühl und die angrenzenden Ortschaften versorgen kann. Dazu gehört auch eine ständig verfügbare Notfallbereitschaft. Es kann nicht angehen, dass durch deren Schließung oder Einschränkung in Dinkelsbühl nur noch eine zeitlich begrenzte Möglichkeit für Notärzte besteht, die Klinik anzufahren. Wir brauchen dafür auch die Operationssäle und die Anästhesie!

Mehr als 14.000 Unterschriften zum Erhalt der Krankenhäuser in Dinkelsbühl und Rothenburg wurden innerhalb eines Monats gesammelt. Dieses Anliegen unterstützen wir als Stadtrat nachdrücklich.

Wir fordern alle auf, die am Entscheidungsprozess beteiligt sind, sich für den Erhalt der Krankenhäuser in Dinkelsbühl und Rothenburg als vollwertige Krankenhäuser einzusetzen! Der ländliche Raum ist in der medizinischen Versorgung ohnehin benachteiligt. Schließungen oder Leistungseinschränkungen gefährden Leben und Gesundheit der Menschen, die weit entfernt von größeren Städten wie Ansbach, Nürnberg oder Würzburg wohnen.

Ö 6

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	2/007/2024

Berichterstatter: Wegert, Walter

Betreff: Entwicklung Jugendherberge

Sachverhaltsdarstellung:
Der Bericht erfolgt in der Sitzung.

Vorschlag zum Beschluss:

Ö 7

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	2/009/2024

Berichterstatter:	Lechler, Simone
Betreff:	Änderung der Richtlinie zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem öffentlich-privaten Projektfonds im Bund-Länder-Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren"

Sachverhaltsdarstellung:

Im Oktober 2019 richtete die Große Kreisstadt Dinkelsbühl einen öffentlich-privaten Projektfonds ein. Durch diesen können investive, investitionsvorbereitende und nicht-investive Maßnahmen im Sanierungsgebiet gefördert werden. Die Förderung setzt sich aus 50 % privaten Mitteln und 50 % öffentlichen Mitteln zusammen. Ziel ist es unter anderem, Eigeninitiative und Standortverantwortung der privaten Akteure zu fördern, die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen und gemeinsam lokal Verantwortung zu übernehmen.

Die vorhandene Richtlinie soll nun ersetzt werden.

In der bisherigen Version (Stadtratsbeschluss vom 17.11.2020, Vorlage 2/071/2020) war die Förderung von nicht-investiven Maßnahmen (z.B. Marketingaktionen, Öffentlichkeits-arbeit) nur aus dem privaten Teil der Mittel möglich.
Die neue Richtlinie sieht vor, dass nicht-investive Maßnahmen mit einer 50%igen Beteiligung aus öffentlichen Mitteln förderfähig sind - analog zu investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen.

Eine Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken, SG Städtebau ist erfolgt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der neuen Richtlinie wird zugestimmt.

Ö 7

Richtlinie der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem öffentlich-privaten Projektfonds im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“

1. Aufgabe und Ziel des Projektfonds

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt-Wörnitzvorstadt-Campus“ (siehe Anlage 1) wurde im Jahr 2019 ein Projektfonds eingerichtet.

Um den innerörtlichen Standort zu erhalten sind gemeinsame Anstrengungen der öffentlichen Hand, Immobilieneigentümer, Gewerbetreibenden und engagierten Bürgern Voraussetzungen für eine positive Stadtentwicklung.

Aufgabe des Projektfonds ist die anteilige Förderung von Projekten, Aktionen und Maßnahmen, die in sich abgeschlossen sind und aus lokalem Engagement heraus entwickelt werden. Die Projekte müssen den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und der Städtebauförderung dienlich sein.

Folgende Ziele werden insbesondere angestrebt:

- Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzmittel zur Funktionsstärkung und zum Erhalt der Innenstadt Dinkelsbühls
- Stärkung der Stadtkultur
- Aufwertung des Stadtbildes und des Standortes Innenstadt
- Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Identität und Imagebildung
- Aufwertung und Belebung des Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsstandortes
- Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure in der Innenstadt
- Bewusstsein und Wertschätzung für die Innenstadt in der Bevölkerung

2. Fördergrundsätze

Der Gesamtetat des Projektfonds wird von der Stadt Dinkelsbühl in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken jährlich festgelegt.

Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung (von Bund, Ländern und Gemeinden) und mindestens zu 50 v. H. aus privaten Mitteln (Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privatleuten oder zusätzlicher Mittel der Gemeinde). Änderungen oder Ausnahmen dieser Regelung orientieren sich an der jeweiligen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung (aktuell VV Städtebauförderung 2023/2024 vom 21.03.2023 / 04.07.2023, Teil 2, Art. 9). Voraussetzung für die Bereitstellung der jährlichen öffentlichen Mittel ist, dass private Mittel in gleicher Höhe eingebracht werden.

Die Gewährung von Finanzmitteln durch die Große Kreisstadt Dinkelsbühl ist eine freiwillige Leistung. Ein Rechtsanspruch von Antragsstellerinnen und Antragsstellern auf Förderung besteht nicht.

Für Maßnahmen deren Kosten die Höhe von 35.000 € überschreiten, sollte bereits im Vorjahr eine Kurzinformation erfolgen.

Ein lokales Steuerungsgremium entscheidet über die Verwendung der Fondsmittel und die Umsetzung der Maßnahmen.

3. Fördergegenstand

Die zur Verfügung stehenden Mittel können für investive, investitionsvorbereitende und nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden, wobei eine vorrangige Ausrichtung des Projektfonds auf nicht-investive Maßnahmen mit der Förderinitiative nicht vereinbar ist. Aus diesem Grund muss den Fördermitteln, die für nicht-investive Maßnahmen bereitgestellt werden, in der jährlichen Gesamtabrechnung des Projektfonds ein ebenso hoher Anteil an Fördermitteln für investive und investitionsvorbereitende/-begleitende Maßnahmen gegenüberstehen.

investive Maßnahmen schaffen Werte, die längerfristig im Fördergebiet verbleiben und dort einen Nutzen stiften. Sie sind in der Regel baulich oder anderweitig materieller Natur.

Beispiele:
- Möblierung oder Beschilderung im öffentlichen Raum
- Kunst im öffentlichen Raum
- Anschaffung von Geräten zur Nutzung lokaler Projekte
- Bepflanzungen, Gemeinschaftsgärten, Grünanlagen
- Spielgeräte

investitionsvorbereitende und –begleitende Maßnahmen stehen in Bezug zu investiven Maßnahmen. Sie können ihnen zeitlich vorangestellt sein oder in zeitlichem Zusammenhang mit ihnen stehen.

Beispiele:
- Erarbeitung von Analysen / Konzepten für investive Maßnahmen
- Bewohner- / Bürgerbeteiligung
- Durchführung von Wettbewerben

nicht-investive Maßnahmen sind alle weiteren Vorhaben, die nicht den oben beschriebenen Kategorien entsprechen. Meist handelt es sich um temporäre oder einmalige Aktionen und Aktivitäten für die Gebietsentwicklung.

Beispiele:
- Durchführung von Marketingaktionen
- Veranstaltungen
- Bereitstellung von Bildungsangeboten
- Öffentlichkeitsarbeit

4. Fördervoraussetzungen

Über eine mögliche Förderung kann das Steuerungsgremium nur abstimmen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Die Maßnahme
- liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt-Wörnitzvorstadt-Campus“ (vgl. Anlage 1).
- dient dem Allgemeinwohl und steht in Einklang mit den in Ziffer 1 definierten Zielen.
- dient nicht der Gewinnerzielung.
- wurde noch nicht begonnen.
- erhält keine anderweitige Landes- oder EU- Förderung (Verbot der Doppelförderung).
- ist technisch umsetzbar.
- hält die gesetzlichen Vorschriften ein.

Von der Förderung ausgeschlossen sind laufende Betriebs- und Sachkosten des Antragsstellers, reguläre Personalkosten und jegliche Kosten die nicht in Zusammenhang mit der Maßnahme stehen.

5. Art und Höhe der Förderung

Maximal 50% der anerkannten, förderfähigen Kosten werden bezuschusst, der Restbetrag ist von den Antragsstellern zu tragen.

Die Fördermittel werden in Form eines nachträglichen Zuschusses gewährt.
Zuschussfähig sind die tatsächlich angefallenen, nachgewiesenen und von der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl als förderfähig anerkannten Kosten für die bewilligte Maßnahme. Die Förderung ist für die beantragten Maßnahmen zweckgebunden und wirtschaftlich zu verwenden.

6. Antragsberechtigte / Antragstellung

Antragsberechtigt sind alle natürlichen oder juristischen Personen.
Anträge können ganzjährig mit dem dafür vorgesehenen Formular „Antrag auf Förderung durch den öffentlich-privaten Projektfonds“ gestellt werden. Das Formular steht auf der Homepage der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl zum Download bereit oder kann im Rathaus, Abt. Finanzen in Papierform abgeholt werden. Einzureichen ist der Antrag im Rathaus, Segringer Str. 30, 91550 Dinkelsbühl.
Die Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet.

Der Antrag und dessen Anlagen müssen mindestens folgende Informationen enthalten:
- Angaben zum Antragsteller (Name, Institution, Adresse, Kontaktdaten, Bankverbindung)
- Beschreibung der geplanten Maßnahme(n) sowie des Nutzens und der zu erwartenden Effekte
- Räumliche Zuordnung der Maßnahme
- Pläne/ Skizzen / Bildbeispiele zur geplanten Maßnahme (vor allem bei investiven Maßnahmen)
- Geplanter Durchführungszeitraum
- Kosten der geplanten Maßnahme (Kostenschätzungen bzw. Angebote)
  Ab 2.500 € brutto sind 2 Vergleichsangebote anzufügen.
- Finanzierungsübersicht mit Nachweis über Ko-Finanzierung (privater Anteil)

Anträge sind in der Regel mindestens einen Monat vor dem geplanten Maßnahmenbeginn einzureichen.
Die Anforderung weiterer Unterlagen bzw. Anlagen bleiben im Einzelfall vorbehalten.
Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Gestattungen werden von der Zuständigkeit des Steuerungsgremiums nicht erfasst und sind erforderlichenfalls gesondert einzuholen

7. Steuerungsgremium

Das lokale Gremium für Dinkelsbühl setzt sich aus Vertretern der folgenden Gruppierungen zusammen:

- Politik: jeweils ein Vertreter der Fraktionen des Stadtrats und Oberbürgermeister
- Verwaltung: jeweils ein Mitarbeiter der Finanzabteilung und des Stadtbauamtes
- Citymarketing: 1. und 2. Vorsitzender und Citymanager/in
- Stadtheimatpfleger
- Bürgervertretung: jeweils ein Mitglied Forum Zukunft Dinkelsbühl e.V. und Pro Altstadt Dinkelsbühl e. V. sowie der Seniorenbeauftragte der Stadt Dinkelsbühl
- Vertreter von Handel und Gewerbe: jeweils ein Vertreter des IHK-Gremiums Dinkelsbühl und der Organisation „Vielfalt Stadt“

8. Antragsbewertung/-genehmigung

Die Stadtverwaltung prüft den Antrag bezüglich Vollständigkeit und Förderfähigkeit und legt diesen, falls die Kriterien erfüllt sind, dem Steuerungsgremium zum Beschluss vor.

Das Steuerungsgremium (vgl. 7.) tritt bei vorliegenden Anträgen in der Regel vierteljährlich zusammen und entscheidet mit der einfachen Mehrheit der anwesenden stimmberechtigten Mitglieder über die Vergabe der Mittel und die Durchführung der Maßnahmen.
In Ausnahmefällen, wie z.B. kurzfristige Umsetzung, Pandemie, bereits vorbesprochene Anträge, u. ä. ist es möglich den Beschluss im Umlaufverfahren einzuholen. Hier ist die einfache Mehrheit aller Gremiumsmitglieder zur Zustimmung nötig.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Mittel aus dem Projektfonds besteht nicht.

Für die Bewertung von Anträgen werden, neben der Erfüllung der Fördervoraussetzungen (vgl. 4.), insbesondere folgende Kriterien herangezogen:

- Nachhaltige Entwicklung: Die Maßnahme muss eine nachweisbare nachhaltige Entwicklung/Verbesserung innerhalb des Sanierungsgebiets bewirken.
- Imagebildung: Die Maßnahme fördert das Image und die Identifikation mit der Stadt.

Nach dem Beschluss im Gremium erhält der Antragssteller eine Mitteilung über diesen. Erst im Anschluss daran kann mit der Maßnahme begonnen werden.

9. Vergaberechtlichen Vorschriften

Die vergaberechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

10. Mittelgewährung und Abrechnung

Die Abrechnung muss innerhalb eines Zeitraumes von zwei Monaten nach Abschluss der Maßnahme vorgenommen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel nach Durchführung der Maßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises. Die Vorlage erhält der Antragssteller im Rathaus, Abt. Finanzen. Ist eine vom Entscheidungsgremium ausgewählte Maßnahme ohne eine teilweise Vorfinanzierung nicht durchführbar, kann im Ausnahmefall auch eine teilweise Vorfinanzierung aus dem Projektfonds beantragt werden.

Als Grundlage für die Auszahlung sind folgende Unterlagen notwendig:

- Ein Bericht über die Maßnahme mit mindestens einem Foto
- Belege der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Presseinformationen)
- Eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht (Einnahmen/Ausgaben)
- Alle Originalrechnungen zu den Ausgaben

Treuhänder der Mittel und Verwalter des Fonds ist die Stadt Dinkelsbühl.

Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Bei Verstoß gegen die Förderrichtlinie behält sich die Große Kreisstadt das Recht auf Kürzung / Wegfall der Förderung vor.

11.Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt durch den Stadtratsbeschluss vom 20.02.2024 in Kraft und setzt die vorherige Richtlinie außer Kraft.

Dinkelsbühl,

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

Ö 8

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/010/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	Bebauungsplan "Segringen - Schellenheckfeld West" Verfahrensumstellung nach § 13 b BauGB

Sachverhaltsdarstellung:

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) konnten vereinfachte Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB nicht mehr durchgeführt werden.
Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 20.09.2023 beschlossen, das laufende Verfahren „Segringen - Schellenheckfeld West“ in das Regelverfahren überzuleiten, da bisher nur ein Aufstellungsbeschluss erfolgt war.

Nun wurde mit Wirkung zum 01.01.2024 eine „Reparaturregelung“ zu § 13 b BauGB verkündet. § 215 a BauGB schafft nun Rechtsklarheit. Er regelt, dass die Gemeinden eine sog. umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen. Die Neuregelung hält den Mehraufwand für die betroffenen Gemeinden so gering wie nach dem Europarecht möglich.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.01.2024 die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 215 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet wurde durch das Planungsbüro TB Markert hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Belange geprüft. Das Gutachten liegt dem Stadtrat zur Beschlussfassung vor. Anzeichen für erhebliche Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt. Es ist daher rechtlich zulässig, wieder in das § 13 b BauGB-Verfahren zurückzukehren.

Vorschlag zum Beschluss:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Segringen – Schellenheckfeld West“ wird gemäß § 215 a Abs. 1, 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB in der bis zum Ablauf des 31.12 2023 geltenden Fassung weitergeführt.
Der Bebauungsplan hat voraussichtlich keine erhebliche Umweltauswirkungen im Sinn des § 215 a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ö 9

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/013/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp„ - Billigung des Vorentwurfes und frühzeigite Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachverhaltsdarstellung:

In der Stadtratssitzung am 18.05.2022 wurde ein genereller Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ gefasst.

Bebauungspläne sind grundsätzlich und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem das Vorhaben und entsprechend der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht stimmig ist, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung. Diese 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“.

Geplant ist die Darstellung Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“. Derzeit stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Sonderbaufläche „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bereich der Änderung entspricht dabei dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Abbildung 1: links: derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, rechts: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung wurde an das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) vergeben. Das Planungsbüro hat nun den im Anhang ersichtlichen Vorentwurf zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Anlagen:
AL – 01 – Vorentwurf der 28. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 20.02.2024

Vorschlag zum Beschluss:
Der Stadtrat billigt den Vorentwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.02.2024 im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (Internetadresse: www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/).
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird vom Planungsbüro durchgeführt.

Ö 9

Freistaat Bayern Landkreis Ansbach
GROSSE KREISSTADT DINKELSBÜHL
Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl

28. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVERFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES "PV-FREIFLÄCHENANLAGE RAUHE ALP" GMKG. NEUSTÄDTLEIN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

FNP-ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 20.02.2024

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A BEGRÜNDUNG 3
1 Planungsanlass ... 3
2 Lage des Plangebietes / Bestand ... 3
3 Raumordnung und Landesplanung ... 3
4 Erschließung ... 6

B UMWELTBERICHT 7
1 Allgemeines ... 7
2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ... 7
3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit ... 8

C FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – BESTAND UND ÄNDERUNG 9

D VERFAHRENSVERMERKE 10
1 Aufstellungsbeschluss ... 10
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ... 10
3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss ... 10
4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ... 10
5 Feststellungsbeschluss ... 10
6 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 11
7 Genehmigung ... 11
8 Wirksamwerden ... 11

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

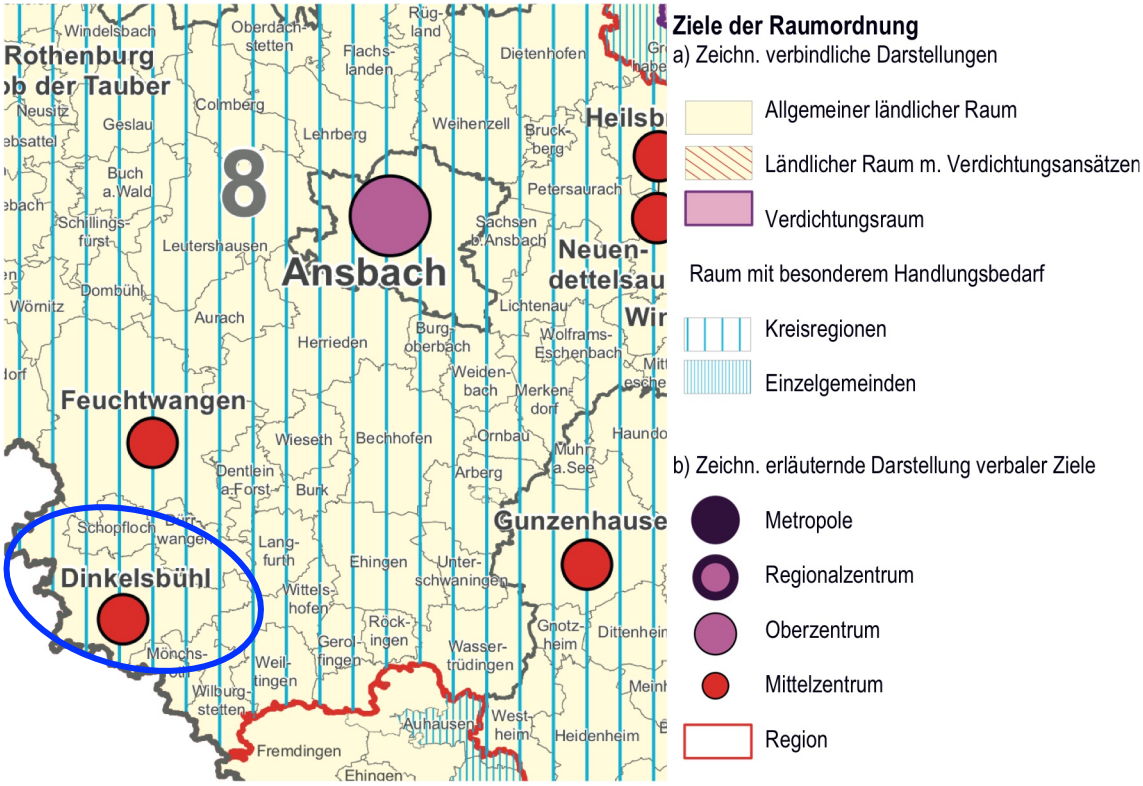
Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Dinkelsbühl erforderlich. Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht dort „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. [1]
Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ und Grünfläche geändert.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein im Sinne von § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt südwestlich des Stadtteils Neustädtlein.
Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen.

3 Raumordnung und Landesplanung



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Stadt Dinkelsbühl im allgemeinen ländlichen Raum und innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Dinkelsbühl ist weiterhin als Mittelzentrum eingestuft.
Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

[1] STADT DINKELSBÜHL (2002), Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, Verfasser: Team 4 Landschafts+Ortsplanung, Nürnberg

Das LEP weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:
1.1.3 Ressourcen schonen
(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch […]
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien […]

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2 Erneuerbare Energien
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

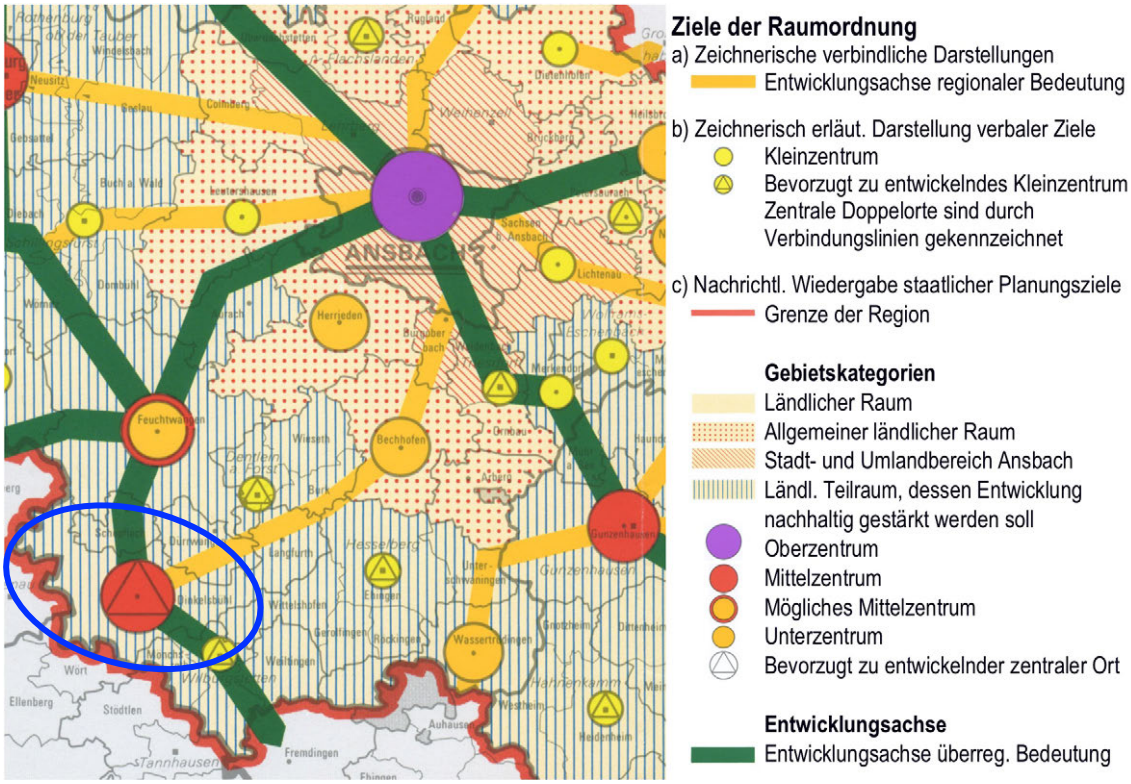
(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. […]

6.2.3 Photovoltaik
(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

<u>Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEPs:</u>
Die Planung erfolgt dahingehend ressourcenschonend (LEP 1.1.3 G), dass die Solarmodule aufgeständert werden. So wird die Ressource Grund und Boden von flächenhaften Eingriffen durch Versiegelung wirksam verschont. Es erfolgt kein irreversibler Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Prinzipiell sorgt zudem die Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 G) dafür, dass andere Ressourcen (bspw. fossile Energieträger) nicht beansprucht werden müssen.

Der Stadt Dinkelsbühl ist es zudem ein wichtiges Anliegen erneuerbare Energien auszubauen, sodass der vorliegende Bebauungsplan einen Teil dazu beitragen soll (LEP 6.1 G & 6.2.1 Z). Um den Erfordernissen der Energiewende und der Zielsetzungen auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene nachzukommen, müssen auch Flächen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten im notwendigen Maße zur Verfügung gestellt werden. Dem kommt der vorliegende Bebauungsplan nach, da sich das Plangebiet in einem nach § 3 Nr. 7 Buchst. a EEG23 benachteiligten Gebiet befindet[2] (LEP 6.2.3 B).
Mit der festgesetzten Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung sowie im Hinblick auf die nur punktuellen Eingriffe wird der landwirtschaftlich genutzte Boden zudem geschont und steht nach dem Rückbau der Anlage wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

[2] Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, Zugriff am 28.01.2024



Gemäß Strukturkarte des **Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP)** [3] (im Folgenden kurz: RP) liegt die Stadt Dinkelsbühl im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll sowie an einer Einwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Bundesstraße B25). Zudem ist Dinkelsbühl als Mittelzentrum eingestuft.
Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:
5.4 Land- und Forstwirtschaft
5.4.2 Landwirtschaft
5.4.2.2 (G) In Gebieten mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen ist es von besonderer Bedeutung, die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für eine Weiterbewirtschaftung dieser Flächen, auch im Sinne der Erhaltung einer intakten Kulturlandschaft, zu verbessern. Dies gilt insbesondere für die mittel- bis flachgründigen Lagen in Teilen […] des Mittelfränkischen Beckens […]

6. Energieversorgung
6.2 Erneuerbare Energien
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbare Energien
(G) In der Region ist anzustreben, erneuerbare Energien, wie insbesondere Windkraft, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung sowie Biomasse, im Rahmen der jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten der Regionsteile verstärkt zu erschließen und zu nutzen, sofern den Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2.3 Solarenergie
6.2.3.1 (G) Das Nutzungspotenzial der Solarenergie für die Wärme- und Stromversorgung soll in den hierfür geeigneten Bereichen innerhalb der Region soweit möglich genutzt werden.

6.2.3.2 (G) Bei der Errichtung von Freiflächen-Solaranlagen soll eine flächensparende Nutzung, wie insb. die Mehrfachnutzung von Fläche, angestrebt werden. Dabei sind die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

[3] REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN: Regionalplan der Region Westmittelfranken, verbindlich erklärt am 14.10.1987, letztmals geändert am 16.09.2022

6.2.3.3 (G) Freiflächen-Solaranlagen sollen in der Region i.d.R. an vorbelasteten Standorten errichtet werden.

6.2.3.4 (Z) Freiflächen-Solaranlagen sind außerhalb der regionsweit bedeutsamen
- schutzwürdigen Täler sowie
- landschaftsprägenden Geländerücken

zu errichten.

6.2.3.5 (G) Es ist anzustreben, dass im regionalen Maßstab hochwertige Böden nicht flächenhaft der Landwirtschaft durch Freiflächen-Solaranlagen entzogen werden.

Berücksichtigung/Würdigung der übergeordneten Planungsziele
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplanes:
Die unter 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms in puncto erneuerbare Energien sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken anwendbar.

Zu 5.4.2.2 (G):
Die Fläche ist intensiv als Grünland genutzt. Eine Erzeugung von Nahrungsmitteln wie beim Ackerbau findet auf der Fläche hingegen nicht statt. Die Fläche nimmt somit keine wertgebende Rolle in der landwirtschaftlichen Produktion ein, sodass die Stadt Dinkelsbühl den Belang der Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Energie höher gewichtet (vgl. § 2 EEG – überragendes öffentliches Interesse), als den Erhalt der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung in diesem Bereich.

Zu 6.2.3.1 (G):
Der Bereich wird als geeignet angesehen, da es sich um eine Fläche ohne besondere landschaftliche Eigenart handelt (Intensivgrünland), die sich zudem in einem nach § 3 Nr. 7 Buchst. a EEG23 benachteiligten Gebiet befindet (vgl. Punkt A 2.1 zu LEP-Grundsatz 6.2.3). Zudem sind keine Schutzgebiete / Schutzausweisungen verzeichnet. Auch schutzwürdige Täler und landschaftsprägende Geländerücken (gem. Begründung zu RP8 6.2.3.4 (Z) liegen nicht vor.

Zu 6.2.3.2 (G):
Eine Mehrfachnutzung der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche ist weiterhin gegeben, da die Zwischenbereiche unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs belassen werden.

Zu 6.2.3.3 (G):
Ein vorbelasteter Standort gemäß der Auslegung / Begründung des Regionalplanes zu 6.2.3.3. (G) liegt am Plangebiet nicht vor. Eine Vorbelastung/Geeignetheit im Sinne des LEP (vgl. Punkt A 2.1 zu LEP-Grundsatz 6.2.3) ist jedoch mit der Lage im benachteiligten Gebiet gegeben. So wurde im Sinne dieser „Soll“-Formulierung, die einen Ermessensspielraum zugesteht, unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belangen dem Ausbau erneuerbarer Energien größeres Gewicht beigemessen (auch im Sinne von § 2 EEG) und der Faktor der Vorbelastung demgegenüber zurückgestellt.

Zu 6.2.3.4 (Z):
Schutzwürdige Täler und landschaftsprägende Geländerücken (gem. Begründung zu RP8 6.2.3.4 (Z) liegen nicht vor. Aussagen zur Auswirkung auf das Landschaftsbild können dem Umweltbericht entnommen werden.

Zu 6.2.3.5 (G):
Unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange wird am vorliegenden Standort dem Ausbau erneuerbarer Energien größeres Gewicht beigemessen (auch im Sinne von § 2 EEG) als der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den betreffenden Flächen. Diese geht zudem nicht gänzlich verloren, da weiterhin unter den Modulen eine Grünlandnutzung möglich ist. Die Anlage wird zudem bodenschonend errichtet, sodass nach deren Nutzungsaufgabe und Rückbau die Fläche auch wieder ungehindert landwirtschaftlich genutzt werden kann.

4 Erschließung

Der Änderungsbereich wird den vorhandenen, öffentlich gewidmeten Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 452 bzw. 536 Gemarkung Neustädtlein erschlossen.

B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2 Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan selbst als vorbereitender Bauleitplan ermöglicht noch keinen Eingriff in die Schutzgüter der Umwelt. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsteht Baurecht für das entsprechende Vorhaben und die dafür notwendigen Eingriffe. Insofern werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt nachfolgend überschlägig im Hinblick darauf beurteilt, dass das Vorhaben, welches die Flächennutzungsplanänderung auslöst, zur Umsetzung gelangt.

<u>Schutzgut Mensch</u>
Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzen Waldbereiche an. Insgesamt weist das Plangebiet selbst aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ebenfalls intensiv genutzten Umgebung keine Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger von Dinkelsbühl auf. Eine Flächennutzungsplanänderung zu Gunsten der Ermöglichung erneuerbarer Energien lässt im Hinblick auf den Bedarf der Versorgung der Bevölkerung mit Energie als überragendes öffentliches Interesse (vgl. LEP 6.1.1 Z), die durch den Menschen nachhaltig geprägte Kulturlandschaft und die nur bedingte Erholungseignung keine erheblichen Auswirkungen erkennen.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u>
Im Plangebiet befinden sich keinerlei Schutzgebiete. Es umfasst eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche ohne nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt. Aufgrund der überwiegend offenen Kulturlandschaft im Umfeld ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten gut einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen.
Es wurde daher für den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten untersucht.
Es zeigt sich, dass die Feldlerche mit zwei Revieren vertreten ist, welche durch die Planung betroffen sind. Hierfür werden Ersatzlebensräume bereitgestellt, welche sich im Räumlich-funktionalen Zusammenhang befinden. Für weitere planungsrelevante Arten (Reptilien, Amphibien, Säugetiere, Schmetterlinge usw.) ist hingegen keine Betroffenheit anzunehmen.
Auf der Anlagenfläche selbst sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da die Nutzung extensiviert wird und waldnahe Bereiche aufgewertet werden. Somit ist unter Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen und weiterer Vermeidungsmaßnahmen davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen bestehen.

<u>Schutzgut Boden</u>
Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet kommt es nur kleinräumig Bodenbeanspruchungen, da aufgrund der aufgeständerten Unterkonstruktion der Module in nur sehr begrenztem Ausmaß auf den Boden eingewirkt wird.
Unter und Zwischen den Modulen bleibt weiterhin Grünlandbewuchs bestehen, sodass Veränderung des Bodens insgesamt nur marginal stattfinden. Die zu erwartenden Auswirkungen sind als gering und nicht erheblich einzuschätzen.

Schutzgut Wasser
Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Die Zwischenbereiche bleiben unversiegelt und werden weiterhin als Grünland genutzt. Anfallendes Niederschlagswasser kann somit auch weiterhin auf den Boden gelangen und breitflächig versickern. Das Schutzgut ist daher nicht erheblich betroffen.

Schutzgut Klima und Luft
Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Fläche und somit als Kaltluftproduzent einzustufen. Ein Kaltluftabfluss würde nur durch die Errichtung von Barrieren behindert werden. Da bei Vorhabenumsetzung die Module jedoch aufgeständert werden, ist keine Behinderung des Kaltluftabflusses zu erwarten. Durch die Überschirmung von Teilflächen ergibt sich vielmehr eine Differenzierung beschatteter und besonnter Flächen.
Die Luftschicht über den Modulen wird voraussichtlich stärker als zuvor erwärmt, was sich auf die kleinklimatische Situation auswirken kann. Die Kapazität der Module als Wärmespeicher ist allerdings gering, sodass sie sich ausbleibender Sonneneinstrahlung schnell wieder abkühlen. Die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung der Fläche verringert sich somit durch die Überschirmung mit Photovoltaikmodulen nur geringfügig.
Die Erzeugung von Solarenergie verringert grundsätzlich den Bedarf an fossilen Energieträgern und trägt somit langfristig zu einer Verringerung von CO_2-Emissionen und zum Klimaschutz bei. Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft
Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung weist landschaftlich keine wertgebende Funktion auf, da es an strukturgebenden Elementen und einer heterogenen Ausprägung mangelt. Wertgebende Strukturen entfallen durch die Bebauung somit nicht. Das vorhandene Geländerelief trägt zudem dazu bei, dass nur ein Teil der betreffenden Fläche in Erscheinung tritt. Optische Wirkungen sind aufgrund der Topografie potenziell aus östlicher Blickrichtung zu erwarten, wobei jedoch das Geländerelief in der weiteren Umgebung dazu beiträgt, dass die geplante Anlage aus größeren Entfernung nicht mehr unmittelbar einzusehen ist. Da die Module zudem im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes in ihrer Höhe begrenzt werden und von ihnen keine markante Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, werden die Auswirkungen als vertretbar angesehen. Für das Schutzgut Landschaft sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter
Im Umfeld der Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Bodendenkmale. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind somit nicht zu erwarten.

3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen, da die Eingriffsschwere auf die Schutzgüter der Umwelt insgesamt als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten ist. Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist somit gegeben.
Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht des genannten Bebauungsplans zu entnehmen.

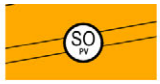
C FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – BESTAND UND ÄNDERUNG

Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und Darstellung der 28. Änderung (rechts)

Flächen für Wald

Flächen für Landwirtschaft

Freizuhaltende Talräume



Sonstiges Sondergebiet, "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Grünfläche

Vorentwurf vom 20.02.2024

Dinkelsbühl, den . . . . . .

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister (Siegel)

Kirchheim am Ries, den . . . . . .

. . . . . .
Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **18.05.2022** beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **20.02.2024** gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat am **. . . . . .** den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **. . . . . .** und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **. . . . . .** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Stadtrat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom **. . . . . ., zuletzt geändert am . . . . . .** in seiner Sitzung am **. . . . . .** durch Beschluss fest.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss des Stadtrates vom **. . . . . .** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

7 Genehmigung

Die Regierung von Mittelfranken hat die 28. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. **. . . . . .** vom **. . . . . .** gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt

Ansbach, den **. . . . . .** (Siegel)

8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. §6 Abs.5 BauGB wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.
Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der großen Kreisstadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

Ö 10

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/012/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp„ – Billigung des Vorentwurfes und frühzeigite Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachverhaltsdarstellung:

In der Stadtratssitzung am 18.05.2022 wurde ein genereller Aufstellungsbeschluss für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der parallelen 28. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer PV Freiflächenanlage auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Neustädtlein, südlich von Neustädtlein bzw. südöstlich von Radwang. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,19 ha, wovon ca. 1,76 ha mit Photovoltaik-Modulen überstellt werden sollen.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 542 (Wirtschaftsweg)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 542 und 536 (jeweils Wirtschaftsweg)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 540 (Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 541/1 (Acker)

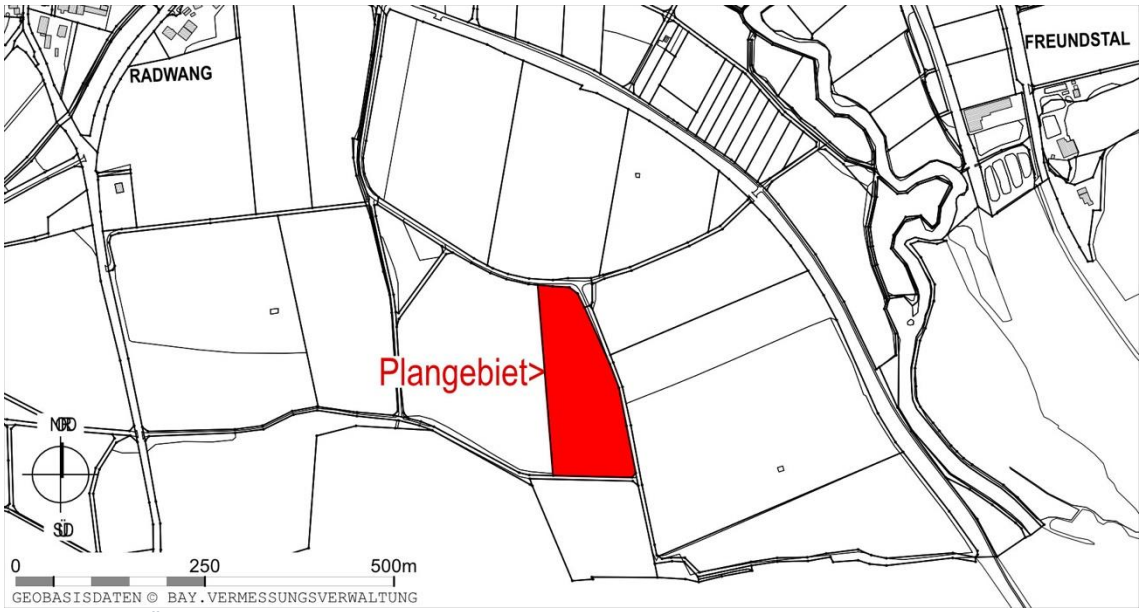


Abbildung 1: Übersichtslageplan, M1:10000

Die Planung wurde an das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) vergeben. Das Planungsbüro hat nun den im Anhang ersichtlichen Vorentwurf vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ erstellt.

Der Vorentwurf ist der Anlage zu entnehmen. Dieser wurde bereits vorabgestimmt, sodass nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden kann.

Anlagen:

AL – 01 – Vorentwurf des vorhabenbez. Bebauungsplanes - „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ in der Fassung vom 20.02.2024
AL – 02 – Vorentwurf der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 20.02.2024

Folgende Dokumente können außerdem entweder im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

- Vorentwurf der Begründung
- Vorentwurf des Umweltberichtes
- Vorentwurf des Fachgutachtens (Artenschutz) samt Maßnahmenblatt von Dipl.-Landschaftsplanerin Katharina Jüttner

Haushaltsrechtliche Vermerke:

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ in der Fassung vom 20.02.2024 und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB).

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ und die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geführt.

Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (Internetadresse: www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/).
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird vom Planungsbüro durchgeführt.

Ö 10

STADTWERKE DINKELSBÜHL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PV-FREIFLÄCHENANLAGE RAUHE ALP" GMKG. NEUSTÄDTLEIN

A) PLANZEICHNUNG
SOWIE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHGUTACHTEN

Vorentwurf vom 20.02.2024

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO PV — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (SO PV)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

Photovoltaikmodule maximale Höhe 3,0 m — GRZ 0,6 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)

Trafostation maximale Höhe 3,0 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	SO PV
Grundflächenzahl	GRZ 0,6

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

7,5 9,8 7,5 — Vermaßungslinie in m

möglicher Zaunverlauf (ohne Sockel)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

541 — bestehende Flurstücke mit Nummer

506,0 — Geländemodell aus DGM 5 Meter
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den . . . . . .

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

SWD PLUS
STADTWERKE DINKELSBÜHL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PV-FREIFLÄCHENANLAGE RAUHE ALP" GMKG. NEUSTÄDLEIN

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1.500
Vorentwurf vom 20.02.2024

NORD
0 15 75m
SÜD

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2022)

VERFASSER
JOOST GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

SWD PLUS
STADTWERKE DINKELSBÜHL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PV-FREIFLÄCHENANLAGE RAUHE ALP" GMKG. NEUSTÄDLEIN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Maßstab im Original 1:1.500
Stand 20.02.2024

NORD
SÜD

0 15 75m

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)

VERFASSER
PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Ö 10

STADTWERKE DINKELSBÜHL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PV-FREIFLÄCHENANLAGE RAUHE ALP" GMKG. NEUSTÄDTLEIN

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 20.02.2024

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL 3
1 Inhalt des Bebauungsplanes ... 3
2 Rechtsgrundlagen ... 3
3 In-Kraft-Treten ... 3

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 4
1 Geltungsbereich ... 4
2 Art der baulichen Nutzung ... 4
2.1 § 11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage ... 4
3 Maß der baulichen Nutzung ... 4
3.1 Grundflächenzahl ... 4
3.2 Höhe der baulichen Anlagen ... 4
4 Überbaubare Fläche ... 4
5 Geländegestaltung ... 4
6 Grünordnung ... 5
7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen ... 6
7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ... 6
7.1.1 Avifauna ... 6
7.1.2 Lurche ... 6
7.2 CEF-Maßnahmen ... 6
7.3 Umsetzung und dingliche Sicherung der CEF-Maßnahmen ... 7
8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) ... 7
9 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte ... 7
10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung ... 7

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO) 8
1 Abstandsflächen ... 8
2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen ... 8
2.1 Gestaltung der Dächer ... 8
2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung ... 8
3 Einfriedungen ... 8

D HINWEISE 9
1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche ... 9
2 Denkmalschutz ... 9
3 Wasserwirtschaftliche Belange ... 10
4 Immissionen ... 10
5 Versorgungsleitungen ... 10
6 Nachbarrecht ... 10

E VERFAHRENSVERMERKE 11
1 Aufstellungsbeschluss ... 11
2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ... 11
3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss ... 11
4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ... 11
5 Durchführungsvertrag ... 11
6 Satzungsbeschluss ... 11
7 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 12
8 In-Kraft-Treten ... 12

A PRÄAMBEL

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom **20.02.2024, zuletzt geändert am . . . . . .**besteht aus

A) Planzeichnung
   - Planbereich 1, Planzeichnung
   - Vorhaben- und Erschließungsplan

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

C) Begründung

D) Umweltbericht

sowie:

- Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein, Dinkelsbühl, Stand 11.11.2022, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner
- Maßnahmenblatt: Planexterne Ausgleichsmaßnahme – CEF Maßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein“, Dinkelsbühl, Stand 14.10.2023, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurnummer 541 Gemarkung Neustädtlein (Vorhabenstandort) und eine Teilfläche der Flurnummer 613 Gemarkung Neustädtlein (CEF-Maßnahme).

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1 § 11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Solarmodule in aufgeständerter, statischer Ausführung
- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Anlagen zur Überwachung der Solarpark (z.B. Kameramasten o.ä.)

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Dies beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Es werden folgende maximalen Gesamthöhen festgesetzt:

- Solarmodule dürfen maximal 3,0 m hoch sein, gemessen ab dem bestehenden Gelände am jeweiligen Modul (= unterer Bezugspunkt). Sie müssen an der zum Gelände geneigten Kante eine Bodenfreiheit von mind. 80 cm aufweisen.
- Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,0 m sein.
  Die Oberkante ihres Rohfußbodens (= unterer Bezugspunkt) muss mindestens 25 cm und maximal 50 cm über dem natürlichen Gelände am jeweiligen Gebäude liegen.

4 Überbaubare Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Errichtung von Solarmodulen sowie von Betriebs- und Versorgungsgebäuden, wie z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5 Geländegestaltung

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.
Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung von 50 cm vom natürlichen Gelände und nur im Bereich der Betriebsgebäude zulässig. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

6 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen innerhalb der Einfriedung sowie die Zwischenbereiche der Solarmodule sind unversiegelt mit Pflanzenbewuchs zu belassen und extensiv mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen.
Der Einsatz von jeglicher Art der Düngung und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die die planzeichnerisch dargestellte Grünfläche außerhalb der Einfriedung ist als solche zu erhalten und wie nachfolgend beschrieben aufzuwerten:

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Fläche zunächst möglichst tief abmähen
- Anschließend Bodenvorbereitung durch fräsen, grubbern oder ein anderweitiges Verfahren zur Öffnung der Grasnarbe (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- Das im Boden vorhandene Samendepot aufkeimen lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
    - alternativ Einsaat der Fläche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“ und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Mitte bis Ende April durchzuführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- alternativ ist die Pflege über eine extensive Beweidung zulässig. Das Beweidungsregime ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Bei erkennbarer Dominanz unerwünschter Arten (z.B. Neophyten) oder einer deutlichen Gräserdominanz ist es anzuraten, die Fläche nochmals zu fräsen und eine nochmalige Mahdgutübertragung oder Nachsaat durchzuführen.

Hinweise:

- Die Fläche darf nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

7 Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen

(gemäß Maßnahmenbeschreibung der Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein, Dinkelsbühl, Stand 11.11.2022, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner sowie Maßnahmenblatt: Planexterne Ausgleichsmaßnahme – CEF Maßnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV Freiflächenanlage Rauhe Alp“ Gmkg. Neustädtlein, Dinkelsbühl, Stand 14.10.2023, Verfasserin: Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner)

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Avifauna

Die Baufeldfreiräumung darf zum Schutz der Feldlerche nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.

Alternativ kann bei Baubeginn in dieser Zeit durch Vergrämung ab Mitte Februar eine Ansiedlung verhindert werden. Dies kann durch regelmäßiges Grubbern der Fläche in mindestens 10-tägigen Zeitabständen als auch durch das Stellen von mind. 2 m hohen Stangen mit 1,5 m langen Flatterbändern in einem 25 m Raster innerhalb des Baufensters geschehen.

Die Pflanzung hoher Hecken zur Eingrünung der geplanten Anlage sollte vermieden werden, mittelhohe Hecken mindern den Druck der Kulissenwirkung auf die benachbarten Feldlerchenreviere.

Die Planflächen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden, um das Nahrungsangebot für Brutvögel zu fördern.

7.1.2 Lurche

Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der Wanderzeiten der Lurche zwischen März und Oktober (in diesem Zeitraum nicht) erfolgen. Außerdem sollte das Entstehen tieferer Fahrspuren im Zuge der Bauausführung, die als Laichplätze genutzt werden könnten, vermieden werden.

7.2 CEF-Maßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung und die damit einhergehenden Auswirkungen sind im Rahmen der Kartierungen durch Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner zwei Reviere der Feldlerche festgestellt worden, welche durch die Wirkung des Vorhabens betroffen sind. Für diese Reviere sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Art ausweichen kann.
Es wird daher auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 613, Gemarkung Neustädtlein die nachfolgende Maßnahme ergriffen, die ein neues Lebensraumangebot für die Feldlerche schafft bzw. bestehende Lebensraumbedingungen optimiert. Die Lage der Maßnahme ist dem o.g. Maßnahmenblatt zu entnehmen.
Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Anlage einer Ackerbrache:
Auf den Einsatz von Düngemitteln und die Bekämpfung von Unkraut wird im Bereich der Maßnahmenfläche verzichtet, ebenso auf mechanische Unkrautbekämpfung und Kalkung.

Die Maßnahmenfläche wird mit einer standortspezifischen Saatmischung autochthoner Herkunft angesät. Hierfür ist eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 – 70 % der regulären Saatgutmenge) zu verwenden, um einen lückigen Bestand mit Rohbodenstellen zu entwickeln.

Mahd und Bodenbearbeitung erfolgen nicht zwischen dem 15.03. und 01.07. eines Jahres.

Jährlich ist abschnittswiese ein Drittel der CEF-Fläche im Frühjahr (vor dem 15.03.) umzubrechen. Die Fläche sollte daher in drei Abschnitte eingeteilt werden und wie folgt bewirtschaftet werden:
- 1. Jahr nach Herstellung: Umbrechen erstes Drittel
- 2. Jahr nach Herstellung: Umbrechen zweites Drittel
- 3. Jahr nach Herstellung: Umbrechen drittes Drittel
- 4. Jahr nach Herstellung: Umbrechen erstes Drittel etc.

Sollte das Artenpotenzial der Blühfläche im Laufe der Jahre verarmen ist die Fläche ggf. neu mit autochthonem Saatgut anzusäen. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.3 Umsetzung und dingliche Sicherung der CEF-Maßnahmen

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die dingliche Sicherung der CEF-Maßnahme sowie deren Umsetzung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Der Vorhabenträger hat die Verpflichtung, die für den Betrieb geltenden Anforderungen einzuhalten.
Ergänzend sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende Aspekte zu beachten:

- Pflege und Unterhaltung der Solarmodule innerhalb der Anlage (nach Erfordernis)
- Erfolgskontrolle sowie Pflege und Unterhaltung der CEF-Maßnahmen
  - Sollten die vorgesehenen CEF-Maßnahmen nicht oder nicht vollständig realisiert werden können, so sind in entsprechendem Umfang andere Maßnahmen umzusetzen. Dies ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

9 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Alle im Baugebiet neu hinzukommenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§ 9 Abs .2 Nr. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft.
Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Acker oder Grünland) festgesetzt.
Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der CEF-Maßnahme. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Für Betriebsgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 6 bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6°zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
Es werden Werbeanlagen grundsätzlich zugelassen, jedoch auf eine maximale Fläche von 5,0 m^2 sowie den Zufahrtsbereich beschränkt. Fahnenmasten sowie elektrische Werbeanlagen sind explizit ausgeschlossen.

Für eine eventuell benötigte Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,50 m Höhe ohne Sockel und nur innerhalb der dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Ein Übersteigschutz in Form von Stacheldraht am oberen Zaunende ist zulässig.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Die Fläche für CEF-Maßnahmen darf nicht eingefriedet werden.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

<u>Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)</u>
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

<u>Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)</u>
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) ist vom Landratsamt Ansbach, fachkundige Stelle, zu beurteilen. Entsprechend bauliche Vorkehrungen sind je nach Bedarf zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Rammung der Unterkonstruktion bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser dauerhaft verhindern.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4 Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen und ggf. zu Leistungseinbußen führen. Die Staubemissionen und –Immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

5 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens sowohl von bestehenden als auch neu hinzukommenden Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.
Die Lage und Schutzabstände von Leitungen sind bei den Versorgungsträgern rechtzeitig vor Maßnahmen-/Baubeginn zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind nach dem Verursacherprinzip Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Der Trafostandort ist vom Vorhabenträger einvernehmlich mit dem Netzbetreiber/ Energieversorger abzustimmen.

6 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **18.05.2022** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Dinkelsbühl hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **20.02.2024** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat am **. . . . . .** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **. . . . . .** gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **. . . . . .** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am **. . . . . .** von den Vertragspartnern unterzeichnet.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Rauhe Alp“ in der Fassung vom **. . . . . ., zuletzt geändert am . . . . . .** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **. . . . . .** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, 1. Bürgermeister (Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **. . . . . .** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

Ö 11

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/019/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	Bebauungsplan Tiny-Haus Wohngebiet „An der Krottenklinge„ – Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- /Behördebeteiligung, Billigung und öffentl. Auslegung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 21.09.2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Tiny-Haus-Wohngebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit einem Beschluss vom 18.07.2023 (AZ 4 CN 3.22) festgestellt hat, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, hat der Stadtrat am 20.09.2023 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren in einem Regelverfahren durchzuführen und hat in Folge dessen am 18.10.2023 auch eine (24.) Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

Das Urteil des Gerichtes ließ jedoch viele Fragen zur weiteren Vorgehensweise für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren offen, sodass zwischenzeitlich mit Wirkung zum 01.01.2024 eine Reparaturregelung in Form des § 215a BauGB erlassen wurde. Hiervon machte der Stadtrat Gebrauch und beschloss in seiner Sitzung am 24.01.2024 die Rückführung des Bebauungsplanes in das Verfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung. Das Verfahren wird nun nach den Maßgaben des § 215a BauGB fortgeführt.

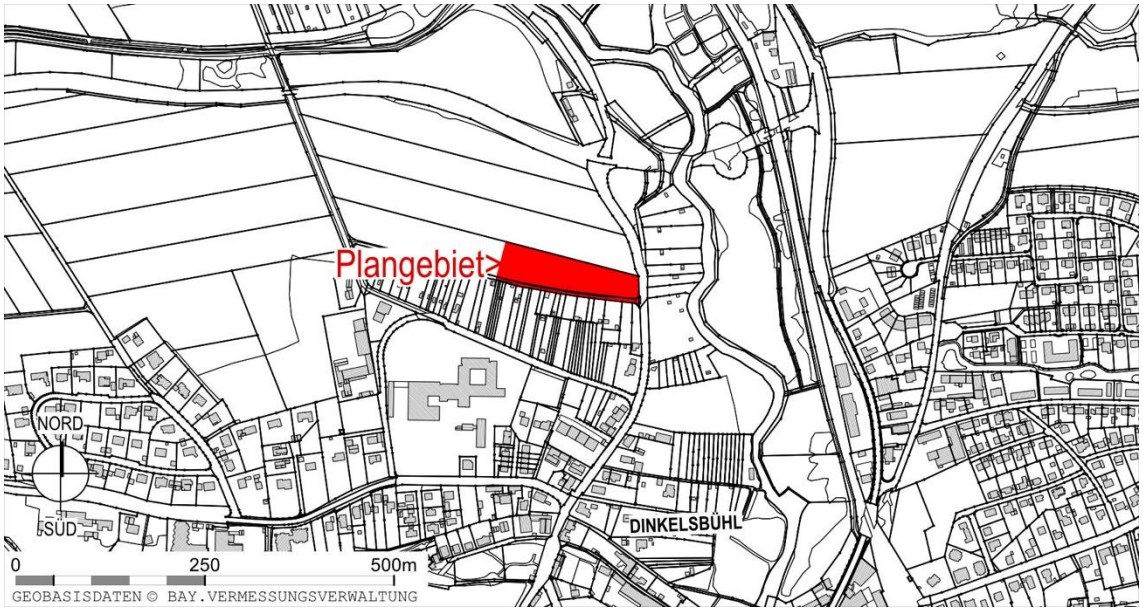
Eine Fortführung der 24. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist nicht mehr erforderlich. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 2194 und 2195 Gemarkung Dinkelsbühl. Er hat eine Größe von ca. 0,86 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 2196 (Acker)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 2434/1 (Larrieder Straße)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 2141, 2141, 2143, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179 (jeweils Dauerkleingärten)
- im Westen im durch die Fl.-Nr. 2195 (Teilfläche, Grünland)
  jeweils Gemarkung Dinkelsbühl

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) beauftragt.

Die Lage des Plangebietes ist dem nachstehenden Übersichtslageplan (nicht maßstäblich) zu entnehmen.



Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am 21.11.2023 in öffentlicher Sitzung nicht nur den Vorentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.11.2023 gebilligt, sondern auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und auch die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.12.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung (FLZ). Sodann wurde die Unterrichtung der Behörden durch das Planungsbüro (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorgenommen. Im Übrigen konnte die Öffentlichkeit die Bekanntmachung auch auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/) zusammen mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einsehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 11. Dezember 2023 bis einschließlich 12. Januar 2024 stattgefunden. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen und Hinweise von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

Die Anlage 01 ist Bestandteil des Stadtratsbeschlusses. Hinweise, Änderungsvorschläge und Einwendungen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Übrigen allesamt fristgerecht vorgetragen – (s. dazu die Anlage 01) - die Antwort des Stadtrates zu jedem Einwand ist in der rechten Spalte enthalten. Von den Bürgern kamen keine Rückmeldungen.

Die Bebauungsplanunterlagen sind auch im Hinblick auf die Rückführung in das Verfahren nach § 13b BauGB aktualisiert worden und liegen jetzt in der Fassung vom 20.02.2024 vor. Damit der Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, das Avifaunistische Gutachten, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der öffentlichen Auslegung zugeführt werden kann, bedarf außerdem der gegenüber dem Vorentwurf vom 21.11.2023 geänderte Bebauungsplan-Entwurf der Billigung durch den Stadtrat.

Anlagen:

AL – 01 – Abwägungsvorlage (Gegenüberstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit dazugehörigem Abwägungsvorschlag) zum Bebauungsplan
AL – 02 – Entwurf des Bebauungsplanes Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge“
AL – 03 – Entwurf der textlichen Festsetzungen

Folgende Dokumente können außerdem entweder im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

- Entwurf der Begründung
- Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
- Avifaunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung
Der Stadtrat stimmt den formulierten Beschlussvorschlägen lt. der Abwägung in der Anlage 01 als Erklärung der Stadt gegenüber den Einwendungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gegenüber dem Plan-Vorentwurf zum Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ vorgebrachten Einwendungen und Bedenken hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht. Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – und damit Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Billigung
Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ (Anlage 02) in der Fassung vom 20.02.2024

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) für den Bebauungsplan „Tiny-Haus Wohngebiet an der Krottenklinge“ durchzuführen.

> Die öffentliche Auslegung erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl. Die Planunterlagen können im Rathaus bzw. im Stadtbauamt eingesehen werden. Aber auch auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl können sowohl der Planentwurf mit den textlichen Festsetzung, der Begründung, der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, das Avifaunistische Gutachten, der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die Abwägung des Stadtrates zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

jew. als pdf-Dokument während der Auslegungszeit eingesehen werden (Internetadresse: www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/). Die Bekanntmachung enthält Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zeitgleich von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren (Behördenbeteiligung).

Ö 11

TOP . . . (öffentliche Sitzung) Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Bebauungsplan Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge”

Von folgenden beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kam im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Rückmeldung:

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben	Eingang	Anregungen	
				ohne	mit
1	Regierung von Mittelfranken	12.01.2024	12.01.2024		X
2	Regionaler Planungsverband Westmittelfranken	09.01.2024	09.01.2024	X	
3	Landratsamt Ansbach, SG 41 Bauamt	--	--	--	--
4	Landratsamt Ansbach, SG 42 Immissions- und Naturschutzrecht	--	--	--	--
5	Landratsamt Ansbach, SG 43 Wasserrecht	--	--	--	--
6a	Landratsamt Ansbach, SG 44 Immissionsschutz	19.12.2023	10.01.2024		X
6b	Landratsamt Ansbach, SG 44 Techn. Umweltschutz	19.12.2023	10.01.2024		X
7	Landratsamt Ansbach, SG 31 Kreisbrandrat	24.12.2023	24.12.2023	X	
8	Landratsamt Ansbach, SG 23 Abfallwirtschaft	13.12.2023	13.12.2023		X
9	Landratsamt Ansbach, SG 32 Abfallrecht	29.12.2023	29.12.2023		X
10	Landratsamt Ansbach, SG 72 Gesundheitsamt	--	--	--	--
11	ABV Zweckverband zur Abfallbeseitigung	--	--	--	--
12	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	09.01.2024	09.01.2024		X
13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach	22.12.2023	22.12.2023		X
14	Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken	05.12.2023	05.12.2023		
15	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	--	--	--	--
16	Bayer. Bauernverband	12.01.2024	12.01.2024		X
17	Kreisheimatpfleger	--	--	--	--
18	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	07.12.2023	07.12.2023		X
19	Stadtwerke Dinkelsbühl	--	--	--	--
20	Fernwasserversorgung Franken	06.12.2023	06.12.2023		X
21	N-ERGIE Netz GmbH	07.12.2023	07.12.2023	X	
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.12.2023	13.12.2023		X
23	M-Net Telekommunikations GmbH	--	--	--	--
24	INEXIO GmbH	04.12.2023	04.12.2023	X	
25	Handwerkskammer für Mittelfranken	12.01.2024	12.01.2024	X	
26	Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken	05.01.2024	05.01.2024		X
27	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.12.2023	12.12.2023	X	
28	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	12.01.2024	12.01.2024		X
29	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ansbach	--	--	--	--
30	Stadt Feuchtwangen	--	--	--	--
31	Markt Schopfloch	--	--	--	--
32	Markt Dürrwangen	--	--	--	--
33	Gemeinde Fichtenau	--	--	--	--
34	Gemeinde Kreßberg	--	--	--	--
35	Gemeinde Langfurth	--	--	--	--
36	Gemeinde Mönchsroth	--	--	--	--
37	Gemeinde Wilburgstetten	--	--	--	--
38	Gemeinde Wittelshofen	--	--	--	--
39	Gemeinde Wört	--	--	--	--

Insgesamt haben während der Beteiligung **13** Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Von den Bürgern kam im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Rückmeldung.

1 Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 12.01.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
die Große Kreisstadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Krottenklinge" mit einem Geltungsbereich von ca. 0,87 ha zur Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) im Nordwesten des Hauptortes. Vorgesehen sind 22 kleine Bauplätze für ortsfeste Tiny Houses zur Dauerwohnnutzung mit Erstwohnsitz. An der östlichen Zufahrt (Larrieder Straße) ist eine zentrale Stellplatzanlage vorgesehen. Das Plangebiet ist Teil einer Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt ist und grenzt im Süden an Dauerkleingärten an. Im Parallelverfahren wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Sachstandswiedergabe wird zur Kenntnis genommen.
Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung Die Begründung berücksichtigt noch nicht die letzte Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand: 01.06.2023) und sollte diesbezüglich redaktionell überarbeitet werden. Folgende Ziele und Grundsätze daraus sind für die Planung relevant: **LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen** **(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. **(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. **LEP 1.1.3 Ressourcen schonen** **(G)** Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. **(G)** Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. **LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen** **(G)** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. **(Z)** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. **LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden (Abs. 3)** **(G)** Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für	Die Begründung wird wie angeregt dahingehend überarbeitet, dass Bezug auf den aktuellen Stand des Landesentwicklungsprogrammes genommen wird.

einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden. **LEP 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen** **(G)** Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums** **(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. **LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (Abs. 1 und 2)** **(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. **(G)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. **LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (Abs. 2)** **(G)** Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen. **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung** **(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. **LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**	

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. **(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…) **RP (8) 2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll** Die Mittelbereiche [...] Dinkelsbühl [...] sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden. **RP (8) 3.1.1 Siedlungswesen** In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. **RP (8) 3.2.1 Wohnungswesen** Insbesondere in den Zentralen Orten soll […] in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.	
<u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Das Plankonzept der Tiny Houses stellt eine Antwort auf sinkende Haushaltsgrößen (vgl. LEP 1.2.1 (G)) dar und bietet einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum (vgl. LEP 1.2.2 (G)). Es kann geeignet sein, Ressourcen und Fläche zu schonen (vgl. LEP 1.1.3 (G) und LEP 3.1.1 Abs. 2 (G)), wenn die Grundstücke kompakt, der Erschließungsaufwand und Energiebedarf möglichst geringgehalten werden. Unter diesen Voraussetzungen, die wir als hinreichend erfüllt ansehen, stehen Tiny Houses auch nicht in Konflikt mit der Tragfähigkeit der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen (vgl. LEP 1.2.6 (G)).	Der Stadtrat schließt sich der Einschätzung der Regierung von Mittelfranken an.
Wenngleich die Begründung keine explizite Ermittlung eines Bedarfs an Wohnbauflächen für das Stadtgebiet enthält, kann der Bedarf für die Ausweisung des 0,9 ha großen Wohngebietes (vgl. LEP 3.1.1 (G) anhand der stattgefundenen und prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung und unter Berücksichtigung der (soweit dargelegt) fehlenden Potenziale der Innenentwicklung grundsätzlich nachvollzogen werden. Das Baugebiet liegt im Einzugsgebiet von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (vgl. LEP 3.1.2 Abs. 2 (G)). Alternativstandorte im planerischen Innenbereich stehen laut Begründung nicht zur Verfügung (vgl. LEP 3.2 (Z)). Die genannten Argumente beziehen sich dabei eher auf klassische Baulücken oder Nachverdichtungspotenziale. Aus landesplanerischer Sicht ist eine Auseinandersetzung mit den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu ergänzen. Zwischen Klinikum und Crailsheimer Straße im Nordwesten der Kernstadt sind noch ca. 7 ha Wohnbauflächen nicht überplant. Das angrenzende Kleingartengebiet ist zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt,	Kenntnisnahme. Die Begründung wird unter Punkt A 2.4 wie folgt ergänzt: *„Ebenso erfolgte ein Abgleich der noch nicht beplanten Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan mit den im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke.* *Nicht überplant sind bislang die Wohnbauentwicklungsflächen im Südwesten und im*

stellt somit eine Siedlungsfläche dar bzw. ist Teil des gesamten Siedlungskörpers der Kernstadt. Kleingartengebiete sind nicht per se geeignet für eine Anbindung weiterer Siedlungsflächen, insbesondere wenn sie selbst isoliert liegen. Vorliegend liegt das Kleingartengebiet jedoch am Stadtrand und stellt aus landesplanerischer Sicht eine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung der Planung dar (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 (Z)). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nur dann nicht erhoben, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Hierzu sollten explizit auch die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen untersucht und das Ergebnis dieser Untersuchung dokumentiert werden.	*Nordwesten der Stadt. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum, sodass hierauf kein Zugriff besteht. Eine Überplanung dieser Flächen soll daher nicht erfolgen, da die Eigentumsverhältnisse eine Realisierung nicht zulassen.* *Der bestehende Bedarf soll daher an vorliegender Stelle gedeckt werden, da hier eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist."*

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

6a Landratsamt Ansbach, SG 44 Immissionsschutz, Schreiben vom 19.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<u>Sachstand</u> Die Stadt Dinkelsbühl plant über die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Krottenklinge" die Ausweisung eines Tiny Haus Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst 8.686 m^2. Nördlich des Planungsgebietes in ca. 140 m Abstand verläuft die Staatsstraße 2218. <u>Stellungnahme</u> In der vorliegenden Planung, insbesondere in der Begründung zum Bebauungsplan, fehlt eine Abhandlung über mögliche Auswirkung des Verkehrslärms der Staatsstraße 2218 auf das Plangebiet. Auf die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau wird verwiesen. Die DIN 18005 Bbl. 1: 2023-07 gibt in Tabelle 1 Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von Verkehrslärm auf das Baugebiet an. Es ist zu prüfen, ob der vorliegende Abstand zur Staatsstraße 2218 bezogen auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke ausreichend ist, um ein konfliktfreies Miteinander von Wohnen und Straßennutzung zu gewährleisten. Sollten die Orientierungswerte, gerade zur empfindlichen Nachtzeit, nicht eingehalten werden können, so sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Wohngebäude zu ermitteln und in den Planungsvorgaben verbindlich festzulegen. <u>Rechtsgrundlage</u> § 50 BImSchG § 1BauGB	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischen Plangebiet und Staatsstraße befindet sich eine Kuppenlage. Das Plangebiet liegt auf der straßenabgewandten Seite dieser Kuppe und wird dadurch merklich abgeschirmt. Zudem gibt die DIN 18005 für Wohngebiete Vorsorgeabstände zu Landesstraßen ab 150m an. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Orientierungswerte, von denen durchaus auch abgewichen werden kann. Mit der derzeit nur geringfügig kürzeren Entfernung von ca. 140 m in Verbindung mit der Topografie im Planungsumfeld ist nach Ansicht des Stadtrates kein erheblicher Lärmkonflikt gegeben, der Schallschutzmaßnahmen erfordern würde. Punkt D der Begründung wird wie folgt ergänzt: *„<u>Verkehrslärm</u> Nördlich des Plangebietes in ca. 140 m Entfernung verläuft die Staatsstraße 2218. Ggf. kann es im Tagesverlauf zu Schallimmissionen durch den täglichen Verkehr kommen. Zwischen Plangebiet und Staatsstraße befindet sich jedoch eine Kuppenlage. Das Plangebiet liegt auf der straßenabgewandten Seite dieser Kuppe und wird dadurch merklich abgeschirmt. Die verbleibenden Lärmeinwirkungen sind damit als nicht über die Maßen hoch zu bewerten und werden daher als vertretbar erachtet."*

	Verkehrslärm (L_r dB(A)	
Baugebiet		
	tags	nachts
Allg. Wohngebiet (WA)	55	45

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

6b Landratsamt Ansbach, SG 44 Techn. Umweltschutz, Schreiben vom 19.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
Die Stadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung und Ausweisung des Tiny-Haus-Wohngebiets „An der Krottenklinge" auf Teilflächen des Flurstücke 2194 und 2195 der Gemarkung Dinkelsbühl. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von insgesamt 8.686 m^2.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dinkelsbühl ist für den Geltungsbereich ein Bereich für Dauerkleingärten vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Änderung des FNP zu einem reinen Wohngebiet und dazugehörige Grünflächen erforderlich, die im Parallelverfahren i.S. des § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen werden soll. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wird zum vorliegenden Vorentwurf zur FNP-Änderung und zur Aufstellung des Bebauungsplans mit den Unterlagen vom Stand 21.11.2023 wie folgt Stellung genommen:	Die Sachstandswiedergabe wird zur Kenntnis genommen.
Schutzgebietskulisse: Schutzgebiete im Sinne des § 20 BNatSchG sowie gemäß § 30 BNatSchG i. V. m Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte oder auch in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder SPA-Gebiet) werden durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls nicht berührt oder beeinträchtigt.	Kenntnisnahme.
Umweltbericht und Eingriffsregelung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Kapitel E der Begründung abgearbeitet. Es wird ein Kompensationsbedarf von 9.384 WP ermittelt. Die Kompensation soll auf der Ökokontofläche der Stadt Dinkelsbühl Flurnummer 2390 der Gemarkung Dinkelsbühl stattfinden. Mit der Bilanzierung des Eingriffs sowie der Abbuchung vom Ökokonto bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis. Die Kompensationsfläche ist durch die satzungsgebende Stadt Merkendorf zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.	Der Stadtrat hat am 24.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan wieder in ein Verfahren nach § 13b BauGB zu überführen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde bereits am 21.09.2022 ordnungsgemäß gefasst. Es folgte zunächst am 20.09.2023 die Überführung in ein Regelverfahren aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22). Das Gerichtsurteil ließ jedoch viele Fragen zur weiteren Vorgehensweise für derartige Bauleitplanverfahren offen. Nachdem nun zu den verschiedenen Fallgestaltungen und Fragestellungen in diesem Zusammenhang eine Reparaturregelung in das BauGB aufgenommen wurde, welche die verschiedenen Optionen zur Beendigung von derlei Verfahren vorgibt, möchte die Stadt hiervon Gebrauch machen und das Verfahren nach § 13b BauGB fortführen/abschließen. Die Voraussetzungen hierfür werden als gegeben angesehen, denn: Die naturschutzfachlichen Belange sind trotz der Verfahrensart bereits von Anfang an in die Planung mit einbezogen worden. So fand eine Kartierung statt, die die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten untersucht hat mit dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Konfliktlagen zu ermessen sind. Das Plangebiet wurde auf ein Vorhandensein von Schutzgebieten oder amtlich kartierten Biotopen

	überprüft. Auch in dieser Hinsicht ergibt sich keine Betroffenheit. Zudem handelt es sich bei dem überplanten Standort um intensiv genutztes Grünland ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Auch das Umfeld der Planung ist deutlich durch den Menschen vorgeprägt. Der Umweltbericht geht hierauf entsprechend ein. In Bezug auf die geplante Nutzungsintensität, die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet und den bereits geringwertigen Ausgangszustand können daher keine erheblichen Beeinträchtigungen ermessen werden. Die bisherige Kompensationsfläche entfällt damit. Die Begründung des Bebauungsplanes wird diesbezüglich aktualisiert, in dem das Kapitel „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" entfällt und stattdessen ein Punkt A 5 „Wahl des Verfahrens" wie folgt ergänzt wird: *„Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn dabei eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000 m² nicht überschritten wird.* *<u>Vorprüfung entsprechend § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB:</u>* *Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 8.686 m². Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche" gem. § 19 Abs. 2 BauNVO kann somit in der Folge den Grenzwert von 10.000 m² nicht erreichen.* *Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein reines Wohngebiet mit im allgemeinen ruhiger Charakteristik in einem moderaten Ausmaß handelt.* *Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.* *Nähere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht entnommen werden.* *In Summe ergeben sich aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes und der Geringwertigkeit des Bestands keine erheblichen Beeinträchtigungen/Umweltauswirkungen.* *Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB.*

	Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung." Der Punkt „Naturschutzrechtlicher Ausgleich" in den textlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos.
Grünordnung (Kapitel 4.2.8 der Begründung) • Öffentliche Grünflächen (Ziffer B.7.2): Im Norden ist zur Eingrünung eine Schnitthecke auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese soll aus mind. drei Arten der Artenliste für die Pflanzung von Sträuchern für die Heckenpflanzung bestehen.	
Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Hecke nicht als Schnitthecke sondern als freiwachsende Hecke angelegt werden. Solche Hecken bieten Tierarten wie Vögel einen besseren Lebensraum.	Die angedachte Auslegung der Planung sowie die Platzverhältnisse vor Ort lassen eine freiwachsende Hecke nicht zu. Die grünordnerischen Vorgaben sollen diesbezüglich nicht geändert werden. Aufgrund der vielen Grünstrukturen im Bereich der angrenzenden Kleingartenanlage bestehen zudem ausreichende Lebensraumstrukturen für die heimische Fauna.
Des Weiteren sind schmale Grünstreifen um die Verkehrsflächen und Parkflächen vorgesehen. Für diese Flächen werden im Entwurf jedoch keine Festsetzungen getroffen. *Hier würde es sich aus naturschutzfachlicher Sicht sehr anbieten, krautreiche und insektenfreundliche Blühstreifen anzulegen. Um solche blütenreichen Flächen zu schaffen sollten diese mit einer autochthonen Saatgutmischung (ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume, etc.) mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % angesät werden. Um den Blütenreichtum dauerhaft zu erhalten ist eine extensive Pflege der Flächen in Form einer ein- bis zweischürige Mahd mit Mahdzeitpunkt nach dem 15.06. notwendig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Mulchen oder Düngen sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht erlaubt.*	Für die Verkehrsgrünflächen sollen keine Vorgaben zur Anlage und Ausgestaltung gemacht werden, da hier eine zweckorientierte Nutzung und Pflege vordergründig ist.
Eine Eingrünung in Richtung Norden ist durch die Hecke gegeben. Eine Eingrünung in Richtung Osten ist durch Pflanzung von Einzelbäumen an den Parkflächen geplant. *Allerdings fehlt eine Eingrünung des Wohngebiets in Richtung Westen. Die Hecke ist daher noch auf der westlichen Seite fortzuführen. Alternativ kann auch eine Baumreihe an der Westseite für eine Eingrünung festgesetzt werden.*	Westlich bestehen bereits weitere planerische Überlegungen, sodass an dieser Seite keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen wurden. Ein Aufstellungsbeschluss für die westlich gelegene Fläche hierfür wurde vom Stadtrat am 22.03.2023 gefasst.
• <u>Privates Pflanzgebot (Ziffer B.7.3):</u> Auf den privaten Grundstücken ist ein Strauch zu pflanzen, außerdem ein Baum gem. Artenliste, wenn dies in der Parzelle im Bebauungsplan dargestellt ist.	
Hiermit besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme.
• <u>Artenlisten (Ziffer B.7.2):</u> Mit den vorgeschlagenen Artenlisten und den Mindestqualitäten unter Ziffer 7.4 in den	Kenntnisnahme.

Festsetzungen besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.	
• <u>Unzulässigkeit von Einfriedungen Ziffer (C.3)</u> *Das Verbot von Einfriedungen wird begrüßt. Damit wird das Wohngebiet durchgängig für Kleintiere gestaltet.*	Kenntnisnahme.
Folgende grünordnerische Festsetzungen sind aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht in den Festsetzungen zu ergänzen: • Vorgärten bzw. nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten ist verboten.	Eine Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten soll nicht erfolgen, da das Maß der baulichen Nutzung bereits konkret durch zulässige Grundflächen vorgegeben ist und im Umkehrschluss darüber hinausgehende Beanspruchungen nicht zulässig sind.
• Bei der Beleuchtung unter Ziffer C.4 ist zu ergänzen, dass für eine insektenfreundliche Beleuchtung LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K, besser noch 2.700 K, zu verwenden sind.	Punkt C 4 der textlichen Festsetzungen wird wie angeregt konkretisiert.
• Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober, erfolgen keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht.	Gemäß den Ergebnissen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht anzunehmen, sodass hierzu auch keine Maßnahmen/Vorgaben festgesetzt werden sollen. Erwartungsgemäß werden die Bauarbeiten bei Tageslicht stattfinden.
<u>Artenschutzrechtliche und -fachliche Belange</u> Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange liegt der Begründung zum Bebauungsplan ein avifaunistsiche Gutachten sowie ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Planungsbüros GODTS mit Stand vom Dezember 21.11.2023 bei. Das gutachterliche Fazit führt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplanes verletzt werden.	
Mit dem avifaunistsiche Gutachten und der saP besteht von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.	Kenntnisnahme.
<u>Fazit</u> Aus oben genannten Gründen besteht noch geringfügiger Ergänzungsbedarf hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen. Unter der Voraussetzung, dass die oben aufgeführten Punkte überarbeitet und ergänzt werden, bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Krottenklinge" und die 24. Änderung des Flächennutzungsplans naturschutzfachlichen und -rechtlichen Einwände durch die Untere Naturschutzbehörde.	Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung der vorstehenden Punkte verwiesen.
Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung des rechtsgültigen Bebauungsplanes (inkl. Umweltbericht, Grünordnungsplan, etc.) für unsere Unterlagen.	Die Verwaltung wird beauftragt, dem Sachgebiet 44 den rechtskräftigen Bebauungsplan zu übermitteln.

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

8 Landratsamt Ansbach, SG 23 Abfallwirtschaft, Schreiben vom 13.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
I. Aktenvermerk: Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte Bedenken bezüglich des Bebauungsplanes anmelden. Wenn eine Straßenbreite von 5,50 m eingehalten wird, gibt es keine Bedenken für die Durchfahrt von Müllfahrzeugen bzgl. des entgegenkommenden Verkehrs. Für die anzulegenden Straßen ist jedoch nur eine Straßenbreite von 3,50 m vorgesehen. Ich empfehle diese Straßen mit einem absoluten Halteverbot auszuweisen, denn ein mögliches parkendes Fahrzeug behindert den ausweichenden Verkehr und letztendlich auch die ungehinderte Durchfahrt eines Müllfahrzeugs. Eine empfohlene Mindestbreite wird mit 5,50m angesetzt. Auf Grund der Straßenbreite von 3,50 m kann eine Anfahrt der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge und die damit verbundene Leerung der Behälter der Anwohner nicht von vornherein gewährleistet werden. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die Zufahrt der Müllfahrzeuge nicht sichergestellt werden kann und die Anwohner ihre Tonnen zur Leerung an die nächstmögliche öffentliche Verkehrsfläche bringen müssten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das verkehrliche Konzept sieht vor, dass im Plangebiet der Fahrverkehr auf ein notwendiges Minimum zum Be- und Entladen der Fahrzeuge beschränkt wird und die Stellplätze im östlichen Bereich gebündelt werden. Ein Begegnungsverkehr ist hierbei nicht vorgesehen. Gemäß RASt06 gilt: Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege für die Durchfahrt ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf für die Vorwärtsfahrt eine Breite von 3,50 m haben, bei eingeschränktem Platzangebot mindestens jedoch 3,0 m. Daher wird eine Breite von 3,50 m als ausreichend erachtet. Eine entsprechende Beschilderung soll im Zuge der Ausführung der Erschließung berücksichtigt werden. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

9 Landratsamt Ansbach, SG 32 Abfallrecht, Schreiben vom 29.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
danke für Ihre Beteiligung. Wir haben dazu folgende Auflagen und Hinweise: 1. Die bei stattfindenden Bau- und Aushubarbeiten im o.g. Baugebiet bzw. der genannten Flurnummer entstehenden gefährlichen und nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle sowie Baumischabfälle sind nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und durch zugelassene Firmen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. 2. Bodenaushub mit lediglich geogen Belastungen (z.B. mit Zuordnungswerten von BM 0 bis BM 1 nach Ersatzbaustoffverordnung) ist grundsätzlich am Anfall-Ort im Rahmen von Geländemodellierungen ressourcenschonend zu verwenden. Bauschutt ist ebenfalls zu verwerten. Bodenmaterial muss vor dem Einbau an anderen Standorten grundsätzlich auf seine Schadstofffreiheit hin chemisch untersucht werden, sofern nicht die Ausnahmetatbestände der Nr. 4.1 des in den Hinweisen genannten LfU-Merkblatts vorliegen. Insbesondere muss es frei von Bauschutt, Baustellenabfällen, Ziegelbruch, Mineralölrückständen, Chemikalien oder sonstigen Abfällen oder Schadstoffen sein. Zur Bestimmung der Schadstofffreiheit des Materials die einschlägigen Analyseverfahren durchzuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1.: Die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des anfallenden Erdaushubs soll im Zuge der Ausführungs-/Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Zu 2.: Kenntnisnahme. Dies betrifft die Ausführungsplanung und ist von den ausführenden Firmen bzw. Bauherren eigenverantwortlich zu beachten. In den Bebauungsplan sollen hierzu keine Ergänzungen aufgenommen werden. Grundsätzliche Hinweise zum Umgang mit vorhandenem Boden bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 2.

3. Die Lagerung von Bauabfällen während der Baumaßnahme hat grundsätzlich entweder in Containern/Mulden oder auf befestigter Fläche, die den wasserwirtschaftlichen Vorgaben entspricht zu erfolgen. Das Abbruchmaterial ist in diesem Fall regelmäßig mit Folie abzudecken um Auswaschungen von Schadstoffen aus dem Abbruchmaterial durch Niederschläge zu vermeiden. Die Zwischenlagerung von Bauabfällen (Boden und Bauschutt) sowie die Entsorgung hat nach den einschlägigen Vorgaben zu erfolgen und ist erst nach vorheriger Zustimmung durch das Landratsamt, SG 32, Teilsachgebiet Abfallrecht zulässig. Das Material ist vorher grundsätzlich zu untersuchen und je nach Belastungsgrad einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Teerhaltige Bauabfälle (gefährliche Abfälle) sind in zugelassene Behältnisse zu verbringen und umgehend über eine zugelassene Anlage zu entsorgen.	Zu 3.: sh. Abwägung zum vorstehenden Punkt
4. Zum Schutz vor unerlaubten Ablagerungen ist das Gelände außerhalb der Betriebszeiten für Dritte unzugänglich zu machen. An den Zufahrtswegen sind Hinweistafeln anzubringen, die das Betreten für Unbefugte und das unerlaubte Ablagern bzw. Verfüllen von Materialien auf dem Gelände verbieten. Unberechtigte Ablagerungen von Dritten im Betriebsgelände sind zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen (§ 28 KrWG, Art. 26 ff. BayAbfG). Das Landratsamt ist hierüber zu unterrichten. Bei Verdacht auf Umweltdelikten ist bei der zuständigen Polizeidienststelle Anzeige zu erstatten.	Zu 4.: Schutzvorkehrungen im Zuge der Bauausführung sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sodass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden sollen. Über derartige Vorkehrungen wird die Stadt vor Beginn der Erschließungsarbeiten gesondert beraten/entscheiden.
5. Sofern sich im Umgriff des geplanten Bebauungsplanes Altlasten befinden (z.B. Asbest) bzw. solche anhand von kontaminierten Böden festgestellt werden, müssen diese vor einer Behandlung und Entsorgung nach bodenschutzrechtlichen Bestimmungen untersucht werden. Aushubmaßnahmen sind in diesem Fall gutachterlich durch einen geeigneten Sachverständigen (§ 18 BBodSchV) begleiten zu lassen. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse über Menge, Belastung etc. sind diese dem Landratsamt, Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht in Berichtsform vorzulegen. Eine Verwertung oder Beseitigung des Materials ist erst nach Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes zulässig.	Zu 5.: Unter Punkt D 1 der textlichen Festsetzungen besteht bereits ein Hinweis darauf, wie sich zu verhalten ist, sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen aufgefunden werden.
<u>Hinweise:</u> Die Auflagen beruhen auf Vorgaben der §§ 3 ff. i.V.m. §§ 47 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Nachweis-, und Gewerbeabfallverordnung (§§ 9, 14 KrWG, §§ 3, 12 ff. Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV –), Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie weiterer untergesetzlicher Regelungen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen jedoch nicht bauleitplanerische Aspekte sondern die spätere Bauausführung und alle damit verbundenen Maßnahmen.

Vor Entsorgung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen i. S. d. des § 3 Abs. 5, § 48 KrWG i.V.m. § 3 der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV -) – zu gefährlichen Abfällen zählen neben Alt- bzw. Betriebsölen (AVV 13 02 06*) von Baumaschinen, insbesondere auch (nicht abschließend), Aufsaug- und Filtermaterialien (einschließlich Filter a.n.g.) die durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind’ gem. AVV 15 02 02* sowie teerhaltiger Straßenaufbruch – ist sicherzustellen, dass das Entsorgungsnachweis- und Begleitscheinverfahren gemäß § 50 KrWG i. V. m. §§ 2 ff. der Verordnung über die Nachweisführung (Nachweisverordnung - NachwV-) ordnungsgemäß durchgeführt wird. Dabei ist zu beachten, dass gefährliche Abfälle zur Beseitigung grundsätzlich der Überlassungspflicht an den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger unterliegt (§ 17 KrWG). Bei der Entsorgung bzw. Verwertung von Bauholz und Paletten sind die sich aus den jeweiligen Altholzkategorien des § 2 der Altholzverordnung (AltholzV) ergebenden Voraussetzungen einzuhalten. Bei der Beförderung gefährlicher Abfälle (z.B. teerhaltige und asbesthaltige Materialien) sind die Bestimmungen des § 54 KrWG zu beachten. Seitens der Abfallerzeuger ist sicherzustellen, dass die mit der jeweiligen Abfallentsorgung betrauten Unternehmen über die notwendige Fachkunde und Befugnis zur Beförderung bzw. Annahme der im Betrieb anfallenden Abfallarten verfügen und dies dokumentiert wird (§ 12 Abs. 2 GewAbfV). Die Beförderung nicht gefährlicher Abfälle unterliegt generell der Anzeigepflicht des § 53 KrWG. Die Vorlage entsprechender Unterlagen beruht auf den §§ 47 ff. KrWG i.V.m. §§ 1 ff. NachwV (sog. Registerpflichten). Eine Wiederverwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt/Erdaushub) ist grundsätzlich erst nach vorheriger Behandlung durch einen dafür zugelassenen Recyclingbetrieb und anschließender Beprobung/ Untersuchung (auch „insitu“, s. Nr. 4.3 und Nr. 4.6 des LfU- Merkblatts „Beprobung von Boden und Bauschutt“ https://www.bestellen.bayern.de/application/applstarter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:14987,AARTxNR:lfu_abfall_00220,AARTxNODENR:346105,USERxBODYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X zulässig. Bei Bodenmaterial für Geländeauffüllungen sind die einschlägigen Vorgaben der EBV zu berücksichtigen und umzusetzen. Dabei darf das verwendete Bodenmaterial die Zuordnungswerte BM 0 grundsätzlich nicht überschreiten (s. dazu auch Auflagen Nr. 2). Es ist vor Verwertung grundsätzlich die Zustimmung des Landratsamtes Ansbach, Sachgebiet 32, Teilsachgebiet Abfallrecht einzuholen. Hinsichtlich von Bau- und Abbruchabfällen (z. B. Bauschutt, Baumischabfälle mit Bestandteilen von Metall, Kunststoff und Holz) wird darauf hingewiesen, diese gemäß § 3 Abs. 6, § 9, § 14 KrWG und §§ 1 ff. GewAbfV nach einzelnen Fraktionen (Abfallschlüsseln) zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung	

oder Beseitigung zuzuführen (Trennungs- u. Sortiergebot). Beim Umgang mit Abfällen generell zu beachten sind die Grundsätze der §§ 6, 7 ff. KrWG (‚Verwertung vor Beseitigung‘). Die jeweils aktuell gültigen Fassungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und abfallrechtlichen Verordnungen sind zu beachten; sie sind im Internet verfügbar.	

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

12 Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Schreiben vom 09.01.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
zu der o. g. Bauleitplanung nimmt das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange zu den wasserwirtschaftlich relevanten Punkten wie folgt Stellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Versiegelung</u> Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Förderung des lokalen Wasserkreislaufes begrüßen wir die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten im östlichen Geltungsbereich.	Kenntnisnahme.
<u>Abwasserbeseitigung</u> Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für das Schmutz- und Niederschlagswasser ist in einer Entwässerungsplanung aufzuzeigen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden. Niederschlagswasser, welches nicht versickert oder dezentral vor Ort zurückgehalten werden kann, ist in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Flächen für Rückhaltemaßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen. Die Entwässerungsplanung ist vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen. Ferner weisen wir auf die Arbeits-/Merkblattreihe DWA A/M 102 hin.	Die Erschließungsplanung baut auf dem Bebauungsplan auf. Dabei wird auf eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung geachtet. Ob dabei die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung besteht, wird geprüft. Die Verwaltung wird beauftragt, das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro darauf hinzuweisen, dass dieses die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abstimmt.
<u>Ausgleichsfläche FlNr. 2390</u> Dem Wasserwirtschaftsamt ist eine Drainage auf dem Flurstück bekannt. Bei genaueren Informationen können Sie sich gerne an uns wenden.	Kenntnisnahme. Aufgrund der Rückführung des Bebauungsplanes in das Verfahren nach § 13b BauGB wird keine Ausgleichsfläche mehr festgesetzt.
Gegen den Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplanänderung bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obigen Ausführungen berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme. Die Ausführungen werden als hinreichend berücksichtigt angesehen.

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 22.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
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.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Das Nachbarschaftsrecht ist auch bei der Bepflanzung im Norden des Plangebietes angrenzend zur landwirtschaftlichen Fläche zu beachten.	Die vorgesehene Heckenpflanzung im Norden wird eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (vgl. textliche Festsetzungen Punkt B 7.2: max. 1,50 m). Die Wahrung der Grenzabstände nach AGBGB ist damit gegeben.
Ansonsten bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes.	

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

16 Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 12.01.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
Gegen die Planungen werden unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir bitten aber folgendes zu beachten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1. Mit den Bewirtschaftern und Pächtern sind entsprechende Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Restlaufzeit von Pachtverträgen zu treffen, sofern sich diese nicht im Eigentum den Planungsträgers befinden.	Zu 1.: Die Verwaltung wird beauftragt dies zu Prüfen und ggf. erforderliche Schritte einzuleiten.
2. 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.	Zu 2.: Auf eine Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird bereits unter Punkt D 6 der textlichen Festsetzungen hingewiesen.
3. Wir weisen daraufhin, 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.	Zu 3.: Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin ungehindert erreichbar, sei es über vorhandene Wirtschaftswege oder über bestehende direkte Zufahrten (z.B. in der Larrieder Straße).
4. Drainagen und Vorfluter im Planungsbereich, müssen weiterhin in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Das Oberflächenwasser muss im	Zu 4.: Auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Ableitung im Falle von Beeinträchtigungen von

Randstreifen wirksam abgefangen werden.	Drainagen und Sammlern wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt D 5.1 bereits hingewiesen.
5. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Randbegrünung sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten.	Zu 5.: Die vorgesehene Heckenpflanzung im Norden wird eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (vgl. textliche Festsetzungen Punkt B 7.2: max. 1,50 m). Die Wahrung der Grenzabstände nach AGBGB (hier: 50 cm) ist damit gegeben. Aufgrund der Rückführung des Bebauungsplanes in das Verfahren nach § 13b BauGB wird keine Ausgleichsfläche mehr festgesetzt.
Um Beachtung wird gebeten. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

18 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Schreiben vom 07.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
• Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.	Die Verwaltung wird beauftragt, die Hausnummern und Straßennamen rechtzeitig mitzuteilen.
• Mit Blick auf eine zukunftsfähige Breitbandversorgung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 146 (2) Telekommunikationsgesetz unter bestimmten Umständen eine bedarfsgerechte Mitverlegung passiver Netzinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität sicherzustellen ist.	Die Verwaltung wird beauftragt, das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro hierüber in Kenntnis zu setzen, mit der Bitte dies bei den Planungen zu beachten.
Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

20 Fernwasserversorgung Franken, Schreiben vom 06.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens aber darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung des Ortsnetzes im Zuge der Baugebietserschließung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.	Die Verwaltung wird beauftragt, das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro hierüber in Kenntnis zu setzen, mit der Bitte dies bei den Planungen zu beachten.
Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.	Kenntnisnahme.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

22 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.12.2023

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir werden zum B-Plan „An der Krottenklinge“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro über den bestehenden Leitungsverlauf in Kenntnis zu setzen, mit der Bitte diesen bei den Planungen zu beachten. Im Zuge eines Spartengesprächs und entsprechend der Begründung unter Punkt „Ver- und Entsorgung“ werden die Versorgungsträger – so auch die Deutsche Telekom Technik GmbH– rechtzeitig im Vorfeld informiert.

Auszug aus dem Beigefügten Plan

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

26 Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 05.01.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
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. Aufstellung bestehen. Durch die Ausweisung als Reines Wohngebiet sehen wir momentan keine Einschränkungen gewerblicher Interessen. Das Gebiet schließt im Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung und grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche. Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört ein ausreichendes Angebot von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen sowie sozialen Einrichtungen. Die Planung berücksichtigt die Nachfrage nach einer ausschließlichen Bebauung durch Tiny-Häuser, die als Sonderform der Einzelhäuser gelten. Dabei werden die Bedürfnisse derer berücksichtigt, die bewusst einen reduzierten Lebensstil pflegen und infolgedessen einen entsprechend kleinen Wohnraumbedarf haben. Ferner kann es die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes steigern.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Um auch in Zukunft noch ausreichend Fläche für Gewerbe, Wohnen und andere Nutzungen zur Verfügung zu haben, bitten wir in den Bebauungsplänen Festsetzungen zu treffen, die einen zukunftsfähigen und verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Fläche sicherstellen. Die IHK vertritt gemäß den Zielen des LEP in ihren Positionen (IHK-Eckpunktepapier zur Flächenentwicklung) die Forderung nach Innen- vor Außenentwicklung.	Der Begründung ist zu entnehmen, dass sich die Stadt im Vorfeld der Planung mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat, um den Flächenverbrauch gering zu halten. Im Ergebnis stehen keine ausreichenden oder geeigneten Flächen zur Verfügung. Insofern erfolgte die Planung am vorliegenden Standort. Die Flächeninanspruchnahme wird dabei bereits durch geeignete Festsetzungen, wie z.B. zur zulässigen Grundfläche auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

28 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Schreiben vom 12.01.2024

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
Der Bund Naturschutz sieht die geplante Tinyhaussiedlung kritisch und lehnt sie in dieser Größenordnung ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Dinkelsbühl begründet die Notwendigkeit mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum. Es ist aber anzumerken, dass eine Siedlung, die auf rund 10 TSD Quadratmeter Wohnraum für circa 30 Personen bietet der Anforderung der Nachhaltigkeit nur bedingt gerecht wird.	Das Plankonzept der Tiny Houses stellt eine Antwort auf sinkende Haushaltsgrößen (vgl. LEP 1.2.1 (G)) dar und bietet einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit zum Erwerb von Wohneigentum (vgl. LEP 1.2.2 (G)). Es kann geeignet sein, Ressourcen und Fläche zu schonen (vgl. LEP 1.1.3 (G) und LEP 3.1.1 Abs. 2 (G)), wenn die Grundstücke wie im vorliegenden Fall kompakt, der Erschließungsaufwand und Energiebedarf möglichst geringgehalten werden.
Außerdem ist zu befürchten, dass die Siedlung mit der Zeit einen erheblichen Anteil an Ferienwohnungen haben wird. Um dem entgegenzuwirken, halten wir es für absolut notwendig, dass Grundstücke nur an Personen mit Erstwohnsitz in Dinkelsbühl, die auch selbst einziehen, verkauft werden. Es sollte dafür außerdem eine Mindestfrist von 10 Jahren festgelegt werden. Wenn diese Kriterien eingehalten werden, dürfte auch die Nachfrage bei weiter nicht so hoch wie behauptet sein, wobei anzumerken ist, dass die Stadt Dinkelsbühl diese Nachfrage nicht im Detail nachweist.	Gemäß den textlichen Festsetzungen sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, nicht jedoch Beherbergungsbetriebe. Um dies zu bekräftigen, beabsichtigt die Stadt zusätzlich in die notariellen Kaufverträge einen Passus zum Erstwohnsitz aufzunehmen (vgl. textliche Festsetzungen Punkt D 8).
Bei einer reduzierten Planung wäre außerdem ein deutlich bessere Begrünung Richtung Osten und Norden möglich.	Die grünordnerischen Maßnahmen werden als ausreichend erachtet im Hinblick auf die Plangebietsgröße, die Flächenverfügbarkeit und das Maß der baulichen Nutzung.
Eine bereits seit längerem genehmigte, kleinere Tinyhaussiedlung neben dem Campingplatz, die von der Lage her eigentlich sehr gut passt, ist bisher nicht realisiert worden.	Für den besagten Bereich ist derzeit die Erschließung noch nicht abschließend aufgeplant und befindet sich in Abstimmung. Sobald dies erfolgt und die Erschließung realisiert ist, wird die Stadt über Einzelbaugenehmigungen eine Bebauung zulassen.
Ebenso ist anzumerken, dass die Siedlung an dieser Stelle falsche platziert ist. Sie zerstört den fließenden Übergang der Stadt in die Landschaft, der durch die Schrebergärten hergestellt wird.	Das angrenzende Kleingartengebiet ist zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt, stellt somit eine Siedlungsfläche dar bzw. ist Teil des gesamten Siedlungskörpers der Kernstadt. Kleingartengebiete sind nicht per se geeignet für eine Anbindung weiterer Siedlungsflächen, insbesondere wenn sie selbst isoliert liegen. Vorliegend liegt das Kleingartengebiet jedoch am Stadtrand und stellt aus landesplanerischer Sicht eine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung der Planung dar. Die Lage wird daher als städtebaulich verträglich erachtet.
Der deutlich zunehmende Autoverkehr wird außerdem den Charakter dieser Anlage erheblich verändern, die An- und Abfahrt zur Larrieder Straße ist an dieser Stelle ebenfalls nicht optimal gelöst, auch der Schallschutz zur Nordtangente ist aus unserer Sicht problematisch. Diese Stellungnahme gilt auch vollinhaltlich für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.	Pro Parzelle ist ein Stellplatz im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus bestehen keine Bereiche, die weitere Pkw-Mengen aufnehmen könnten. Daher wird kein übermäßig hohes Verkehrsaufkommen erwartet.

Abstimmungsergebnis: dafür: ..... dagegen: .....

Ö 11

Freistaat Bayern Landkreis Ansbach
GROSSE KREISSTADT DINKELSBÜHL
Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl

BEBAUUNGSPLAN TINY-HAUS-WOHNGEBIET „AN DER KROTTENKLINGE“

A) PLANZEICHNUNG (PLANBEREICH 1)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH ANLAGE 2 BAUGB

E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN-SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 21.11.2023
Entwurf vom 20.02.2024

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR 1 — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)

GRZ 0,5 — Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)

WH 5,5 — Wandhöhe als Höchstmaß (2.1 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO, 3.4 PlanZV)
bauliche Anlage

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich
P — Zweckbestimmung: "Parken", öffentlich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

P — Fläche für Versorgungsanlagen "Unterirdische Abwasser-Pumpstation" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage verbindlich

Pflanzgebot für Solitärsträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage verbindlich

Pflanzgebot für Schnitthecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage verbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 6,5 3 — Vermaßungslinie in Meter

T — Fläche für Pflasterweg / Zugang sowie Lage Terrasse. Lage verbindlich

Nutzungsschablone für das gesamte reine Wohngebiet:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse / Dachneigung in Grad/arh	WR 1 / I / DN 0 - 6°
Grundflächenzahl	Wandhöhe	GRZ 0,5 / WH 5,5
Dachform (FD = Flachdach)	Bauweise (E = Einzelhaus)	FD / E

Verweislinie

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2195 — Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Vorschlag Grundstückseinteilung Bauplatznummer (738m²) Größe der Bauparzelle (ungefähr)

468,0 — Höhenlinien aus Bestandsvermessung

Hinweis: die texlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der großen Kreisstadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den . . . . . .

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1

Freistaat Bayern, Lkr. Ansbach
GROSSE KREISSTADT DINKELSBÜHL
Segringer Str. 30, 91550 Dinkelsbühl

BEBAUUNGSPLAN TINY-HAUS-WOHNGEBIET "AN DER KROTTENKLINGE"

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:500
Vorentwurf vom 21.11.2023
Entwurf vom 20.02.2024

NORD
0 5 25m
SÜD

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (06/2019)

© Hartfelder IT GmbH
- Bestandsvermessung (01/2023)

VERFASSER
JOOST GODTS
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Ö 11

Freistaat Bayern Landkreis Ansbach

GROSSE KREISSTADT DINKELSBÜHL

Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl

BEBAUUNGSPLAN TINY-HAUS-WOHNGEBIET „AN DER KROTTENKLINGE“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 21.11.2023
Entwurf vom 20.02.2024

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A PRÄAMBEL 4
1 Bestandteile des Bebauungsplanes 4
2 Rechtsgrundlagen 4
3 In-Kraft-Treten 4

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
1 Geltungsbereich 5
2 Art der baulichen Nutzung 5
2.1 § 3 BauNVO – Reine Wohngebiete (WR) 5
3 Maß der baulichen Nutzung 5
3.1 Grundflächenzahl / Grundfläche 5
3.2 Geschossfläche 5
3.3 Zahl der Vollgeschosse 5
3.4 Wandhöhe / Höhe der Hauptgebäude 5
3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der Hauptgebäude 6
4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten 6
5 Überbaubare Grundstücksflächen 6
6 Versorgungsleitungen 6
7 Grünordnung 6
7.1 Allgemein 6
7.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen 6
7.3 Private Grundstücke 7
7.4 Artenlisten 7

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen 8
1.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude 8
1.2 Erneuerbare Energien 8
1.3 Gestaltung der Gebäude 8
1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen 8
2 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze 8
3 Einfriedungen 8
4 Beleuchtung 8

D HINWEISE 9
1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche 9
2 Bodenschutz 9
3 Denkmalschutz 10
4 Brandschutz 10
5 Wasserwirtschaftliche Belange 11
5.1 Drainagen 11
5.2 Grundwasser / Schichtenwasser 11
5.3 Niederschlagswasserbeseitigung 11
5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen 12
6 Immissionen 12
7 Grünordnung 12
8 Kaufvertrag 12

E VERFAHRENSVERMERKE 13
1 Aufstellungsbeschluss 13
2 Beschluss zur Änderung des Verfahrens 13
3 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB 13
4 Beschluss zur Änderung des Verfahrens 13
5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss 13
6 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB 13
7 Satzungsbeschluss 14
8 Aufgestellt / Ausgefertigt 14
9 In-Kraft-Treten 14

A PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge" als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge" in der Fassung vom **20.02.2024, zuletzt geändert am . . . . . .** besteht aus

A) Planbereich 1, Planzeichnung
B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

C) Begründung
D) Umweltbericht
E) Avifaunistisches Gutachten
F) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

a) Baugesetzbuch (BauGB)
b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2194 (TF) und 2195 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl (TF=Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1 § 3 BauNVO – Reine Wohngebiete (WR)

Der in der Planzeichnung mit „WR" gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 und Ausnahmen nach §3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl / Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,50.

Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt
- für das Hauptgebäude 45 m^2 (4,5 m x 10,0 m)
- für die Terrasse am Hauptgebäude 18 m^2 (6,0 m x 3,0 m)

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt
- für das Nebengebäude beträgt 9 m^2 (3,0 m x 3,0 m)
- für ein Hochbeet beträgt 3 m^2

3.2 Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche beträgt pro Bauparzelle 45 m^2 (4,5 m x 10,0 m) für das Hauptgebäude und 9 m^2 (3,0 m x 3,0 m) für das Nebengebäude.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal eins beschränkt.
Kellergeschosse sind unzulässig.

3.4 Wandhöhe / Höhe der Hauptgebäude

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf maximal 5,50 m betragen.

3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der Hauptgebäude

(§ 18 BauNVO)
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit maximal einer Wohneinheit zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Errichtung von baulichen Anlagen (ausgenommen Hochbeete) ist mittels Baulinien geregelt, an welchen gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten des Gebäudes von dieser Linie ist nicht zulässig.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

7 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:
- bei Ausfall innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist gemäß Planzeichnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Laubbaumhochstämmen, mit Sträuchern und im nördlichen Streifen mit einer maximal 1,50 m hohen Schnitthecke durchzuführen.

Im Bereich der Hecke im Norden sind mindestens drei verschiedene Arten aus der Artenliste zu wählen. Stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten sind zulässig. Die Arten sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.
Die Bepflanzung ist von der Stadt in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

7.3 Private Grundstücke

Auf den privaten Grundstücken ist gemäß Planzeichnung ein Strauch zu pflanzen, der eine Höhe und Breite von 2,0 m nicht überschreiten darf. Die Art ist frei wählbar.

Wenn auf den Parzellen eine Baumpflanzung dargestellt ist, ist diese gemäß Artenliste vorzunehmen.
Die Bepflanzung ist von der Stadt in der ersten Vegetationsruhe nach Abschluss der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres durch die Bauherrschaft bzw. den Grundstückseigner zu erfolgen.

Die dargestellte Lage der Pflanzungen ist verbindlich.

7.4 Artenlisten

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher für die Heckenpflanzung
Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa arvensis	Feld-Rose

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Zulässig sind Flachdächer.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen (mind. 6 cm Substratschicht).

Dachaufbauten sind unzulässig (ausgenommen Kamine/Belüftungseinrichtungen u.ä.).

1.2 Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen sind parallel zur Außenwandfläche anzubringen/zulässig und dürfen nicht mehr als 25 cm von der Außenwandfläche hervortreten.

1.3 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind Holzbauweise auszuführen und ausschließlich mit einer Holzverschalung zu versehen. Für die Gebäudeaußenflächen sind ausschließlich Lasuren in den Holztönen Sipo, Lärche und Kiefer sowie farblose Anstriche zum Zweck des Witterungsschutzes zulässig.

Eine Begrünung der Gebäudeaußenflächen mit Kletterpflanzen ist auf maximal 20 % der Außenwandfläche zulässig.
Es dürfen nur folgende Arten verwendet werden:

Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera-Arten	Geißschlinge
Rosa spec.	Rosen

1.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 0,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig.
Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Zuwegungen sind gemäß Planzeichnung und in nicht versiegelter Bauweise auszuführen. Die Materialwahl ist im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zu treffen.

Hochbeete sind mit Holz zu verkleiden/auszuführen.

Müllbehälter sind im Haupt- oder Nebengebäude unterzubringen.

2 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Pro Bauplatz ist ein Stellplatz im Geltungsbereich vorgesehen. Weitere Stellplätze sowie Garagen und Carports sind auf den Grundstücken nicht zugelassen.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind generell unzulässig.

4 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen (mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K, besser noch 2.700 K) mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Mit § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen.
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.
Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.
Die Feuerwehrzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht auszulegen und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.
Die Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation ist verboten.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).
Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.
Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Ansbach zu beantragen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich z.B.:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Landwirtschaft
Bedingt durch die ländliche Lage und die damit verbundene unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

7 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

8 Kaufvertrag

In die notariellen Kaufverträge sind Regelungen aufzunehmen bezgl.

- Material, Farbauswahl, Bauausführung
- Grundstücksgestaltung
- Umgang mit Niederschlagswasser
- zulässiger Energieversorgung
- Zuordnung Stellplatz
- Erstwohnsitz

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.09.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.12.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beschluss zur Änderung des Verfahrens

Da aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt wurde, sind nach § 13b BauGB gestartete Bauleitplanverfahren in ein Regelverfahren zu überführen. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl in seiner Sitzung am **18.10.2023** einen entsprechenden Beschluss gefasst.

3 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **21.11.2023** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **11.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurde am **02.12.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

4 Beschluss zur Änderung des Verfahrens

Der aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) vom Verfahren nach § 13b BauGB in ein Regelverfahren überführte Bebauungsplan wird mit Beschluss des Stadtrates der großen Kreisstadt Dinkelsbühl vom **24.01.2024** aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Reparaturregelung des § 215a BauGB wieder in das ursprünglich nach § 13b eingeleitete Verfahren überführt.

5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am **20.02.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.02.2024** gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

6 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom **20.02.2024** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **. . . . . .** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **. . . . . bis einschließlich . . . . . .** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

7 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **. . . . . ., zuletzt geändert am . . . . . .** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **. . . . . .** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

8 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **. . . . . .** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der großen Kreisstadt Dinkelsbühl zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Dinkelsbühl, den **. . . . . .**

. . . . . .
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

Ö 12

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/015/2024
Berichterstatter:	Pfau, Melanie
Betreff:	Erschließung Tiny-Haus-Siedlung Krottenklinge - Information u. Vergabe Ingenieurleistungen

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadt Dinkelsbühl plant die Erschließung einer ca. 7.670 m² großen Fläche des städtischen Grundstückes mit der Fl. Nr. 2195, „Lange Klinge“, Gemarkung Dinkelsbühl für eine Tiny-Haus-Siedlung.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.11.2023 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Tiny-Haus-Wohngebiet „An der Krottenklinge“ zugestimmt. Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in die Wege zu leiten.

Zwischenzeitlich wurde das Ingenieurbüro WipflerPLAN aus Nördlingen mit der Planung für die Erschließungsarbeiten der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung, Vorplanung) beauftragt. Diese Planung sieht ein Trennsystem vor. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den in der Larrieder Straße bereits vorhandenen Regenwasserkanal. Das Schmutzwasser wird im Bereich des Tiny-Haus-Areals im freien Gefälle einem Pumpschacht zugeführt. Von dort aus muss das Abwasser in eine neu erstellte, ca. 250m lange Druckleitung, einem vorhandenen Schmutzwasserschacht in der Larrieder Straße gepumpt werden.
In jedes Grundstück werden die Versorgungsleitungen Strom, Wasser und Telefon sowie der Regen- und Schmutzwasserkanal vorverlegt. Es werden bereits im Grundstück Regenrückhaltezisternen vorgesehen, die eine gewisse Wassermenge für die Eigennutzung vorhalten, die restliche Wassermenge wird gedrosselt abgeleitet.
Die Wohngebäude erhalten eine Pultdachform, die eine optimale Möglichkeit für die Installation einer Photovoltaikanlage sicherstellt. Der zur Verfügung stehende Strom kann dann für den Betrieb einer Luftwärmepumpe herangezogen werden.
Die Zufahrt in die Tiny-Haus-Siedlung erfolgt entlang der anliegenden Gartengrundstücke mit einer Einbahnverkehrsregelung. Der Straßenbelag wird in asphaltierter Bauweise hergestellt. Aufgrund der Hanglage erscheint diese Oberflächenbefestigung als äußerst sinnvoll. Jedem Grundstück wird ein entsprechender Parkplatz, der mit Rasengittersteinen gepflastert wird, zugeteilt.

Das Büro WipflerPLAN hat seine Arbeiten im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung, Vorplanung) nun abgeschlossen. Die Beauftragung wurde stufenweise vergeben, d.h. um nun mit den weiteren Erschließungsplanungen fortsetzen zu können, muss die Beauftragung der weiteren Leistungsphasen stufenweise erfolgen. Die Kosten für die anstehenden Leistungsphasen 3 und 4 (Entwurfs- u. Genehmigungsplanung) betragen ca. 30.000 €.

Die ermittelten Kosten des gesamten Projekts belaufen sich auf ca. 2.400.000 € (inkl. MwSt.). In vorgenanntem Betrag sind sämtliche Erschließungskosten für Strom, Wasser und Hausanschlüsse bereits enthalten.

Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt im Übrigen durch separate Beschlussvorlagen zu gegebener Zeit.

Im städtischen Haushalt sind Mittel für das Haushaltsjahr 2024 einzuplanen.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 2.400.000,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 2.400.000,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
   - Einsparungen bei HSt.:
   - Mehreinnahmen bei HSt.:
   - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis. Der vorgelegten Planung wird zugestimmt. Das Ingenieurbüro WipflerPLAN wird aufbauend auf den Ingenieurvertrag vom 13.06.2023 mit allen weiteren Leistungsphasen stufenweise beauftragt. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsentwurf für das Jahr 2024 vorgesehen.

Ö 13

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/018/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	23. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Gaisfeld IV – BA 2„ –Abwägung – Billigung – öffentliche Auslegung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.06.2023 die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan ist als der vorbereitende Bauleitplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB die Grundlage, aus dem sich Bebauungspläne zu entwickeln haben. Nachdem das Vorhaben und entsprechend der Bebauungsplan mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht stimmig ist, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung. Diese 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2“.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weist als künftige Art der Nutzung im Plangebiet

⇒ Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BauNVO

⇒ gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 2 BauNVO

⇒ Sonderbaufläche (S) gemäß § 1 Abs. 1 Ziff. 4 BauNVO

aus. Der räumliche Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung umfasst die folgenden Flurstücke der Gmkg. Dinkelsbühl: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1879/53 sowie Teilflächen der Flurstücke 1887, 1896/15, 1886/3 und 1879/27. Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung beträgt im Gaisfeld IV im 2. Bauabschnitt 12,7 ha. zzgl. Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV – BA 2“.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am 21.06.2023 in öffentlicher Sitzung nicht nur den Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 21.06.2023 gebilligt, sondern auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und auch die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.07.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung (FLZ). Sodann wurde die Unterrichtung der Behörden durch das Planungsbüro (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorgenommen. Im Übrigen konnte die Öffentlichkeit die Bekanntmachung auch auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/) zusammen mit dem Vorentwurf zur 23. Flächennutzungsplanänderung, samt Begründung und Umweltbericht einsehen.

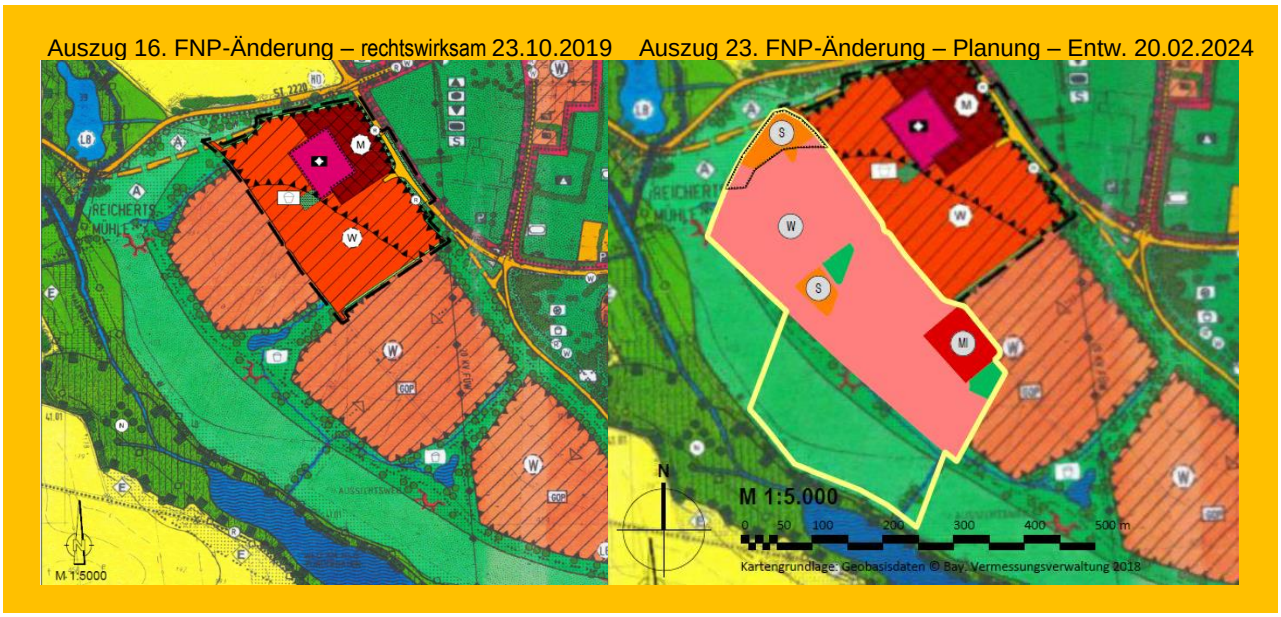
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 17. Juli 2023 bis einschließlich 18. August 2023 stattgefunden. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen aus der Bürgerschaft, aber auch Einwendungen und Hinweise von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen (s. dazu die Anlage 01) – die Antwort des Stadtrates zu jedem Einwand ist direkt darunter enthalten.

Die Anlage 01 ist Bestandteil des Stadtratsbeschlusses. Hinweise, Änderungsvorschläge und Einwendungen von der Öffentlichkeit, den Behörden und den Träger öffentlicher Belange wurden

im Übrigen allesamt fristgerecht vorgetragen – s. dazu die Anlage 01, mit der Antwort des Stadtrates jew. direkt darunter.

Der Planentwurf und die Begründung mit Umweltbericht zur 23. Flächennutzungsplanänderung liegen jetzt in der Fassung vom 20.02.2024 vor. Damit der Plan-Entwurf, sowie die Begründung und ein Umweltbericht jew. in der Fassung vom 20.02.2024 der öffentlichen Auslegung zugeführt werden können, bedarf der Planentwurf der Billigung durch den Stadtrat.

Auszug 23. Flächennutzungsplanänderung (Planentwurf i.d.F. vom 20.02.2024) - Planung:



Anlagen:
AL – 01 – Abwägung_Stellungnahmen
AL – 02 – 23te-FNP-Änd_Planentwurf_v. 20.02.2024

Folgende Dokumente können außerdem im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

- Begründung mit Umweltbericht_vom_20.02.2024

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung
Der Stadtrat stimmt den formulierten Beschlussvorschlägen lt. der Abwägung (Anlage 01) als Erklärung der Stadt gegenüber den Einwendungen aus der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gegenüber dem Plan-Vorentwurf zur 23. Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Einwendungen und Bedenken hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht. Die lt. der Anlagen 01 beschriebenen Stellungnahmen sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – und damit Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Billigung

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan zur Darstellung einer Wohnbachfläche, einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche (Anlage 02) in der Fassung vom 20.02.2024.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Über die öffentliche Auslegung wird durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl informiert. Der Planentwurf als auch die Begründung und der Umweltbericht, die Abwägung des Stadtrates zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen können im Übrigen während der Auslegungszeit von einem Monat nicht nur im Rathaus, sondern auch auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl unter www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/ eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zeitgleich von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren (Behördenbeteiligung).

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:

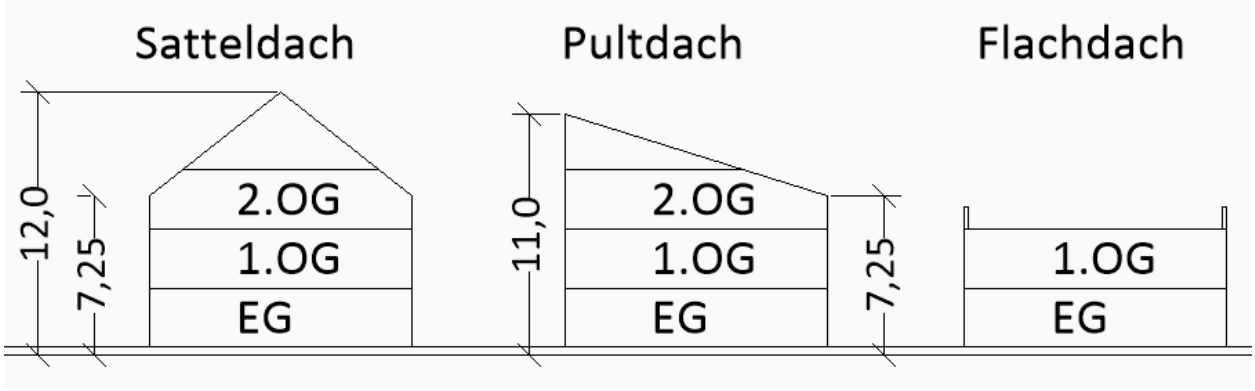
1.1 Änderung der WH max. auf 8,5 m (im ersten Bebauungsplan war dies 6,5 WH mit 2 Wohneinheiten):

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

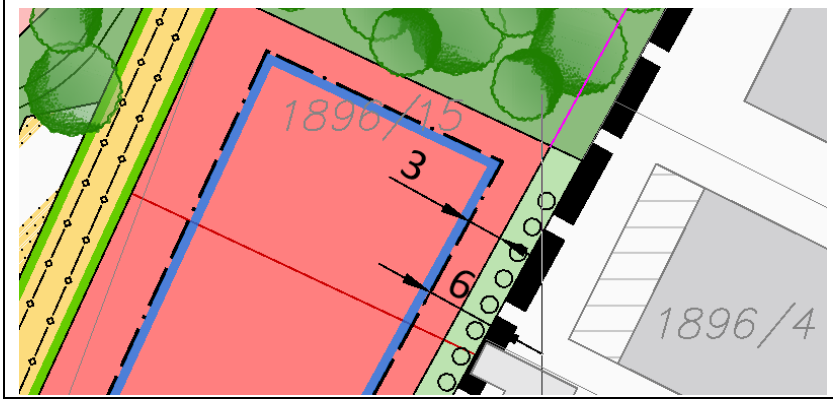
Im Bebauungsplan von 2018 war ein Grünstreifen von ca. 12 m ausgewiesen, der von der Bebauung freizuhalten war. Im aktuellen Vorentwurf wurde von dieser „Freifläche" Abstand genommen und fehlt komplett. Eine Bebauung an die Grenze von 3m ist somit möglich.

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 Geisfeld 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 Reihenhausgrundstücke. 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 Staaststraße 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 verlaufenen 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 Fährrädern 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 verlaufenen 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.

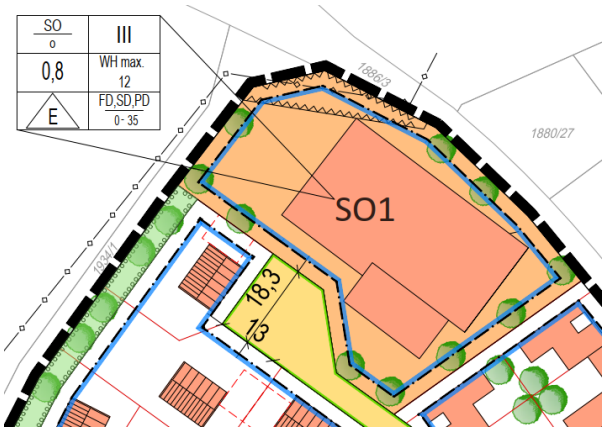
Für den Anliefer- Betreuungs- und Besucherverkehr sind im derzeitigen Entwurf keine Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen. Vorschlag unsererseits sind min. 2 Stellplätze für Anlieferungs- und Reinigungsverkehr, 5 Stellplätze für Betreuungs- und mit 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

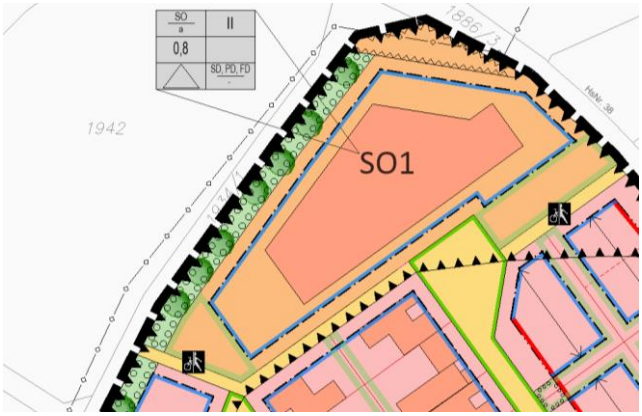
Die Grundflächenzahl GRZ ist wie im Bauabschnitt 1 von 0,35 einzuhalten und nicht um fast 20% auf 0,4 oder im Sondergebiet um sogar 60% von 0,5 auf 0,8 unnötigerweise zu erhöhen.

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 Schutzgenbiete 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 Röhrrichtbestand, 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 Schutzgenbiete 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 bestehet 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 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.

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 Gefahrlose 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 Ländlichem 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 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.

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. Einwender 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 Reihenhausmauer 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 Cubehauszeile 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 Maishächsler 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 Dürrwangen
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Langfurth
- Stadt Feuchtwangen
- Gemeinde Wört

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Phillipp-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 Grün-ordnungsplan 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 ich 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 Reichstadt 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.

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 Gaisweihers 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 Flächenverbrauchsdämpfung. 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.

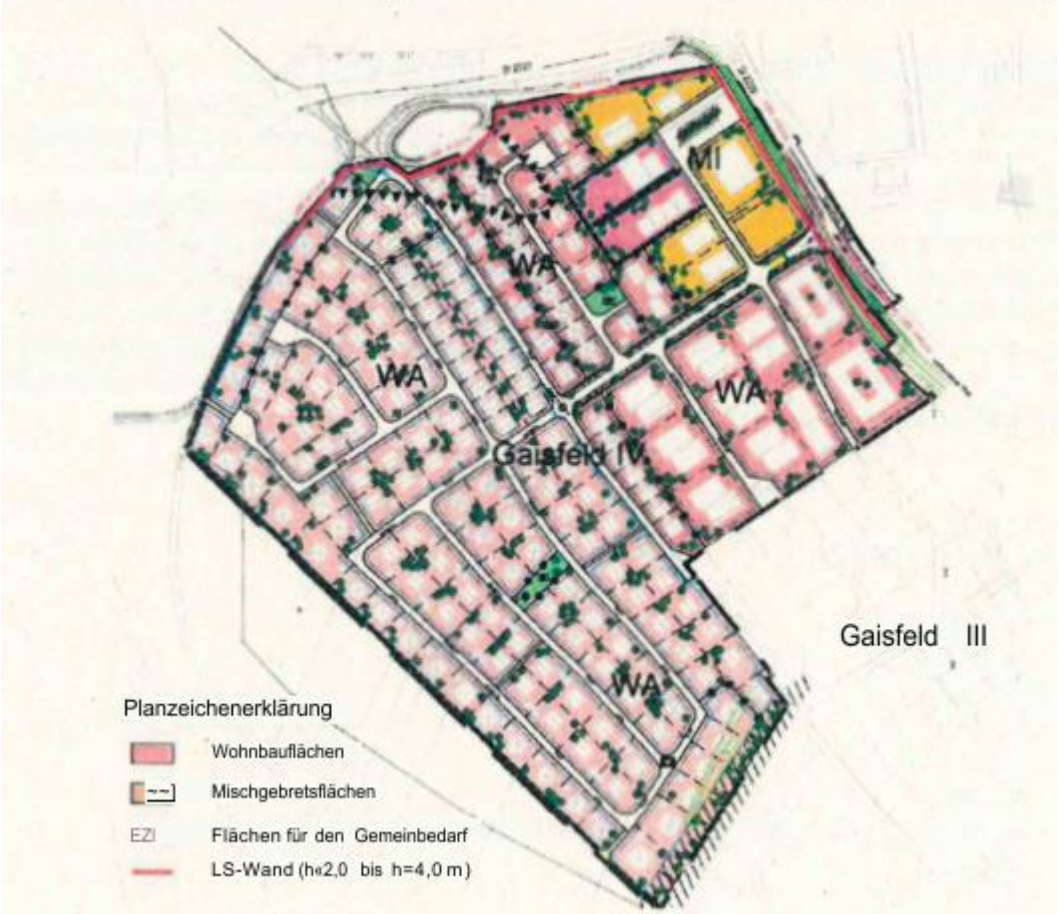
17.3 SG 44 Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 04.08.2023

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.

Nutzunqskonflikt 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 Lärmminderungsmaßnamen (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 Nutzunqskonflikt 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 „Gaisfled 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; Sivaea 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.

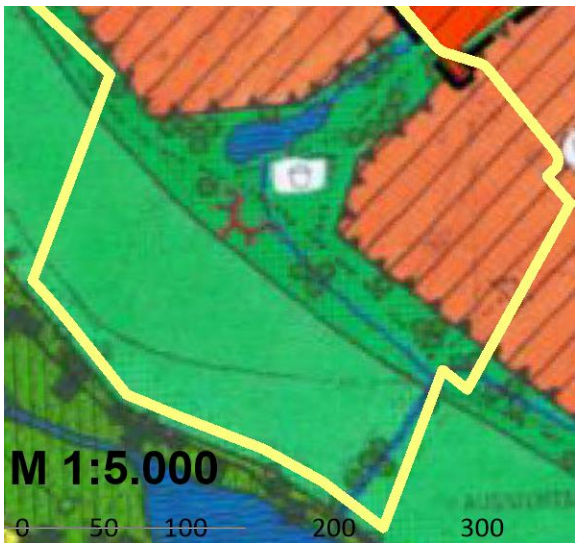
Lediglich eine kleine Grünfläche mittig im Wohnbaugebiet von rund 1.941 m² soll erhalten bleiben.

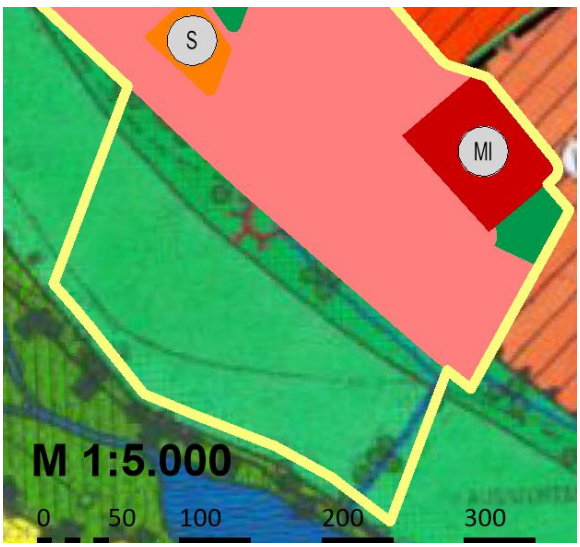
Der Verlust der Grünzäsur in nordsüdlicher Richtung durch das Baugebiet und des Grüngürtels im Süden und Westen wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch gesehen.

In Zeiten des Klimawandels und Artenschwundes sind Grünflächen und Grünzüge innerhalb von bebauten Gebiete 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 Begehbarkeit 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. Vielmehrwerden 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 Maßnahmenerfolg 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-Verträglichkeitprüfung 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 Anlegung einer Grünfläche sollten deren Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen genauer festgesetzt werden. Diese wären beispielsweise folgende:
• Einsäen der Flächen mit einer Saatgutmischung. Die Anlegung eines Blühstreifens wäre 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 Ortrandeingrünung 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 m^2 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 m^2 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 m^3 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 bignioides "Nana", Celtis occidentalis, Fraxinus ornus, Fraxinus angustifolia, Liquidamber 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 exelsior) oder regionaltypische Obstsorten zu ersetzen.

Als weitere Durchgrünungsmaßnahme werden Straßenbegleitpflanzunqen 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 lavallei, 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 m^2 und 1.105 m^2) 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-Richtline 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 Strauchärten 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 hohen 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 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 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.

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 Grünschneisen 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.bavern.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, Dürrnerstraße 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, TRENOG 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 hundertjährlichen 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.

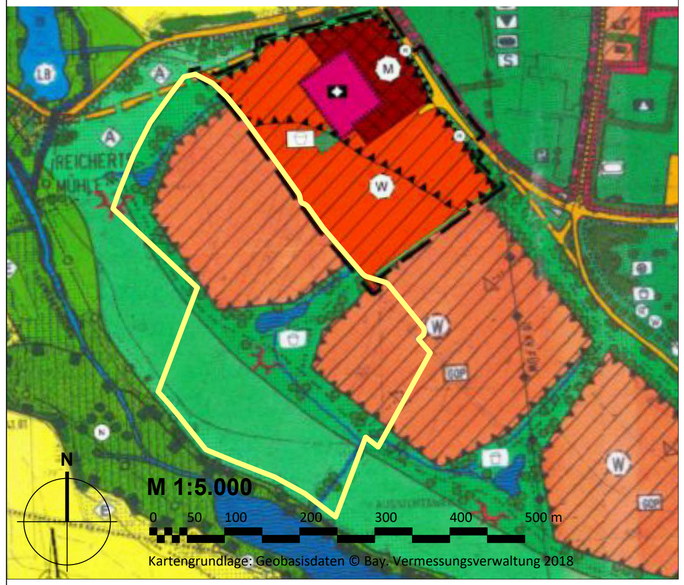
aufgestellt:

TB|MARKERT

Nicolas Schmelter

B. Sc. Landschafsplanung und Landschaftsarchitektur

Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl in der Fassung der 16.Änderung



Ausschnitt der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt"

Darstellungen FNP-Änderung

- W — Wohnbaufläche
- MI — Gemischte Baufläche
- S — Sonderbaufläche
- Grünfläche
- Fläche für Gemeinbedarf
- Hauptverkehrsstraße
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Verfahrensvermerke:

1) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 21.06.2023 die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich des Bebauungsplans „Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 23. Änderung des FNP in der Fassung vom 21.06.2023 hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 23. Änderung des FNP in der Fassung vom 21.06.2023 hat in der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 stattgefunden.

4) Zum Entwurf der 23. Änderung des FNP in der Fassung vom 20.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 beteiligt.

5) Der Entwurf der 23. Änderung des FNP in der Fassung vom 20.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2024 die 23. Änderung des FNP“ in der Fassung vom .....festgestellt.

Stadt Dinkelsbühl, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Oberbürgermeister)

7) Die Regierung von Mittelfranken hat die 23. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom .....2024 AZ ...../..../.../ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt

Stadt Dinkelsbühl, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Oberbürgermeister)

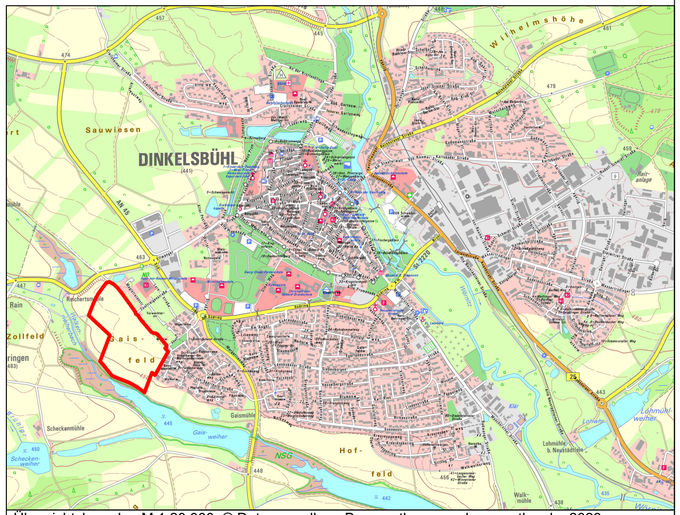
8) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Dinkelsbühl, den .....

(Siegel)

. . . . . .

(Oberbürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:20.000, © Datengrundlage:Bayernatlas, www.bayernatlas.de. 2023

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

23. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans "Gaisfeld IV, 2. Bauabschnitt"

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
69x35	08.02.2024 11:26	20.02.2024	1125-FNP-E

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:

Rainer Brahm

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Entwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Ö 14

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/017/2024
Berichterstatter:	Staufinger, Jonas
Betreff:	Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2„ mit integriertem Grünordnungsplan – Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung, Billigung und öffentl. Auslegung

Sachverhaltsdarstellung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 21.06.2023 den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV – Bauabschnitt 2“ und dazu parallel die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Gmkg. Dinkelsbühl: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1879/53 sowie Teilflächen der Flurstücke 1887, 1896/15, 1886/3 und 1879/27. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt im 2. Bauabschnitt 12,75 ha. Dazu kommen noch die Ausgleichsmaßnahmen, so dass insgesamt 19,09 ha Bearbeitungsgebiet vorliegen.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am 21.06.2023 in öffentlicher Sitzung nicht nur den Vorentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.06.2023 gebilligt, sondern auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und auch die Beteiligung der Nachbargemeinden (vgl. § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.07.2023 durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung (FLZ). Sodann wurde die Unterrichtung der Behörden durch das Planungsbüro (Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorgenommen. Im Übrigen konnte die Öffentlichkeit die Bekanntmachung auch auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl (www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/) einsehen und den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gaisfeld IV – BA 2 mit integriertem Grünordnungsplan, samt Begründung mit Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), sowie das artenschutzrechtliche Maßnahmenkonzept einsehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Behördenbeteiligung und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 17. Juli 2023 bis einschließlich 18. August 2023 stattgefunden. Während der Auslegungsfrist wurden Einwendungen aus der Bürgerschaft, aber auch Einwendungen und Hinweise von Seiten der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen.

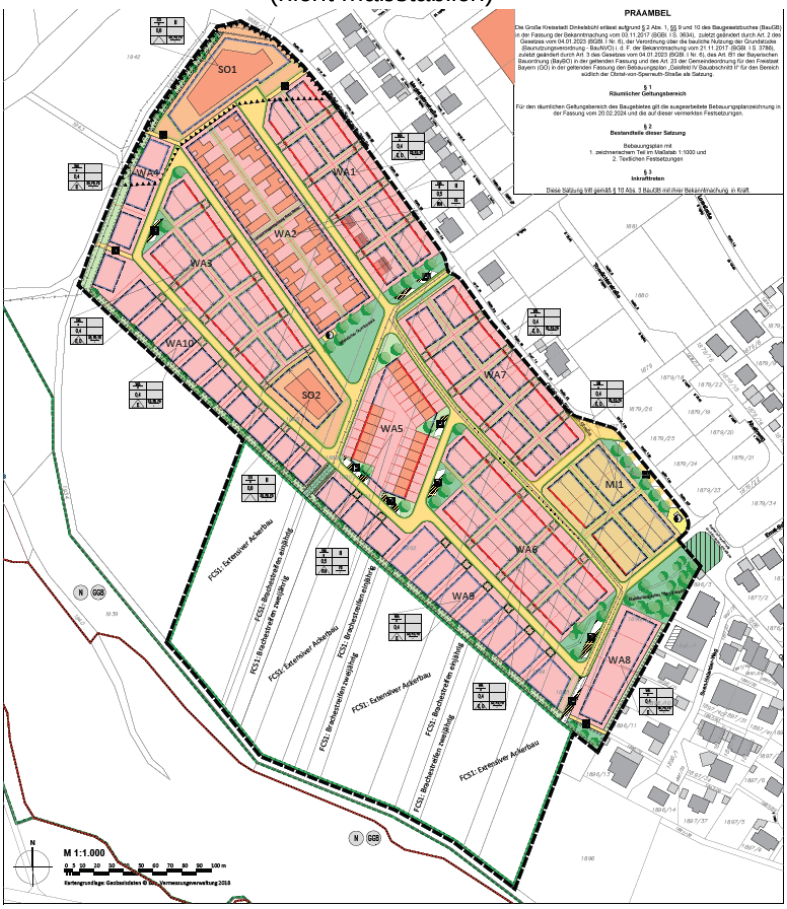
Die Anlage 01 ist Bestandteil des Stadtratsbeschlusses. Hinweise, Änderungsvorschläge und Einwendungen von der Öffentlichkeit, den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden im Übrigen allesamt fristgerecht vorgetragen – (s. dazu die Anlage 01) - die Antwort des Stadtrates zu jedem Einwand ist direkt darunter enthalten.

Die Beteiligung der Behörden und damit auch des Landratsamtes – SG 44 Technischer Umweltschutz/Immissionsschutz, Schreiben vom 04.08.2023, hat ergeben, dass zur Beurteilung und ggf. für notwendige Festsetzungen im Bebauungsplan ein Schallschutzgutachen als Grundlage hierfür in Auftrag zu geben ist. Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach (SG 44) forderte darüber hinaus eine FFH – Verträglichkeitsprüfung und eine Erfolgskontrolle mit Monitoring zur Knoblauchskröte für 2023 und 2024.

Der Bebauungsplanentwurf „Gaisfeld IV BA 2“ mit Planteil und seinen textlichen Festsetzungen und die Begründung mit Umweltbericht liegen jetzt in der Fassung vom 20.02.2024 vor. Damit der Planentwurf, sowie die Begründung mit Umweltbericht jew. in der Fassung vom 20.02.2024,

die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 23.05.2022, das aktualisierte Artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept jetzt in der Fassung vom 11.09.2023, das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 05.12.2023 und die FFH-Verträglichkeitsprüfung sowie das Monitoring zum Erfolg hinsichtlich der Aussiedlung der Knoblauchkröte und im Übrigen auch alle umweltbezogenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung zugeführt werden können, bedarf außerdem der gegenüber dem Vorentwurf vom 21.06.2023 geänderte Bebauungsplan-Entwurf der Billigung durch den Stadtrat.

Auszug aus dem Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2“
(nicht maßstäblich)



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich mit dem Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung.

<u>Anlagen:</u>

AL – 01 – Abwägung der Stellungnahmen
AL – 02 – Bebauungsplan_Gaisfeld IV – BA 2_Entwurf_20.02.2024

Folgende Dokumente können außerdem im Stadtbauamt eingesehen bzw. von dort angefordert werden:

AL – 03 – Begründung-mit-Umweltbericht-Entwurf_20.02.2024
AL – 04 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 23.05.2022
AL – 05 – das aktualisierte Artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept jetzt in der Fassung vom 11.09.2023
AL – 06 – das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Sorge vom 05.12.2023
AL – 07 – die FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 06.11.2023
AL – 08 – Monitoring zum Erfolg hinsichtlich der Aussiedlung der Knoblauchkröte

Vorschlag zum Beschluss:

Abwägung

Der Stadtrat stimmt den formulierten Beschlussvorschlägen lt. der Abwägung in der Anlage 01 als Erklärung der Stadt gegenüber den Einwendungen aus der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Abwägung zu. Der Stadtrat kommt unter Berücksichtigung aller planungsrelevanten Umstände zu dem Ergebnis, dass die bei der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gegenüber dem Plan-Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2“ vorgebrachten Einwendungen und Bedenken hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen wurden in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Allgemeininteressen gebracht. Die lt. der Anlage 01 beschriebenen Stellungnahmen sind die Antwort des Stadtrates auf die Hinweise, Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – und damit Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.

Billigung

Der Stadtrat Dinkelsbühl billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Gaisfeld IV – Bauabschnitt 2“ mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 02) in der Fassung vom 20.02.2024

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat beschließt, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) für den Bebauungsplan „Gaisfeld IV – BA 2“ durchzuführen.

> Die öffentliche Auslegung erfolgt durch ortsübliche Bekanntmachung in der Zeitung und durch die Veröffentlichung der Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl. Die Planunterlagen können im Rathaus bzw. im Stadtbauamt eingesehen werden. Aber auch auf der Internetseite der Stadt Dinkelsbühl können sowohl der Planentwurf mit integriertem Grünordnungsplan als auch die Begründung mit Umweltbericht, die Abwägung des Stadtrates zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die Abwägung des Stadtrates zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Artenschutzrechtliche Prüfung (saP), das aktualisierte Artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept, das Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Sorge, die FFH-Verträglichkeitsprüfung und das Monitoring zum Erfolg hinsichtlich der Aussiedlung der Knoblauchkröte 2023 / 2024

jew. als pdf-Dokument während der Auslegungszeit eingesehen werden (Internetadresse: www.dinkelsbuehl.de/deutsch/alle/stadt-dinkelsbuehl/bauleitplanverfahren/). Die Bekanntmachung enthält Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zeitgleich von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten und über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zu informieren (Behördenbeteiligung).

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:

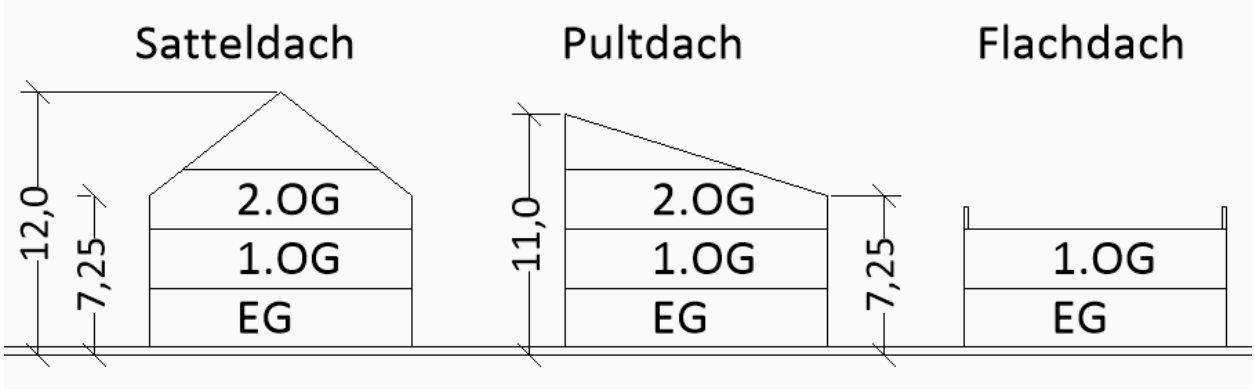
1.1 Änderung der WH max. auf 8,5 m (im ersten Bebauungsplan war dies 6,5 WH mit 2 Wohneinheiten):

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

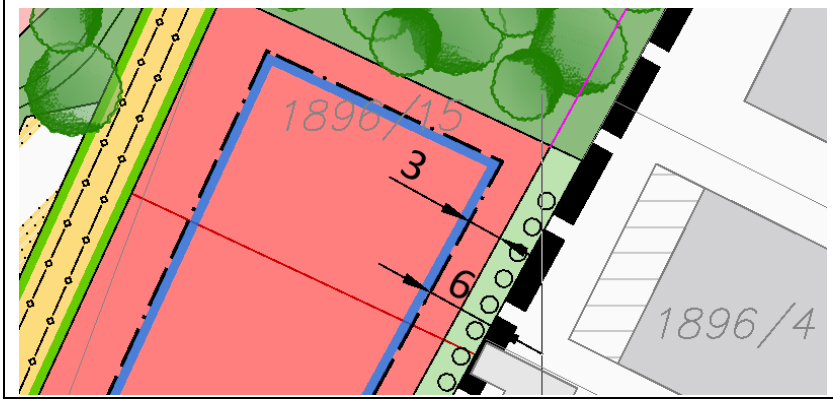
Im Bebauungsplan von 2018 war ein Grünstreifen von ca. 12 m ausgewiesen, der von der Bebauung freizuhalten war. Im aktuellen Vorentwurf wurde von dieser „Freifläche" Abstand genommen und fehlt komplett. Eine Bebauung an die Grenze von 3m ist somit möglich.

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 Geisfeld 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 Reihenhausgrundstücke. 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 Staaststraße 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 verlaufenen 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 Fährrädern 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 verlaufenen 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.

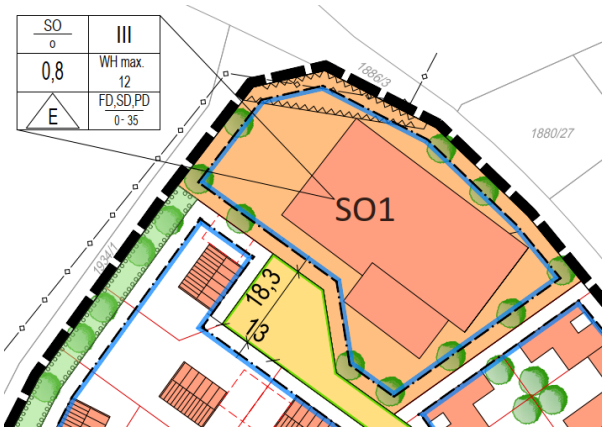
Für den Anliefer- Betreuungs- und Besucherverkehr sind im derzeitigen Entwurf keine Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen. Vorschlag unsererseits sind min. 2 Stellplätze für Anlieferungs- und Reinigungsverkehr, 5 Stellplätze für Betreuungs- und mit 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

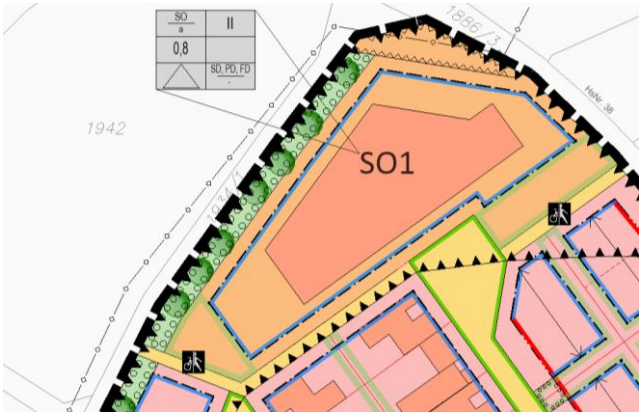
Die Grundflächenzahl GRZ ist wie im Bauabschnitt 1 von 0,35 einzuhalten und nicht um fast 20% auf 0,4 oder im Sondergebiet um sogar 60% von 0,5 auf 0,8 unnötigerweise zu erhöhen.

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 Schutzgenbiete 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 Röhrrichtbestand, 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 Schutzgenbiete 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 bestehet 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 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.

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 Gefahrlose 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 Ländlichem 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 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.

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. Einwender 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 Reihenhausmauer 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 Cubehauszeile 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 Maishächsler 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 Dürrwangen
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Langfurth
- Stadt Feuchtwangen
- Gemeinde Wört

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Phillipp-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 Grün-ordnungsplan 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 ich 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 Reichstadt 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.

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 Gaisweihers 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 Flächenverbrauchsdämpfung. 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.

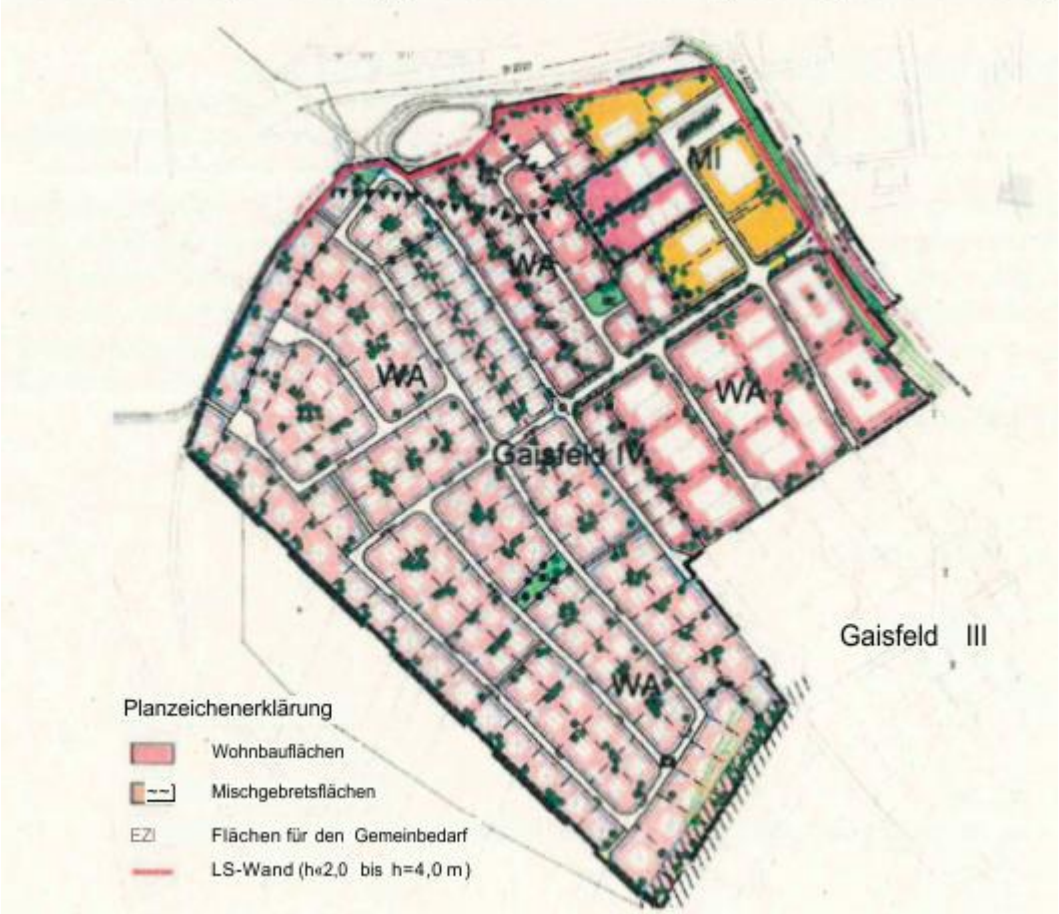
17.3 SG 44 Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz, Schreiben vom 04.08.2023

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.

Nutzunqskonflikt 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 Lärmminderungsmaßnamen (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 Nutzunqskonflikt 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 „Gaisfled 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; Sivaea 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.

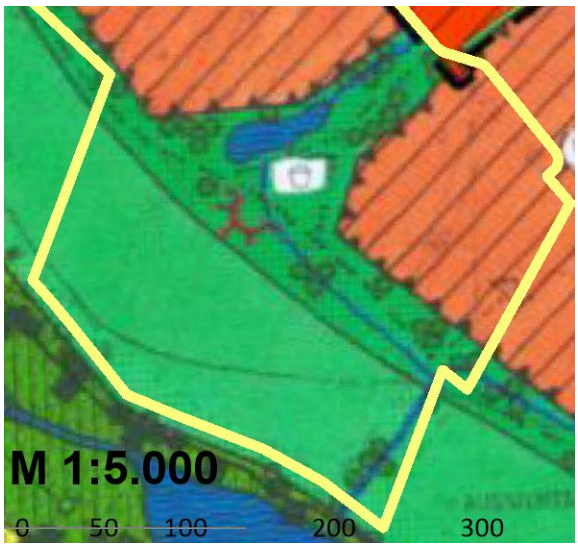
Lediglich eine kleine Grünfläche mittig im Wohnbaugebiet von rund 1.941 m² soll erhalten bleiben.

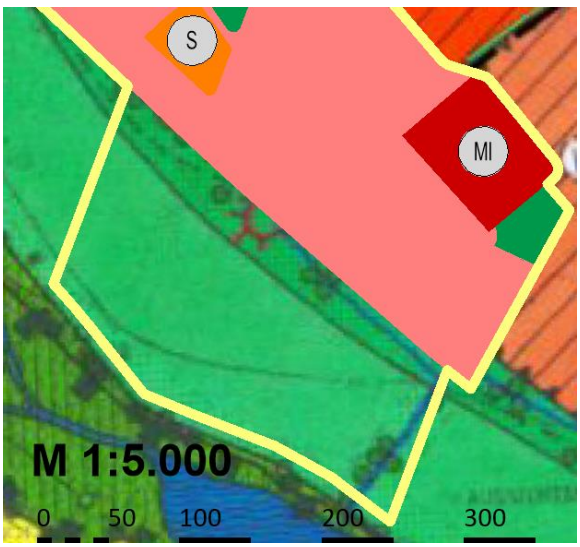
Der Verlust der Grünzäsur in nordsüdlicher Richtung durch das Baugebiet und des Grüngürtels im Süden und Westen wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sehr kritisch gesehen.

In Zeiten des Klimawandels und Artenschwundes sind Grünflächen und Grünzüge innerhalb von bebauten Gebiete 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 Begehbarkeit 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. Vielmehrwerden 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 Maßnahmenerfolg 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-Verträglichkeitprüfung 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 Anlegung einer Grünfläche sollten deren Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen genauer festgesetzt werden. Diese wären beispielsweise folgende:
• Einsäen der Flächen mit einer Saatgutmischung. Die Anlegung eines Blühstreifens wäre 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 Ortrandeingrünung 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 m^2 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 m^2 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 m^3 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 bignioides "Nana", Celtis occidentalis, Fraxinus ornus, Fraxinus angustifolia, Liquidamber 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 exelsior) oder regionaltypische Obstsorten zu ersetzen.

Als weitere Durchgrünungsmaßnahme werden Straßenbegleitpflanzunqen 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 lavallei, 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 m^2 und 1.105 m^2) 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-Richtline 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 Strauchärten 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 hohen 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 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 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.

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 Grünschneisen 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.bavern.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, Dürrnerstraße 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, TRENOG 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 hundertjährlichen 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.:

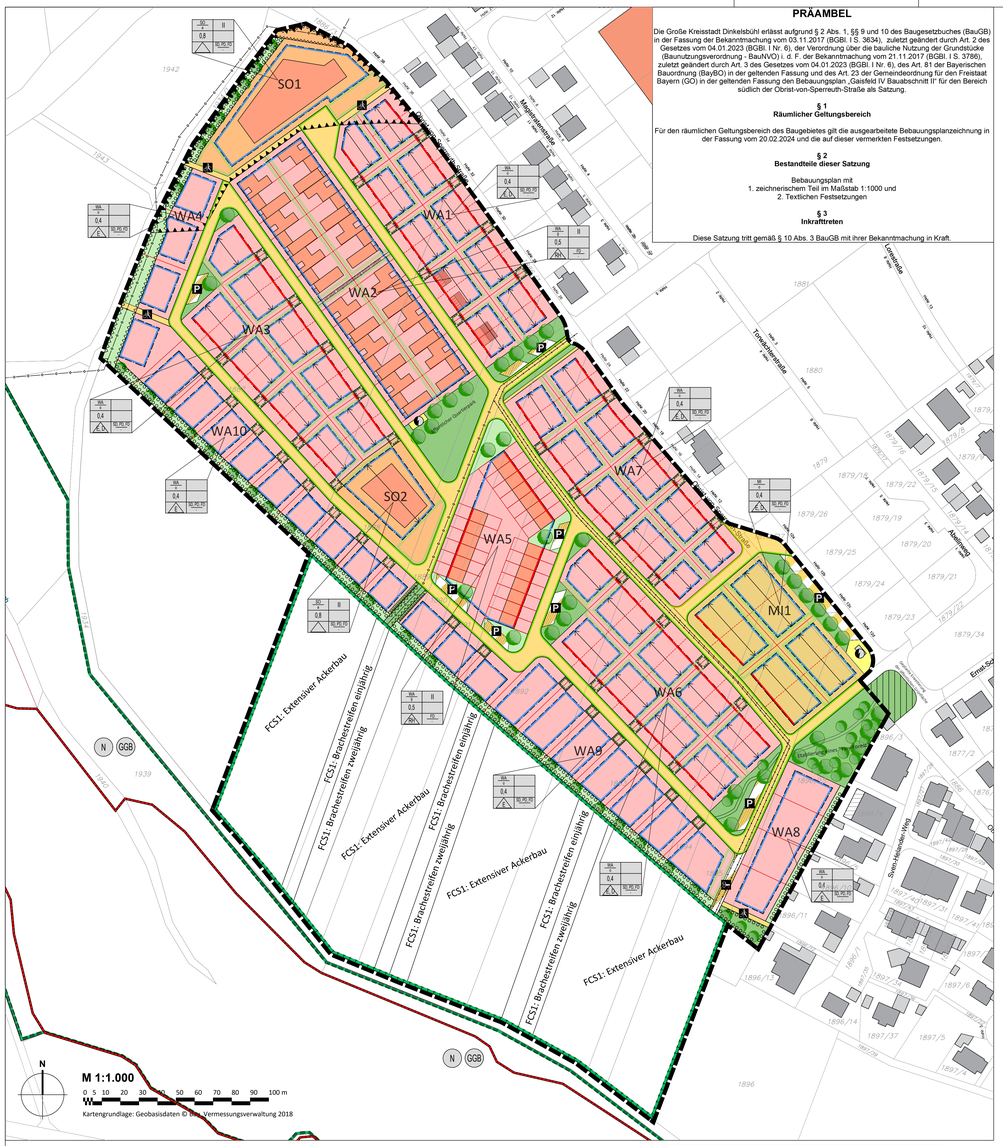
Der Einwendung wird gefolgt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“ wird eine passende Fläche für die Errichtung einer Trafostation eingeplant. Die Straßenbreite der öffentlichen Verkehrsstraßen wird im gesamten Plangebiet auf eine Mindestbreite von 5,8 m angepasst.

aufgestellt:

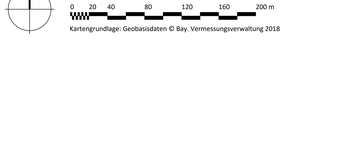
TB|MARKERT

Nicolas Schmelter

B. Sc. Landschafsplanung und Landschaftsarchitektur



Maßstab 1:2000
Artenschutzrechtliche Maßnahmen und naturschutzfachliche Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2392 Gmkg. Dinkelsbühl:
FCS1: Extensiver Ackerbau und Brachestreifen zweijährig (2,0ha)
CEF1/FCS1: Ackerbuntbrache für bodenbrütende Vogelarten und Knoblauchskröte (1,5ha)
CEF1/FCS1: Entwicklung einer Grünlandbrache; einmalige Mahd alle zwei Jahre (0,1ha)
Fl.-Nr. 2392/2 Gmkg. Dinkelsbühl: FCS1 Extensive Grünlandnutzung (0,6ha) und FCS1 Anlage Stillgewässer (500m³)
Fl.-Nr 313 Gmkg. Waldhäuslein: FCS1 Extensive Grünlandnutzung (0,3ha)
Fl.-Nr. 314 Gmkg. Waldhäuslein: FCS1 Extensive Grünlandnutzung (0,4ha)
Fl.-Nr. 315 Gmkg. Waldhäuslein: FCS1 Extensive Grünlandnutzung (0,9ha) und FCS1 Anlage Stillgewässer (500m³)
Fl.-Nr. 317 Gmkg. Waldhäuslein: FCS1 Extensiver Ackerbau (0,2ha)



PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Gaisfeld IV Baubaschnitt II" für den Bereich südlich der Ortrist-von-Speireuth-Straße als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.02.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Personen mit Beeinträchtigung" und "Pflegeheim" (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

o – offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

a – abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

g – geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO

z.B. III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. TH=8,0 m – Traufhöhe, als Höchstmaß

Anforderungen an die Gestaltung

Firstrichtung

E – Einfamilienhäuser

D – Doppelhäuser

RH – Reihenhäuser

z.B. 0,4 – Grundflächenzahl

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Landwirtschaftlicher Verkehr

Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§5. Abs. 2 Nr: 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
Bauweise		Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		
Bezugspunkt		Dachform -

Hinweise

Vorschläge für mögliche Pflanzstandorte (Bäume)

Flurstücke und Flurstücksnummern

Abwasserleitungen unterirdisch (Bestand)

Beispielhafte Bebauung: MyCube-Elemente (2 Bautypen - ca. 135m²)

Beispielhafte Bebauung: Doppelhaus 12,6 x 12,3 m (ca. 155 m²)

Bespielhafte Bebauung: Einfamilienhaus 11,2 x 9 m (ca. 100 m²)

Geplante Erweiterung der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs (geplant)

Private Grünflächen innerhalb von festgesetzten baulichen Nutzungen

Mögliche Parzellengrenzen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

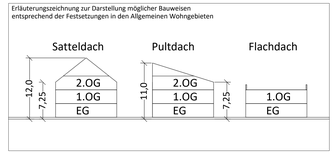
Naturschutzgebiet

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)

Bemaßung in Meter

Geplante Wegeführung innerhalb öffentlicher Grünflächen

Erläuterungszeichnung zur Darstellung möglicher Bauweisen entsprechend der Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten



B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA10) nach § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA1-WA10) sind entgegen § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

1.3 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO1) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Personen mit Beeinträchtigung".

1.4 Festgesetz wird ein sonstiges Sondergebiet (SO2) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim".

1.5 Festgesetz wird ein Mischgebiet (MI1) nach § 6 BauNVO.

1.6 Im Mischgebiet (MI1) sind entgegen § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7 und 8 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird als unzulässig festgesetzt

2. Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird baugebietsbezogen festgesetzt und ist in Nutzungsschablonen zugeordnet. Sie beträgt 40 von 100 (GRZ 0,4) bzw. 50 von Hundert (GRZ 0,5) in den Allgemeinen Wohngebieten.

2.2 Im Mischgebiet (MI1) beträgt die Grundflächenzahl 0,4 (GRZ 0,4)

2.3 Im ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Personen mit Beeinträchtigung" beträgt die Grundflächenzahl 80 von 100 (GRZ 0,8).

2.4 Im ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim" beträgt die Grundflächenzahl 80 von 100 (GRZ 0,8).

2.5 In den sonstigen Sondergebieten 1 und 2 (SO1 und SO2), sowie in den allgemeinen Wohngebieten 2 und 5 (WA2 und WA5) ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

2.6 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude mit einer festgesetzten Traufhöhe ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.7 Die Oberkante Erdgeschoss – Fertigfußboden darf maximal 35 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahnfläche liegen. Der Bezugspunkt liegt in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.8 Die Traufhöhe ist in den allgemeinen Wohngebieten 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 (WA1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10) bei den Dachformen SD, PD, ZD auf generell 7,25 Meter festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) beträgt die Traufhöhe 7,0 Meter.

Im allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) beträgt die Traufhöhe 8,5 Meter.

2.9 Definition Traufhöhe: Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit der Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

Die Firsthöhe definiert sich durch die obere Dachhautaußenkante.

Die Firsthöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 (WA1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10) beim Satteldach 12 Meter und beim Pultdach 11 Meter.

Die Firstrichtung ist innerhalb des WA1, WA2, WA3, WA6, WA7, MI1 und des SO2 zwingend Ost-West und kann der Pfeilrichtung der Planzeichnung entnommen werden.

2.10 Die durch die festgesetzte First- bzw. Traufhöhe zulässige Gebäudehöhe darf durch Schornsteine überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Als zulässige Bauweise gilt der jeweilige Eintrag in den Nutzungsschablonen.

3.2 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Ein Überrennen der Baugrenzen und Baulinie ist generell nicht zulässig. Außerhalb des Baufensters sind auch keine untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 17 BauNVO zulässig.

3.3 Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

3.4 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, darf die Länge von Gebäuden im SO1 eine maximale Länge von 50 m überschreiten.

4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 25 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Garagen und Carports müssen von ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straßenseite hin nicht eingezäunt werden und wird nicht als Stellplatz angerechnet.

5.2 Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

5.3 Je abgeschlossene Wohnung im Wohngebäude sind mind. zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten. Für kleinere Wohneinheiten bis max. 50 m² ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

6.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind notwendige passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen um die Immissionsgrenzwerte entsprechend des § 2 BImSchV einzuhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

7.1 Dachformen: Als Dachformen sind die, in der Nutzungsschablone aufgeführten Angaben zulässig.

7.2 Flachdachgaragen sind zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

7.3 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständerung zu errichten.

7.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine in Rotfarbtönen zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder mattglänzenden Dachziegeln (engobiert, glasiert oder edelengobiert) ist nicht zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

8.2 Zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse darf Niederschlagswasser von den Grundstücken nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zu sammeln. Die Zisterne muss ein Fassungsvermögen von mindestens 30l/m² Dachfläche aufweisen. Das Mindestvolumen der Zisterne beträgt 4,2 m³. Die endgültige Größe der Zisterne ist mit dem Stadtbauamt Dinkelsbühl im Rahmen der Entwässerungsplanung abzustimmen. Das gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5, sowie die Sondergebiete SO 1 und SO 2.

8.3 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Präriegärten sind hiervon ausgenommen. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

8.4 Für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen sind Lampen mit geringem nieder-wenigen Strahlungsanteil, mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden (insektenfreundliche Außenbeleuchtung).

8.5 Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Stabmattenzäune und Maschendrahtzäune als Einfriedungen an der Straßenbegrenzung sind ebenfalls nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.

8.6 Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen (Schrammbord).

8.7 Der 0,5 m breite Streifen (Schrammbord) ist vom Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn in seiner Wiesensaatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

8.8 Auffüllungen, Abgrabungen: Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.

8.8.1 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulächen zu dulden.

8.8.2 Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

8.8.3 Auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

8.9 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: In den Wohngebieten und Sondergebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstgehölz der Pflanzliste A „Durchgrünung" zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzliste ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8.10 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan hat die Außenanlagen und die Freiflächengestaltung zeichnerisch darzustellen. Hierbei sind auch die Geländehöhen des Urgeländes sowie die geplanten Höhen an den Grundstücksgrenzen anzugeben.

8.11 Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Fläche im direkten Umfeld des SO1, WA4, WA9 und WA10 ist eine Gehölzpflanzung in einer Breite von 5 m auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Pflanzliste B „Ortsrandeingrünung" zu entnehmen. Die innerhalb der „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gepflanzten Gehölze können der Pflanzverpflichtung entsprechend Festsetzung 8.9 angerechnet werden. Dabei entsprechen 3 gepflanzte Sträucher der Arterliste B einem Laubbaum oder Obstgehölz entsprechend der Festsetzung 8.9. Die Pflanzliste ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

8.12 In den Vorgärten der WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA8, WA9, WA10 und MI1 sind mind. 1/3 der Vorgartenflächen zu bepflanzen und gärtnerische zu pflegen. Hierzu zählt auch der 3 Meter breite Grundstücksbereich außerhalb des Baufensters, welcher vollständig und zwingend zu begrünen ist.

8.13 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 sind die im Plan eingezeichneten privaten Grünflächen einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Die hier gepflanzten Gehölze können der Pflanzverpflichtung nach Festsetzung 8.9 angerechnet werden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffs -und Ausgleichsregelung

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleich von 99.379 Wertpunkten erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 99.379 Wertpunkten wird über die Aufwertung von Flächen im Zuge der umzusetzenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen (CEF- und FCS-Flächen) erbracht. Der artenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Ausgleich wird kombiniert.

10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Basierend auf der im Jahr 2022 erstellten saP (silvaea biome institut) ergeben sich folgende zwingend umzusetzende Maßnahmen (FCS und CEF).

10.1 FCS 1: Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs:

10.1.1 Abfangen der im Gebiet vorhandenen Knoblauchkröten über mindestens zwei Fangperioden vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, zeitlich vorgezogen hinsichtlich der Habitatansprüche der Art optimierte Ausgleichsflächen.

10.1.2 Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten durch allseitige (mobile) Schutzzäune bis Baubeginn und während der Bauphase.

10.2 FCS 1: Maßnahmen auf den Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 1888 (0,9ha) sowie auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1890-1895 (3,2 ha) Gmkg. Dinkelsbühl:

10.2.1 Extensiver Ackerbau. Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Biozideinsatz, Gülle- und Mineraldüngung. Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Grubbern, ohne weitere Bodenbearbeitung.

10.2.2 Anlage einjährig umgebrochener, selbstbegrünender Brachestreifen (bis ca. 10 m Breite): Grubbern jeweils im einjährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbaustreifen.

10.2.3 Anlage zweijährig umgebrochener, selbstbegrünender Brachestreifen (bis ca. 10 m Breite): Grubbern jeweils im zweijährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbaustreifen.

10.3 FCS 1 und CEF 1: Maßnahmen Teilbereich nördlich Kesselwald im räumlich-funktionalen Umfeld der Planung:

10.3.1 Fl.Nr. 2392 (Gmkg. Dinkelsbühl)

Nordostteil (0,1 ha): Entwicklung einer Grünlandbrache. Einschürige Mahd alle zwei Jahre zwischen 15.08. und 15.11. Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppen.
Nordteil (1,5 ha): Anlage eines Blühstreifens (Ackerbuntbrache) mit einer Größe von 1,5 ha (hier drei Feldlerchenpaare betroffen oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre gegrubbert, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird. Folgende Punkte sind bei der Anlage der Feldlerchenfläche zu beachten:
Ansaat einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft – Frühjahrsansaat, mehrjährig" von Rieger-Hofmann (https://www.rieger-hofmann.de/rieger-hofmann-shop/mischungen/mischungen-fuer-die-land-und-forstwirtschaft/23-bluehende-landschaft-fruehjahrsansaat-mehrjaehrig.html, 27.05.21).
Die Fläche muss auch langfristig eine niedrige und lückenhafte Vegetationsstruktur aufweisen, um für die Feldlerche als Bruthabitat dienen zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutstärke (max. 50 %) anzusäen. Rohbodenstellen sollen erhalten bleiben. Die Mischung darf keine Gräser enthalten. - Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd. - Verzicht auf Dünger, Pflanzenschutzmittel (PSM) und keine mechanische Unkrautbekämpfung.
Südteil (2,0 ha): Extensiver Ackerbau. Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Biozideinsatz, Gülle- und Mineraldüngung. Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Grubbern, ohne weitere Bodenbearbeitung. Zusätzlich Anlage eines zweijährig umgebrochenen Brachestreifens (bis ca. 10 m Breite): Grubbern jeweils im zweijährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbauflächen.

10.3.2 Fl.Nr. 2392/2 (Gmkg. Dinkelsbühl)

Anlage eines ca. 500 m² großen, möglichst ganzjährig wasserführenden, ca. 80 cm tiefen Laichgewässers außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober - Februar). Verdichtung des Gewässerbodens (z.B. durch Andrücken mit Baggerschaufel). Einbringen von Ästen als ersteinrichtende Maßnahme zur Erhöhung des Strukturreichtums im Gewässer. Gleichzeitig Entwicklung einer Röhrichtzone /Verlandungszone mit Rohrkolben- oder Schilfbestand. In dieses Gewässer sollen die im Vorhabensbereich gefangenen Knoblauchkröten umgesiedelt werden.

10.3.6 Fl.Nr. 313 (Gmkg. Waldhäuslein)

Extensive Grünlandnutzung (0,3 ha). Mahd bis einschließlich 14.06., anschließend Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich 31.08. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppen. Annueller streifenweiser, flacher Aufriss der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchkröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

10.3.7 Fl.Nr. 314 (Gmkg. Waldhäuslein)

Extensive Grünlandnutzung (0,4 ha). 1. Schnitt: Mitte Juni; 2. Schnitt Ende August. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppen. Annueller streifenweiser, flacher Aufriss der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchkröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

10.3.8 Fl.Nr. 315 (Gmkg. Waldhäuslein)

Anlage eines ca. 500 m² großen, möglichst ganzjährig wasserführenden, ca. 80 cm tiefen Laichgewässers außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober - Februar). Verdichtung des Gewässerbodens (z.B. durch Andrücken mit Baggerschaufel). Einbringen von Ästen als ersteinrichtende Maßnahme zur Erhöhung des Strukturreichtums im Gewässer. Gleichzeitig Entwicklung einer Röhrichtzone /Verlandungszone mit Rohrkolben- oder Schilfbestand. In dieses Gewässer sollen die im Vorhabensbereich gefangenen Knoblauchkröten umgesiedelt werden.
Restliche Fläche (0,9 ha): Extensive Grünlandnutzung. Mahd bis einschließlich 14.06., anschließend Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich 31.08. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppen. Annueller streifenweiser, flacher Aufriss der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchkröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

10.3.9 Fl.Nr. 317 (Gmkg. Waldhäuslein)

Extensiver Ackerbau (0,2 ha): Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Biozideinsatz, Gülle- und Mineraldüngung. Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Grubbern, ohne weitere Bodenbearbeitung.

11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Basierend auf der im Jahr 2022 erstellten saP sowie der 2023 erstellten Natura2000-Verträglichkeitsprüfung (silvaea biome institut) ergeben sich folgende zwingend umzusetzende Vermeidungsmaßnahmen:

M1: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken. Für Außenbeleuchtungsanlagen sind dies LED kalt und LED neutral-warm Lampen.

M2: Beginn der Baufeldvorbereitung (wie Entfernen der Vegetationsdecke) und Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Bodenbrüter und Knoblauchkröten ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

M3: Einhaltung eines dauerhaften Mindestabstandes (Pufferfläche) zwischen 100 und 150 Metern (je nach Störungssensibilität der betroffenen Bereiche) zum südlich liegenden FFH-Gebiet/NSG. Herausnahme der südlichsten Häusereihe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinweis: Diese bereits in der saP zum Vorhaben beschriebene Vermeidungsmaßnahme (sbi 2022) wurde bereits berücksichtigt.

M4: Keine Inanspruchnahme der Pufferflächen zwischen FFH-Gebiet/NSG und Baugebiet für die Baustelleneinrichtung und –durchführung.

M5: Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung anthropogener Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers. Hierzu 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.

M6: Verbesserung der Abschirmung von Störungen, die direkt vom geplanten Wohngebiet herrühren bzw. die durch ausgehend vom Wohngebiet erfolgende Freizeitnutzung entstehen. Hierzu Eingrünung des geplanten Baugebietes auf dessen Südseite mittels einer zweireihigen, mindestens 5 m breiten, naturnahen Hecke aus heimischen Straucharten.

M7: Abfangen über mindestens zwei Fangperioden der im Gebiet vorhandenen Knoblauchkröten vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, zeitlich vorgezogen hinsichtlich der Habitatansprüche der Art optimierte Ausgleichsflächen. Erstellung eines flächenspezifischen Maßnahmenkataloges.

M8: Aufwertung des verbleibenden Lebensraumes der Knoblauchkröte zwischen Baugebiet und Gaisweiher. Erstellung eines flächenspezifischen Maßnahmenkataloges (vgl. FCS1).

M9: Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten durch allseitige (mobile) Schutzzäune bis Baubeginn und während der Bauphase.

M10: Grundsätzlich sind für Amphibien nicht überwindbaren Barrieren bzw. potenzielle Fallen (offene Lichtschächte und Fallrohre, oberflächengleiche Kellertreppenzugänge) im neuen Baugebiet zu vermeiden. Absicherung der Kellerschächte.

M11: Verbot des Salzstreuens im Baugebiet um die Einleitung von Oberflächenabwässem mit hohem Salzgehalt in den Gaisweiher zu vermeiden.

M12: Festsetzung einer Zisternenpflicht im Baugebiet zur Vermeidung der spontanen Einleitung großer Mengen an Oberflächenwasser in den Gaisweiher (z.B. infolge von Starkregenereignissen).

C. Hinweise:

1. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG beim Auffinden von Bodendenkmälern wird verwiesen.

2. 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.

3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

C. Hinweise:

4. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

5. Bei Baumpflanzungen im Nähe/ungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

6. Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.

7. Die Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten.

8. Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober sollten keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht erfolgen. Um die Anlockwirkung auf die Insekten als Nahrungsquelle so weit w

Ö 15

Sitzungsvorlage	Stadtrat öffentlich
am	20.02.2024
Vorlagen-Nr.:	3/014/2024

Berichterstatter:	Ehrmann, Lars
Betreff:	Umbau und Sanierung des Gebäudes Schreinersgasse 5 (Flur-Nr. 376) Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.12.2023 den Beschluss gefasst, dass mit der o.g. Baumaßnahme grundsätzlich Einverständnis besteht, sofern hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben, der Altane und der Fenster im Erdgeschoss eine Tektur nachgereicht wird und die Verglasung im Giebel entfernt wird (Vorlagen-Nr.: 3/098/2023). Die Pläne wurden dementsprechend angepasst und vom Planer nochmals in der nicht öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 10.01.2024 vorgestellt.

Mit Schreiben vom 11.12.2023 wurde gemäß § 32 Abs. 3 GO die Nachprüfung der Entscheidung des o.g. Beschlusses vom 06.12.2023 beantragt. Die Begründung stützt sich auf die Annahme, es läge eine gravierende Nutzungsänderung vor, die einen Bezugsfall für weitere Projekte in der Altstadt schafft.

Der Planer wird das Bauvorhaben in der Stadtratssitzung vorstellen.

Anlagen: Ansichten, Grundriss, Beschluss vom 06.12.2023

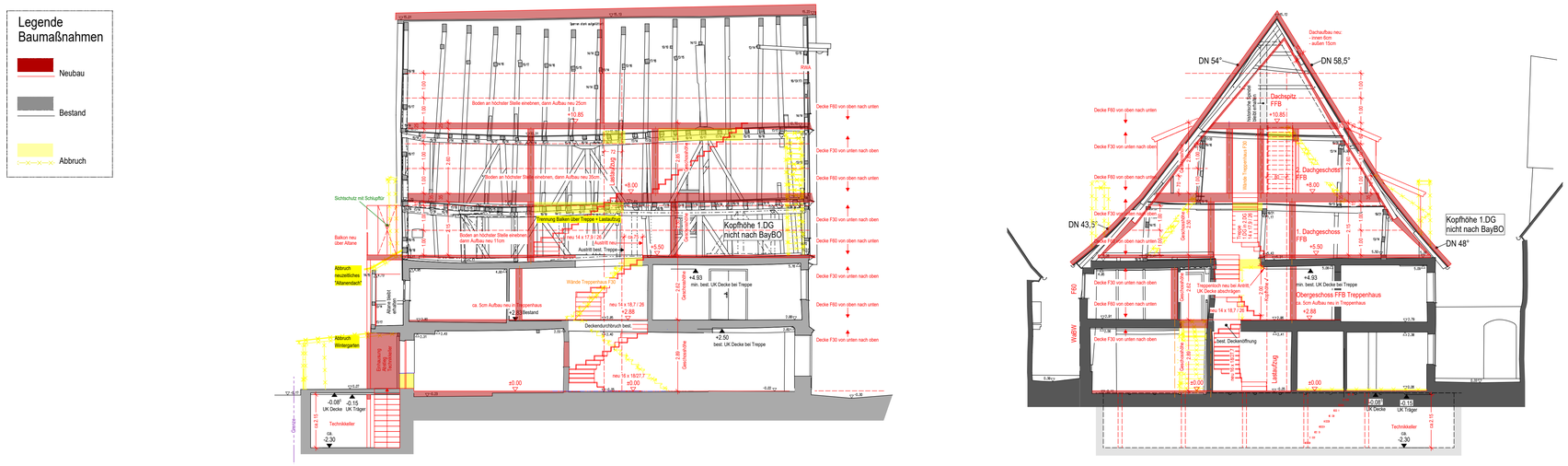
Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

Ö 15

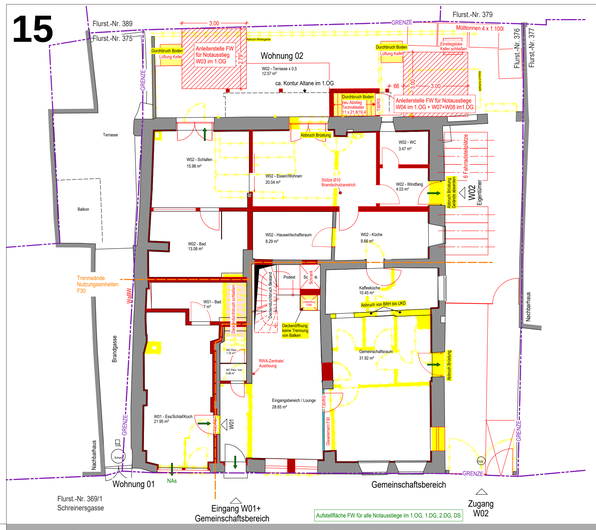
Darstellung Baumaßnahmen Ansicht von Osten | Ansicht von Norden | Ansicht von Westen | Ansicht von Süden

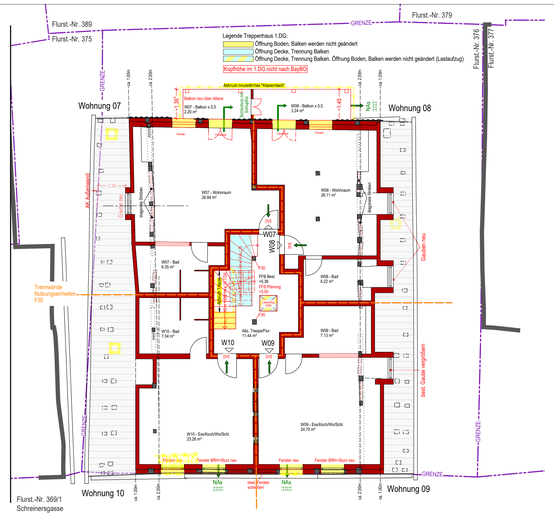
Darstellung finale Planung Ansicht von Osten | Ansicht von Norden | Ansicht von Westen | Ansicht von Süden

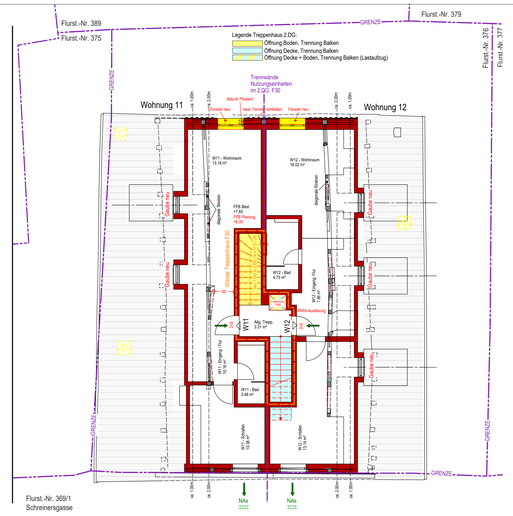


Längsschnitt | Querschnitt

Ö 15





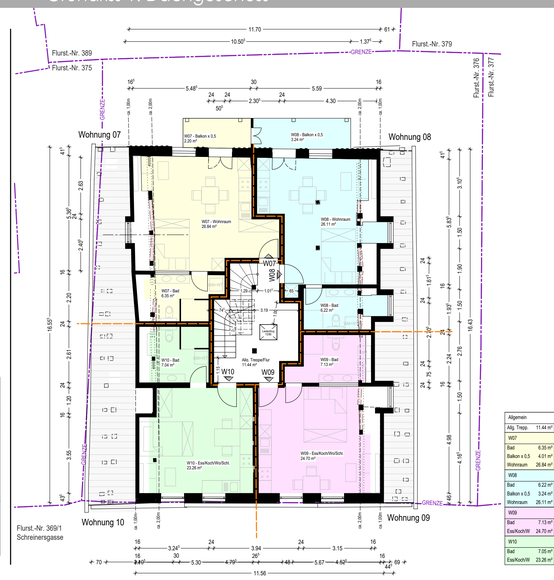


Darstellung Baumaßnahmen

Grundriss Erdgeschoss | Grundriss 1. Obergeschoss | Grundriss 1. Dachgeschoss | Grundriss 2. Dachgeschoss

Allgemein	
Eingang/Tr.	7.26 m² / 7.26 m²
Rezeption / Frühstück	
Rezeption	26.63 m²
Frühstücker.	30.59 m²
Frühst.-Küche	10.45 m²
WC-Pers.	1.89 m² / 69.56 m²
W01	
Bad	6.61 m²
Wohnbereich	24.83 m² / 33.24 m²
W02 - Ferienhaus	
Bad	9.78 m²
Essen / Wohn	20.04 m²
Hauswirtsc.	8.29 m²
Küche	9.66 m²
Schlafen	12.95 m²
Terrasse ab	5.12 57 m²
WC	3.47 m²
Windfang	4.03 m² / 80.80 m²

Allgemein	
Allg.-Trepp.	19.04 m² / 19.04 m²
W03	
Altane x 0.5	1.69 m²
Bad	8.38 m²
Wohnraum	23.81 m² / 33.88 m²
W04	
Altane x 0.5	3.57 m²
Bad	7.02 m²
Schlaf./Ar.	14.24 m²
Wohnraum	24.30 m² / 48.93 m²
W05	
Bad	9.59 m²
Schlafen	13.27 m²
Wohnraum	28.13 m² / 51.00 m²
W06	
Bad	7.21 m²
Eingang	5.48 m²
Wohnraum	24.22 m² / 36.92 m²

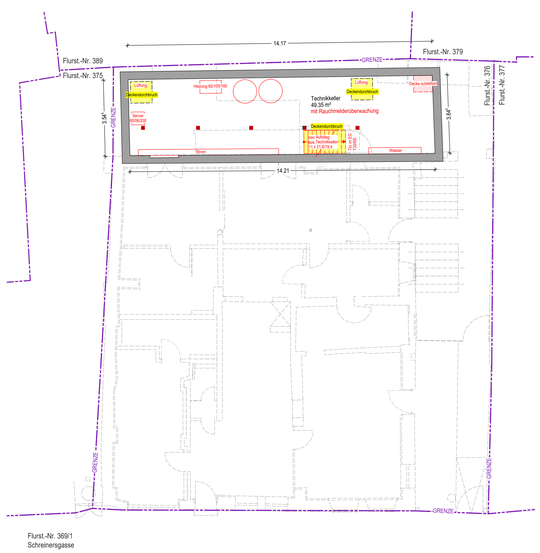


Allgemein	
Allg.Trepp.	11.44 m² / 11.44 m²
W07	
Bad	6.35 m²
Balkon x 0.5	4.01 m²
Wohnraum	26.84 m² / 37.19 m²
W08	
Bad	6.22 m²
Balkon x 0.5	3.24 m²
Wohnraum	26.11 m² / 35.57 m²
W09	
Bad	7.13 m²
Ess/Koch/W	24.70 m² / 31.83 m²
W10	
Bad	7.05 m²
Ess/Koch/W	23.26 m² / 30.30 m²

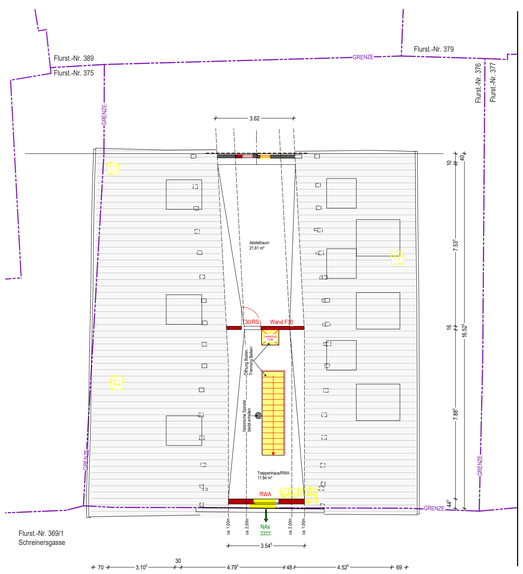
Allgemein	
Treppenhaus	3.31 m² / 3.31 m²
W11	
Bad	3.48 m²
Eingang /	10.18 m²
Schlafen	10.38 m²
Wohnraum	13.18 m² / 37.19 m²
W12	
Bad	4.74 m²
Eingang, F	7.86 m²
Schlafen	13.14 m²
Wohnraum	16.02 m² / 41.75 m²

Darstellung finale Planung

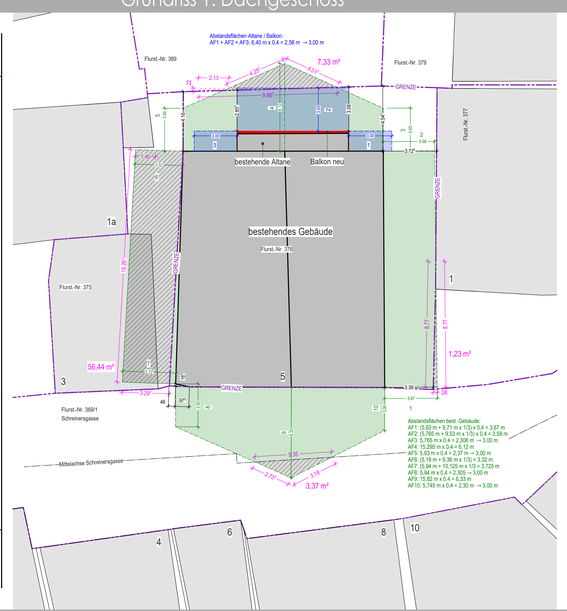
Grundriss Erdgeschoss | Grundriss 1. Obergeschoss | Grundriss 1. Dachgeschoss | Grundriss 2. Dachgeschoss



Grundriss Technikkeller



Grundriss Dachspitze



Grundriss Abstandsflächenplan M: 1/200

Bemerkung: Maße zur Ermittlung der Abstandsflächen sind in den Ansichten (Darstellung finale Planung) nachzuvollziehen.

Legende Baumaßnahmen

- Neubau
- Bestand
- Abbruch

Entwässerung Schmutz- und Regenwasser: Anschluss an Bestand

Bemerkung:

Da die Bestandswände nicht parallel verlaufen bzw. nicht orthogonal aufeinander treffen, sind die Raummaße sowie die Höhenlinien in den Dachgeschossen Näherungswerte.

[redacted]

Vorlage zur Sitzung des	Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses
am	06.12.2023
Vorlagennummer:	3/098/2023
Berichterstatter:	Pfau, Melanie
Betreff:	Umbau und Sanierung des Gebäudes Schreinersgasse 5 (Flur-Nr. 376) Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller plant den Umbau und die Sanierung des Einzelbaudenkmals Schreinersgasse 5. Das Gebäude soll vorwiegend als Wohnraum (Ferienwohnungen + Eigentümerwohnung) dienen und beinhaltet im Erdgeschoss einen Frühstücksraum mit Küche und HWR für die Ferienwohnungen. Das Gebäude besteht aus vier oberirdischen Geschossen, einem Dachspitz sowie einer Unterkellerung, die außerhalb des Gebäudes liegt. Insgesamt entstehen elf Ferienwohnungen, eine Eigentümerwohnung und ein Abstellraum im Dachspitz. Der bestehende Altane im Osten wird saniert und vergrößert.

Das 1. Dachgeschoss wird durch drei Einzelgauben im Süden belichtet. Das 2. Dachgeschoss wiederum durch drei Einzelgauben im Norden und drei Einzelgauben im Süden. Die Positionierung der Dachaufbauten entspricht nicht der Dinkelsbühler Baugestaltungssatzung. Die Gauben haben einen Abstand von 2,50 m vom seitlichen Dachrand bzw. vom Ortgang einzuhalten. Die Gauben sind übereinander anzuordnen, sodass sie in ihrer Gesamtbreite (3 x 1,55m = 4,65 m) ein Viertel der Firstlänge (4,25 m) nur minimal überschreiten. Hinsichtlich der Überschreitung der geforderten Breite der Gauben von 1,40m wird eine Abweichung auf 1,55m zugelassen.

Die bestehenden Sprossenfenster im Erdgeschoss sind zu halten. Neue Fenster im Erdgeschoss sind satzungskonform auszuführen.
Die Umbaumaßnahmen wurden mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.
Ein Brandschutzkonzept zum Bauvorhaben liegt bereits vor. Stellplätze sind gegebenenfalls abzulösen.

Anlagen: Lageplan, Grundrisse, Ansichten

Vorschlag zum **Beschluss:**

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben und der Fenster im Erdgeschoss ist eine Tektur nachzureichen. Bezüglich der Breite der Gauben wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen.

11. Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses	Beschlussnummer: BGUA/20231206/Ö3 Ja 5 Nein 2 Anwesend 7

Ö 15

Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Hinsichtlich der Gestaltung der Dachgauben, der Altane und der Fenster im Erdgeschoss ist eine Tektur nachzureichen. Die Verglasung im Giebel ist zu entfernen. Die Tektur ist nochmals im Bauausschuss vorzustellen. Bezüglich der Breite der Gauben wird eine Abweichung von der Baugestaltungssatzung zugelassen. Das gemeindliche Einvernehmen wird zurückgestellt und erst erteilt, wenn die Überarbeitung vorgenommen wurde.

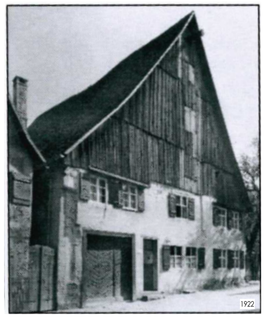
Dinkelsbühl, den 06.12.2023
Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss

Ö 15

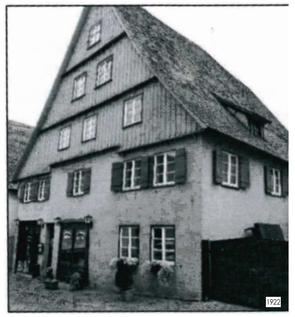
BESTAND

Ansicht von der Schreinersgasse - Westen

Perspektive Ecke NW



Ansicht von Süden



Perspektive Ecke SW

PLANUNG

Ansicht von der Schreinersgasse - Westen

Perspektive Ecke NW

Ansicht von Süden

Perspektive Ecke SW

BESTAND

bestehende Eingangssituation Schreinersgasse

PLANUNG

Neugestaltung

[redacted]