

Bekanntgabe

einer öffentlichen Sitzung

Am **Donnerstag, 16.05.2024, um 17:30 Uhr**
findet im **Rathaus, Sitzungssaal,**
die **47. Sitzung des Stadtrates** mit folgender Tagesordnung statt:

Bürgerfrageviertelstunde

Bericht des Oberbürgermeisters

Anfragen aus dem Stadtrat

1. Freiwillige Feuerwehr Burgstall/Waldhäuslein - Bestätigung des Kommandanten und des Stellvertretenden Kommandanten
2. Gründung des Zweckverbands „Grüne Tankstelle Fichtenau ./.
Dinkelsbühl“
3. Neubau Wörnitzsteg Schwedenwiese;
- Information und Vergabe Ingenieurleistungen
4. Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ -
Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit
5. 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel
Neustädtlein“- Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit

Genehmigung der Niederschrift

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dinkelsbühl, 08.05.2024

Christoph Hammer
Oberbürgermeister



Sitzungsvorlage

Stadtrat öffentlich

am

16.05.2024

Vorlagen-Nr.:

1/014/2024

Berichterstatter:

Ehrmann, Steffen

Betreff:

Freiwillige Feuerwehr Burgstall/Waldhäuslein - Bestätigung des Kommandanten und des Stellvertretenden Kommandanten

Sachverhaltsdarstellung:

Am 12.04.2024 wurden nach Art. 8 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) Wahlen bei der Freiwilligen Feuerwehr Burgstall/Waldhäuslein durchgeführt.

Dies führte zu folgendem Ergebnis:

Herr Andreas Schirrle, Waldhäuslein 7, 91626 Schopfloch, wurde am 12.04.2024 zum Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Burgstall/Waldhäuslein gewählt. Gleichzeitig erfolgte die Wahl von Herrn Michael Volk, Burgstall 16, 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 Andreas Schirrle und Herr Michael Volk werden unter Berücksichtigung der vom Kreisbrandrat vorgeschlagenen Auflagen als Kommandant bzw. stellvertretender Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Burgstall/Waldhäuslein bestätigt.



Sitzungsvorlage

am

2

Stadtrat öffentlich

16.05.2024

Vorlagen-Nr.:

RA/007/2024

Berichterstatter:

Isabell Oertel

Betreff:

Gründung des Zweckverbands „Grüne Tankstelle Fichtenau / Dinkelsbühl“

Sachverhaltsdarstellung:

Ein Vorhabenträger plant die Errichtung einer sog. „Grünen Tankstelle“ mit Schulungszentrum sowie eines Motels auf den Flurstücken Nrn. 743 und 745 und einer Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 744 der Gemarkung Weidelbach (Dinkelsbühl) und den Flurstücken Nrn. 1103, 1106 und 1106/1 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 1104 der Gemarkung Lautenbach (Fichtenau).

In seiner Sitzung am 18.04.2023 hat der Stadtrat hierzu Folgendes beschlossen:

1. Der Stadtrat beschließt für den oben dargestellten Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüne Tankstelle Fichtenau / Dinkelsbühl“ zur Errichtung einer E-Tankstelle mit Schulungszentrum und den weiteren oben beschriebenen Elementen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Sobald eine Planung vorliegt, können die weiteren Schritte (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Nachbargemeinden und der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (§ 4 Abs. 1 BauGB)), durchgeführt werden.
3. Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im parallelen Verfahren erfolgen.
4. Sollten künftig die aufeinander abgestimmten Planungen des gemeinsamen Projektgebiets der Stadt Dinkelsbühl und der Gemeinde Fichtenau nach Empfehlung der Aufsichtsbehörden durch einen gemeinsamen Planungsverband oder in einer anderen Form der kommunalrechtlichen Zusammenarbeit erfolgen, so soll der unter 1. gefasste Aufstellungsbeschluss durch diesen übernommen werden.

In diversen Behördenterminen unter Beteiligung von Staatsbehörden beider Bundesländer wurde bezüglich Nr. 4 besprochen, einen Zweckverband zu gründen, an dem die Gemeinde Fichtenau und die Stadt Dinkelsbühl paritätisch beteiligt sind.

Dieser übt bezüglich des Vorhabens das Bauplanungsrecht für beide Kommunen aus.

Ein Erstentwurf der Zweckverbandssatzung wurde im Dezember 2023 dem für die Aufsicht zuständigen Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration vorgelegt (StMI). Mit Schreiben vom 30.04.2024 hat das StMI Änderungen vorgeschlagen, die in dem anliegenden Satzungsentwurf berücksichtigt sind; dieser wurde dem StMI am 06.05.2024 erneut vorgelegt. Das StMI hat entsprechend einem zwischen beiden Bundesländern bestehenden Staatsvertrag eine Abstimmung mit dem baden-württembergischen Staatsministerium des Innern, für Digitalisierung und Kommunen vorzunehmen.

Vorschlag zum Beschluss:

1. Die Stadt Dinkelsbühl gründet den Zweckverband „Grüne Tankstelle Fichtenau / Dinkelsbühl“ mit der anliegenden Satzung, die Gegenstand dieses Beschlusses ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, redaktionelle Änderungen des Satzungsentwurfs, die von der Aufsichtsbehörde eventuell nachgefordert werden, vorzunehmen, um eine Genehmigungsfähigkeit der Satzung herbeizuführen.



2

Entwurf Stand 08.05.2024

Satzung für den Zweckverband „Grüne Tankstelle Fichtenau /Dinkelsbühl“ der Gemeinde Fichtenau (Landkreis Schwäbisch-Hall) und der Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach)

Präambel

Ein Vorhabenträger plant die Errichtung einer sog. „Grünen Tankstelle“ mit Schulungszentrum sowie eines Motels auf den Flurstücken Nrn. 743 und 745 und einer Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 744 der Gemarkung Weidelbach (Dinkelsbühl) und den Flurstücken Nrn. 1103, 1106 und 1106/1 und einer Teilfläche aus dem Flurstück 1104 der Gemarkung Lautenbach (Fichtenau).

Neben der E-Tankstelle mit etwa 160 Ladesäulen wird es auch vier Zapfsäulen mit fossilem Brennstoff geben. Geplant sind auch ein Kompetenzzentrum für E-Mobilität (mit den dafür notwendigen Nebeneinrichtungen) sowie Einkaufsmöglichkeiten, Konferenz- und Schulungsräume, ein Gastronomiebereich sowie ein Motel. Auch ein Park-and-Ride-Platz wird entstehen.

Die verkehrliche Erschließung wird durch einen Kreisverkehr auf der L 2218 östlich der A 7 erfolgen.

Zur Realisierung dieses Projekts schließen sich beide Kommunen in diesem Zweckverband zusammen.

Da als Verbandssitz Dinkelsbühl bestimmt ist, gilt gemäß Art. 2 Abs. 1 des Staatsvertrages zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaat Bayern über Zweckverbände, öffentlich-rechtliche Vereinbarungen, kommunale Arbeitsgemeinschaften und Wasser- und Bodenverbände vom 23.02.1984 für den Planungsverband das bayerische Landesrecht.

Die erforderlichen Änderungen der Flächennutzungspläne wird jede Kommune in ihrem Bereich selbst vornehmen.

Eine künftige Entwicklung des Projekts über das oben genannte Vorhabengebiet hinaus bedarf der Entscheidung des Zweckverbandes, wenn die verkehrliche Erschließung über das jetzige Vorhabengebiet erfolgen soll.

Zur Erleichterung der Lesbarkeit sind bei der Bezeichnung von Personen und Funktionen in dieser Satzung immer beide Geschlechter gemeint.

§ 1 Rechtsstellung

(1) Der Verband führt den Namen „Grüne Tankstelle Fichtenau /Dinkelsbühl“. Er ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

(2) Er hat seinen Sitz in Dinkelsbühl.

§ 2

Verbandsmitglieder

Verbandsmitglieder sind die Gemeinde Fichtenau (Landkreis Schwäbisch-Hall) und die Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach)

§ 3

Aufgaben und Wirkungsbereich des Verbandes

(1) Der räumliche Wirkungsbereich des Verbandes umfasst die folgenden Teilgebiete:

Flurstücke Nrn. 743 und 745 und eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 744 der Gemarkung Weidelbach (Dinkelsbühl) und Flurstücke Nrn. 1103, 1106 und 1106/1 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 1104 der Gemarkung Lautenbach (Fichtenau) (siehe Anlage).

(2) Innerhalb seines Wirkungsbereiches hat der Verband die Aufgabe, im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden

1. die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellen von Bebauungsplänen, §§ 8 bis 13 BauGB) durchzuführen;

2. die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 bis 18 und 24 bis 28 BauGB) wahrzunehmen, soweit diese Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden ist;

3. über die Erteilung des Einvernehmens (§§ 19, 31, 33, 34, 35, 36 BauGB) zu entscheiden;

4. die zum Vollzug eines Bebauungsplans notwendigen bodenordnenden Maßnahmen nach dem 4. Teil des BauGB durchzuführen;

5. die zum Vollzug eines Bebauungsplans erforderliche Enteignung zugunsten eines oder mehrerer öffentlicher Planungsträger zu beantragen;

6. bei Planungen anderer Träger öffentlicher Belange (z.B. Planfeststellungs- oder Raumordnungsverfahren) mitzuwirken;

7. Erschließungsmaßnahmen nach dem 6. Teil des BauGB durchzuführen.

8. die Unterhaltungs- und Ausbaulast der öffentlichen Gewässer nach §§ 31 ff. Wassergesetz (Baden-Württemberg) bzw. nach Art. 22 ff. BayWG

(3) Die Rechte und Pflichten der Verbandsmitglieder aus dem Aufgabenbereich des Planungsverbands nach Abs. 2 und die dazu notwendigen Befugnisse einschließlich der Satzungs Gewalt gehen auf den Planungsverband über.

§ 4

Verbandsorgane

Verbandsorgane sind

1. die Verbandsversammlung,

2. der Verbandsvorsitzende.

§ 5

Zusammensetzung der Verbandsversammlung

(1) Der Verbandsversammlung gehören folgende Verbandsräte an:

- a) die Bürgermeisterin von Fichtenau (kraft Amtes) sowie sechs weitere Vertreter der Gemeinde Fichtenau
- b) der Oberbürgermeister von Dinkelsbühl (kraft Amtes) sowie sechs weitere Vertreter der Stadt Dinkelsbühl.

(2) Jedes Verbandsmitglied entsendet sieben Verbandsräte. Für jeden Verbandsrat ist ein Stellvertreter zu bestellen, der diesen im Verhinderungsfall vertritt.

(3) Die Verbandsrätinnen und Verbandsräte kraft Amtes werden im Fall ihrer Verhinderung durch ihre Stellvertretungen vertreten; mit deren Zustimmung können die Gebietskörperschaften auch andere Vertreter bestellen. Für die anderen Verbandsräte bestellen die entsendenden Verbandsmitglieder jeweils Stellvertretungen. Verbandsräte können sich nicht untereinander vertreten.

(4) Jedes Verbandsmitglied hat so viele Stimmen wie Vertreter in der Verbandsversammlung.

(5) Die Amtszeit der bestellten Verbandsräte sowie Stellvertretungen dauert sechs Jahre. Abweichend hiervon endet sie

1.

bei Mitgliedern der Vertretungskörperschaft eines Verbandsmitglieds mit dem Ende der Wahlzeit oder dem vorzeitigen Ausscheiden aus der Vertretungskörperschaft,

2.

bei berufsmäßigen Gemeinderatsmitgliedern mit der Beendigung des Beamtenverhältnisses.

Die Verbandsräte sowie ihre Stellvertreter üben ihr Amt bis zum Amtsantritt der neuen Verbandsräte weiter aus.

§ 6

Einberufung der Verbandsversammlung / Öffentlichkeit

(1) Die Verbandsversammlung wird durch den Verbandsvorsitzenden schriftlich oder elektronisch einberufen. Die Einladung muss Tagungszeit und -ort und die Beratungsgegenstände angeben und den Verbandsräten spätestens eine Woche vor der Sitzung zugehen. In dringenden Fällen kann der Verbandsvorsitzende die Frist bis auf 24 Stunden abkürzen.

(2) Die Verbandsversammlung ist jährlich mindestens einmal einzuberufen. Sie muss außerdem einberufen werden, wenn es ein Drittel der Verbandsräte unter Angabe der Beratungsgegenstände beantragt.

(3) Die Vertreter der Aufsichtsbehörden haben das Recht, an der Verbandsversammlung teilzunehmen. Auf Antrag ist ihnen das Wort zu erteilen.

(4) Die Vorschriften der Gemeindeordnung über die Öffentlichkeit gelten entsprechend.

§ 7

Sitzungen der Versammlung

- (1) Der Vorsitzende bereitet die Beratungsgegenstände der Versammlung vor. Er leitet die Sitzung und handhabt die Ordnung während der Sitzung.
- (2) Der Vorsitzende ist berechtigt, Dritte zur Versammlung beizuziehen, wenn die Versammlung nicht widerspricht.

§ 8

Beschlüsse und Wahlen der Versammlung

1) Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Vorstände ordnungsgemäß geladen sind und die anwesenden stimmberechtigten Vorstände die Mehrheit der von dieser Satzung vorgesehenen Stimmenzahl erreichen.

Stimmenthaltungen sind nicht zulässig. Die sich der Stimme enthaltenden Vorstände gelten als anwesend; die Stimmenthaltungen werden bei der Berechnung der Abstimmungsmehrheit nicht mitgezählt.

Wird die Versammlung wegen Beschlussunfähigkeit, die nicht auf der persönlichen Beteiligung der Mehrheit der Vorstände beruht, innerhalb von vier Wochen zum zweiten Mal zur Verhandlung über denselben Gegenstand einberufen, so ist sie ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen beschlussfähig; auf diese Folge ist in der zweiten Einladung ausdrücklich hinzuweisen.

(2) Beschlüsse werden mit einfacher Stimmenmehrheit gefasst, soweit das Gesetz nicht etwas anderes vorschreibt. Bei Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt. Es wird offen abgestimmt. Die Vereinsmitglieder können ihre Vorstände anweisen, wie sie in der Versammlung abzustimmen haben. Die Abstimmung entgegen der Weisung berührt die Gültigkeit des Beschlusses der Versammlung nicht.

(3) Für Wahlen gilt Absatz 1 S. 1 und 4 entsprechend. Es wird geheim abgestimmt. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält. Wird die Mehrheit im ersten Wahlgang nicht erreicht, so findet Stichwahl unter den beiden Personen mit den höchsten Stimmenzahlen statt. Bei Stimmengleichheit in der Stichwahl entscheidet das Los. Haben im ersten Wahlgang drei oder mehr sich bewerbende Personen die gleiche Anzahl von Stimmen erhalten, so entscheidet das Los, welche Bewerberinnen oder Bewerber in die Stichwahl kommen. Hat eine Bewerberin oder ein Bewerber die höchste, zwei oder mehr sich bewerbende Personen die gleiche nächsthöhere Stimmenzahl erhalten, so entscheidet das Los, wer von diesen in die Stichwahl mit der Person mit der höchsten Stimmenzahl kommt.

(4) Die Vorschriften der Gemeindeordnung über den Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung sind entsprechend anzuwenden. Sie gelten nicht für die Teilnahme von Vätern an der Beratung und Abstimmung bei Beschlüssen, die einem Vereinsmitglied einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen können.

(5) Die Beschlüsse und Wahlergebnisse sind unter Angabe von Tag und Ort der Sitzung, der Namen der anwesenden Vorstände, der behandelten Gegenstände und der

Abstimmungsergebnisse nach dem Stimmenverhältnis in einem Beschlussbuch festzulegen und von dem Verbandsvorsitzenden und dem Schriftführer zu unterzeichnen. Als Schriftführer kann eine Dienstkraft des Verbandes oder eines Verbandsmitglieds, soweit dieses zustimmt, zugezogen werden. Verbandsräte, die einem Beschluss nicht zugestimmt haben, können bis zum Schluss der Sitzung verlangen, dass dies in der Niederschrift vermerkt wird.

(6) Die Verbandsräte sind verpflichtet, ihre Obliegenheiten gewissenhaft wahrzunehmen. Sie haben über die ihnen bei ihrer Tätigkeit bekanntgewordenen Angelegenheiten Verschwiegenheit zu bewahren; das gilt nicht für Mitteilungen im amtlichen Verkehr und über Tatsachen, die offenkundig sind oder ihrer Bedeutung nach keiner Geheimhaltung bedürfen. Sie dürfen die Kenntnis der nach Satz 1 geheimzuhaltenden Angelegenheiten nicht unbefugt verwerten. Sie haben auf Verlangen des Verbandes amtliche Schriftstücke, Zeichnungen, bildliche Darstellungen und Aufzeichnungen jeder Art über dienstliche Vorgänge herauszugeben, auch soweit es sich um Wiedergaben handelt. Diese Verpflichtungen bestehen auch nach Beendigung der Verbandsratseigenschaft. Die Herausgabepflicht trifft auch die Hinterbliebenen und Erben.

§ 9

Zuständigkeit der Verbandsversammlung

(1) Die Verbandsversammlung ist ausschließlich zuständig für

1. die Beschlussfassung über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Satzungen und Verordnungen;
2. die Beschlussfassung über die Haushaltssatzung, die Nachtragshaushaltssatzungen und die Aufnahme von zusätzlichen Krediten während der vorläufigen Haushaltsführung,
3. die Beschlussfassung über den Finanzplan,
4. die Feststellung der Jahresrechnung oder des Jahresabschlusses und die Entlastung,
5. die Wahl des Verbandsvorsitzenden und seiner Stellvertreter,
6. die Bildung, Besetzung und Auflösung weiterer Ausschüsse,
7. den Abschluss von Kostenvereinbarungen gemäß § 21,
8. die Festsetzung von Entschädigungen,
9. die Beschlussfassung über die Änderung der Verbandssatzung, die Auflösung des Zweckverbands und die Bestellung von Abwicklern,
10. den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung der Geschäftsordnung für die Verbandsversammlung.
11. die Beschlussfassung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Satzung;
12. die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 der Satzung;
13. die Anordnung bodenordnender Maßnahmen nach § 3 Abs. 2 Nr.4 der Satzung;

14. die Beschlussfassung über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen nach § 3 Abs. 2 Nr. 7

der Satzung;

15. den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Dienst- und Betriebsordnungen.

(2) Die Verbandsversammlung beschließt ferner über die anderen ihr im KommZG zugewiesenen Gegenstände.

§ 10

Wahl des Verbandsvorsitzenden

1) Der Verbandsvorsitzende und seine Stellvertretung werden von der Verbandsversammlung aus ihrer Mitte gewählt. Der Verbandsvorsitzende soll gesetzlicher Vertreter einer Gemeinde sein, die dem Verband angehört.

(2) Der Verbandsvorsitzende und seine Stellvertretung werden auf die Dauer von sechs Jahren gewählt. Sind sie Inhaber eines kommunalen Wahlamts eines Verbandsmitglieds, sind auf die Dauer dieses Amts gewählt. Sie üben ihr Amt nach Ablauf der Zeit, für die sie gewählt sind, bis zum Amtsantritt der oder des neugewählten Verbandsvorsitzenden weiter aus.

§ 11

Zuständigkeit des Verbandsvorsitzenden / Vertretung nach außen

(1) Der Verbandsvorsitzende vertritt den Verband nach außen. Der Umfang der Vertretungsmacht ist auf seine Befugnisse beschränkt. Er bereitet die Beratungsgegenstände der Verbandsversammlung vor und führt in ihr den Vorsitz.

(2) Der Verbandsvorsitzende vollzieht ferner die Beschlüsse der Verbandsversammlung und erledigt in eigener Zuständigkeit alle Angelegenheiten, die nach der Gemeindeordnung kraft Gesetzes der ersten Bürgermeisterin oder dem ersten Bürgermeister zukommen.

(3) Durch besonderen Beschluss der Verbandsversammlung können dem Verbandsvorsitzenden unbeschadet des Art. 34 Abs. 2 KOmmZG weitere Angelegenheiten zur selbständigen Erledigung übertragen werden.

(4) Der Verbandsvorsitzende kann einzelne Befugnisse den Stellvertretungen und in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung Dienstkräften des Verbands oder mit Zustimmung des Verbandsmitglieds dessen vertretungsberechtigtem Organ oder dessen Dienstkräften übertragen.

(5) Der Verbandsvorsitzende ist befugt, anstelle der Verbandsversammlung dringliche Anordnungen zu treffen und unaufschiebbare Geschäfte zu besorgen. Hiervon hat er der Verbandsversammlung in der nächsten Sitzung Kenntnis zu geben.

(6) Erklärungen, durch welche der Verband verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform; das gilt nicht für ständig wiederkehrende Geschäfte des täglichen Lebens, die finanziell von unerheblicher Bedeutung sind. Die Erklärungen sind durch den Verbandsvorsitzenden oder

ihre Stellvertretung unter Angabe der Amtsbezeichnung zu unterzeichnen. Sie können auf Grund einer den vorstehenden Erfordernissen entsprechenden Vollmacht auch von Bediensteten des Verbands unterzeichnet werden. Bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen und Konzessionen genügt die Textform, soweit eine andere Rechtsvorschrift nichts Abweichendes bestimmt.

§ 12

Rechtsstellung des Verbandsvorsitzenden und der übrigen Verbandsräte

Der Verbandsvorsitzende, seine Stellvertretung und die übrigen Mitglieder der Verbandsversammlung (Verbandsrätinnen und Verbandsräte) sind ehrenamtlich tätig.

(2) Der Verband entschädigt die Verbandsräte entsprechend den Vorschriften der Gemeindeordnung (GO) über die Entschädigung ehrenamtlich tätiger Gemeindebürger. Verbandsräte gemäß Art. 31 Abs. 2 Satz 1 KOMMZG haben, soweit sie nicht Verbandsvorsitzende, Ausschussvorsitzende oder deren Stellvertreter sind, nur Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen. Art. 20a Abs. 4 GO gilt entsprechend; er gilt nicht für Verbandsrätinnen und Verbandsräte kraft Amtes, die kommunale Wahlbeamtinnen oder kommunale Wahlbeamte auf Zeit sind; für sie gelten die Ablieferungsregelungen nach dem beamtenrechtlichen Nebentätigkeitsrecht.

§ 13

Verbandswirtschaft

Für die Verbandswirtschaft gelten Art. 26 Abs. 1 i.V.m. Art. 100 GO und Art. 40 ff. des KommZG sowie Art. 61 ff BayGO und die weiteren bayerischen landesrechtlichen Vorschriften entsprechend.

§ 15

Umlagen

(1) Die Umlagen werden erhoben als laufende oder einmalige Umlagen.

(2) Laufende Umlagen werden erhoben für den laufenden Sach- und Personalaufwand des Verbandes, soweit er nicht durch Betriebseinnahmen gedeckt ist, nach dem Stimmenverhältnis der Verbandsmitglieder.

(3) Einmalige Umlagen werden erhoben

1. für die Durchführung der Bauleitplanung von den Verbandsmitgliedern nach ihrem Stimmenverhältnis;

2. für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen von den begünstigten Verbandsmitgliedern nach ihrem Stimmenverhältnis unter Anrechnung satzungsgemäßer Beitragseinnahmen;

3. für die Bestreitung eines etwaigen ungedeckten Finanzbedarfs von den Verbandsmitgliedern nach dem Verhältnis ihrer Stimmenzahl.

(4) Die Umlagen werden ihrer Höhe nach jeweils nach Anfall in der Haushaltssatzung für jedes Haushaltsjahr festgesetzt.

(5) Die Aufwendungen des Verbandes für den Erwerb und für die Erschließung des Plangebiets einschließlich der dadurch bedingten Tilgungen und Kreditbeschaffungskosten werden, soweit sie nicht durch Staatsbeiträge, Zuschüsse und Beiträge Dritter, Erträge aus dem Vermögen sowie Darlehen gedeckt werden, im Wege einer Kapitalumlage aufgebracht.

(6) Einmalige Umlagen werden einen Monat nach Anforderung durch den Verband zur Zahlung fällig. Laufende Umlagen werden mit einem Viertel ihres Jahresbetrags am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines jeden Jahres zur Zahlung fällig.

§ 16

Verteilung der Kosten und Übernahme von Entschädigungspflichten

Ansprüche und Entschädigungspflichten, die aufgrund der Wahrnehmung von Aufgaben durch den Verband entstehen, übernimmt der Verband; sie sind von den beiden Gemeinden je zur Hälfte zu tragen.

§ 17

Externe Rechnungsprüfung

(1) Nach der Feststellung der Jahresrechnung durch die Verbandsversammlung veranlasst der Verbandsvorsitzende die überörtliche Rechnungsprüfung.

2) Aufgrund des Ergebnisses der externen Rechnungsprüfung beschließt die Verbandsversammlung endgültig über die Entlastung.

§ 18

Bekanntmachungen

(1) Der Verband macht seine Satzungen und Verordnungen, da sich der räumliche Wirkungsbereich des Verbands über einen Landkreis hinaus erstreckt, im Amtsblatt der Aufsichtsbehörde oder den Amtsblättern aller Beteiligten bekannt.

(2) Verbandsmitglieder sollen in der für die Bekanntmachung ihrer Satzungen vorgesehenen Form auf die Veröffentlichung nach Absatz 1 hinweisen.

(3) Die Bekanntmachung genehmigter Bauleitpläne erfolgt entsprechend den verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB in der jeweils geltenden Fassung (derzeit §§ 10, 10a BauGB).

(4) Der Inhalt der Bekanntmachungen wird auch im Internet durch die Verbandsmitglieder veröffentlicht.

§ 19
Auflösung des Verbandes

- (1) Die Auflösung des Verbandes richtet sich nach § 205 Abs. 5 BauGB.
- (2) Bei Auflösung des Verbandes wird das nach Abzug der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen den beiden Verbandsmitgliedern je zur Hälfte ausbezahlt. Evtl. verbleibende Verbindlichkeiten gehen im selben Verhältnis auf die Verbandsmitglieder über.

§ 23
**Amtliche Bekanntmachung der Verbandssatzung,
Zeitpunkt des Entstehens des Verbandes**

- (1) Die Aufsichtsbehörde hat die Verbandssatzung und ihre Genehmigung in ihrem Amtsblatt amtlich bekanntzumachen. Der Verband entsteht am Tag nach dieser Bekanntmachung. Nach der ordnungsgemäßen Bekanntmachung können Rechtsverstöße bei der Gründung des Verbandes nur mit Wirkung für die Zukunft geltend gemacht werden.
- (2) Die Verbandsmitglieder sollen in der für die Bekanntmachung ihrer Satzungen vorgesehenen Form auf die Veröffentlichung nach Absatz 1 Satz 1 hinweisen.



Berichterstatter:

Oertel, Isabell

Betreff:

Neubau Wörnitzsteg Schwedenwiese;
- Information und Vergabe Ingenieurleistungen

Sachverhaltsdarstellung:

Der bestehende Wörnitzsteg an der Schwedenwiese aus dem Jahre 1980 (2000 wurde der Überbau erneuert) entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen. Der Steg weist statische Mängel auf und ist nicht mehr ausreichend standsicher. Wie bekannt, ist der Steg seit letztem Jahr nur noch eingeschränkt nutzungsfähig. Die Brückenbreite wurde zur Belastungsreduzierung eingengt. Ein Ersatzneubau ist unvermeidbar.

Im Rahmen einer Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) wurde bereits die Gestaltung des Brückenbauwerkes ausgearbeitet. Dabei handelt es sich um eine Fachwerkkonstruktion aus Doppel-T-Trägern mit eingesetzten Maschengitternetzen aus Edelstahl (z.B. Carl-Stahl) in den einzelnen Gefachen. Diese offene und lichtdurchlässige Bauweise soll eine hohe Planungs- und Ausführungsqualität hervorheben. Die Barrierefreiheit, Inklusion und Integration wird durch eine maximale Steigung von 6%, angeordneten Handläufen aus Edelstahl und einer Brückenbreite von 2,50m sichergestellt. Es wird die vorhandene Brunnen-gründung (ausbetonierte Brunnenringe auf festem Untergrund) verwendet.

Die ermittelten Baukosten für den Brückenneubau auf Grundlage der Kostenschätzung belaufen sich auf ca. 450.000 € (inkl. MwSt.). Die Förderfähigkeit des Neubaus aus dem Topf Städtebauförderung wird von der Regierung von Mittelfranken in Höhe von ca. 60% in Aussicht gestellt. Eine Förderung der Nebenkosten bleibt auf max. 18% der förderfähigen Baukosten gedeckelt.

Zur Vergabe der weiteren anstehenden Planungsleistungen wurden insgesamt drei Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes bis zum 02.05.2024 aufgefordert:

- + Diethel, Ingenieurbüro für Bauwesen, 86720 Nördlingen
- + Kammer Marcus, Ingenieurbüro, 86609 Donauwörth
- + Emch+Berger GmbH, Ingenieure und Planer, 90443 Nürnberg

Nach fachtechnischer und rechnerischer Prüfung ergeben sich folgende Angebotssummen (brutto):

1. Diethel, Ingenieurbüro für Bauwesen, 86720 Nördlingen	96.994,37 €
2. XXX	105.142,12 €
3. XXX	116.018,92 €

Seitens der Verwaltung wird die Beauftragung des Ingenieurbüro Diethel vorgeschlagen.

Die Vergabe der tatsächlichen Bauleistungen erfolgt im Übrigen nach Ausschreibung durch separate Beschlussvorlage zu gegebener Zeit.

Die Baumaßnahme soll noch in diesem Jahr realisiert werden.

Im städtischen Haushalt sind Mittel für das Haushaltsjahr 2024 bereits eingeplant.

Anlagen:

- Ansicht Brückenbauwerk
- Regelschnitt

Haushaltsrechtliche Vermerke:

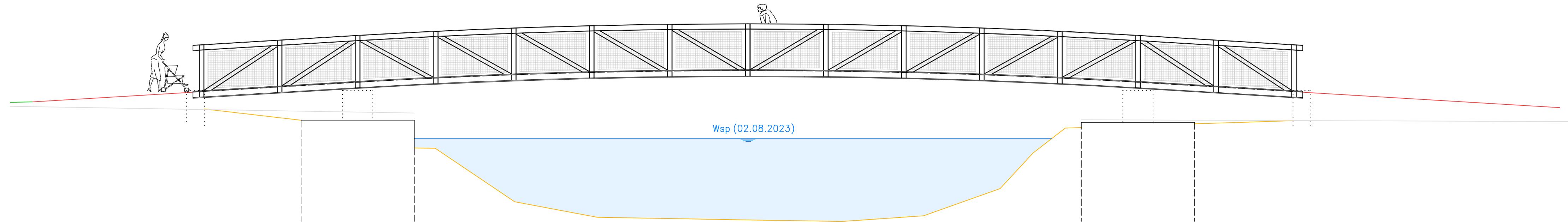
1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 550.000,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja 450.000,00 € bei HSt.: 1.6480.9518
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 100.000,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.: 1.7003.9500

Vorschlag zum Beschluss:

Die vorgelegte Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Ingenieurbüro Diethel aus Nördlingen wird mit allen weiteren Leistungsphasen stufenweise beauftragt.

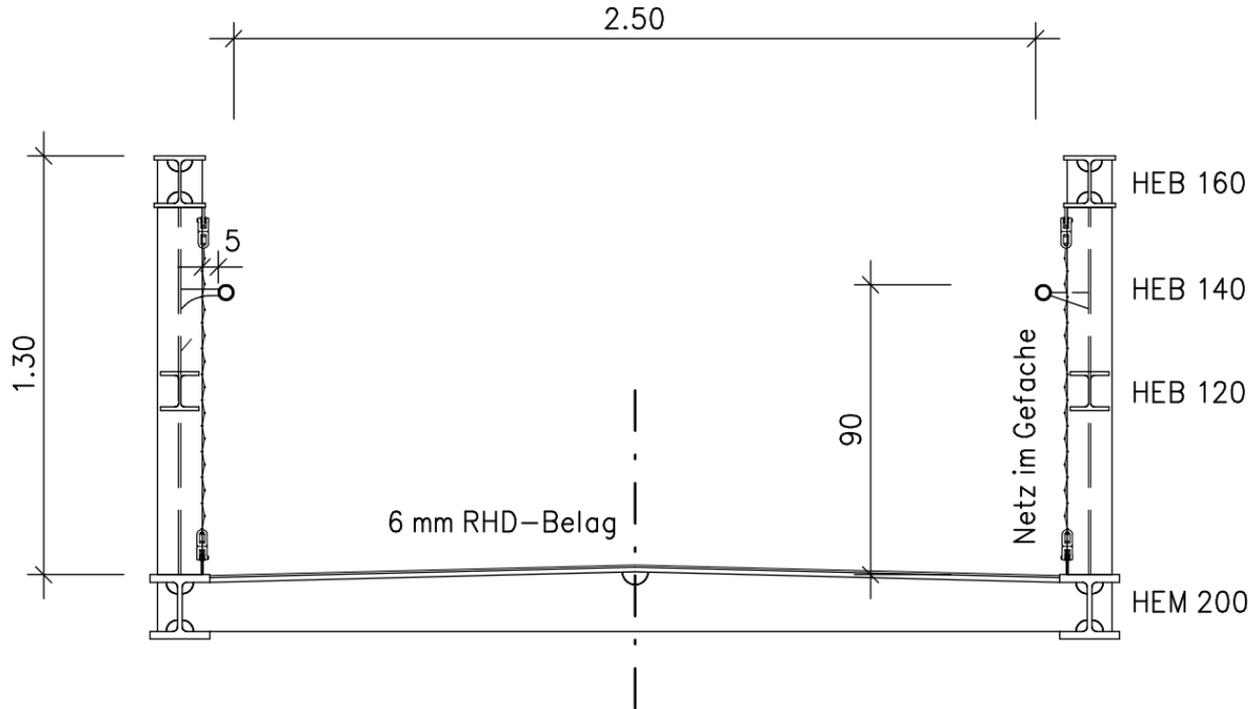
Ansicht vom Oberwasser

M_1:75



Regelquerschnitt

M_ 1:25



Berichterstatter: Staufinger, Jonas

Betreff: Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein,, - Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachverhaltsdarstellung:

In der Stadtratssitzung am 22.03.2023 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes mit E-Tankstelle am Kreisverkehr Neustädtlein beschlossen. Parallel hierzu wurde auch der Aufstellungsbeschluss zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Das Plangebiet, das sich im Südosten von Dinkelsbühl befindet und ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO vorsieht, umfasst die Flurnummern 1063/2 (Teilfläche), 1315, 1588 (TF), 1589, 1590, 1591, 1592, 1593/2, 1595 (TF), 1595/1 (TF) jeweils Gemarkung Dinkelsbühl und hat eine Größe von 36.229 Quadratmetern.

Der räumliche Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1314 (Gehölze und Betonbecken), 1588 (TF, Radweg)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1595 (Wirtschaftsweg/Zuwegung Hofstelle am Lohweiher)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 1593 (Weide) und 1595/1 (TF, Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1046 (Bahnstrecke)

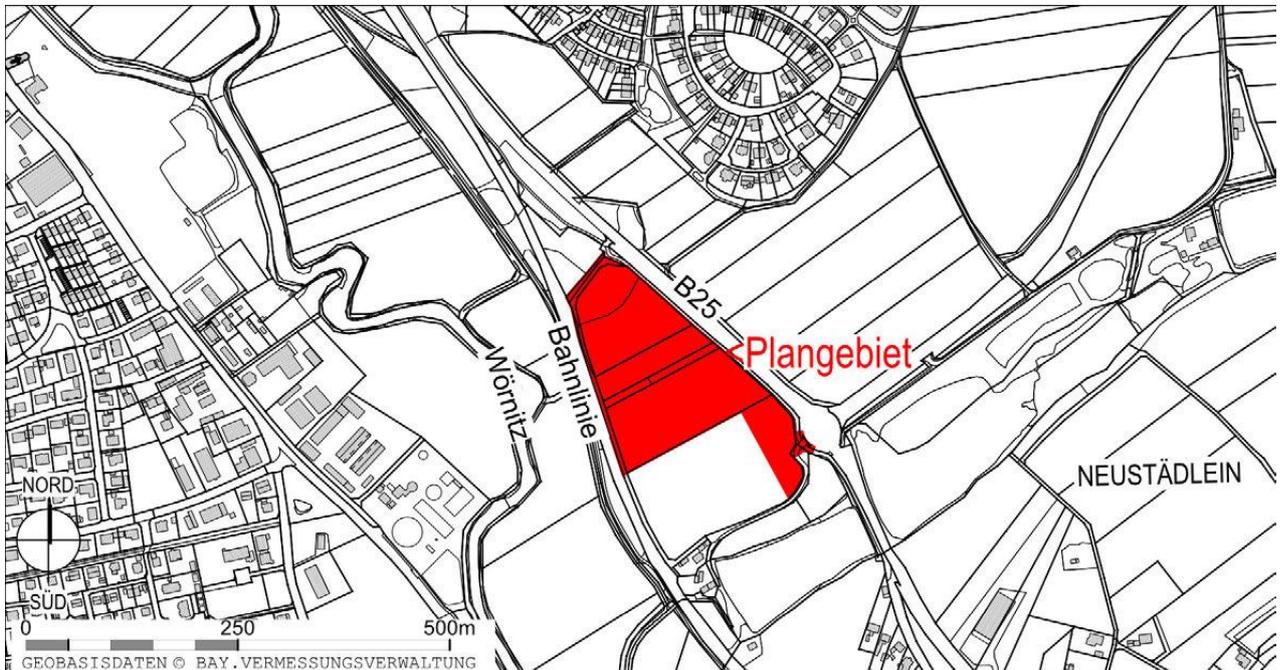


Abbildung 1: Übersichtslageplan, nicht maßstäblich

Die Planung wurde an das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) vergeben. Das Planungsbüro hat nun einen Vorentwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ 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 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ in der Fassung vom 16.05.2024

AL – 02 – Vorentwurf der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.05.2024

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

- Vorentwurf der Begründung
- Vorentwurf des Umweltberichtes
- Faunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- FFH- und SPA- Verträglichkeitsabschätzung

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ in der Fassung vom 16.05.2024 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 Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ und die 22. 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.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird vom Planungsbüro durchgeführt.



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM KREISEL NEUSTÄDTLEIN“

A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 BIS 4)

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FAUNISTISCHES
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG

G) FFH- UND SPA-
VERTRÄGLICHKEITS-
ABSCHÄTZUNG

Vorentwurf vom 16.05.2024

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
M. Sc. Matthias Merkel

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

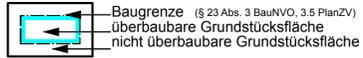
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
(2,5 PlanZV)
WH maximale Wandhöhe
(bei Flachdach Gebäudehöhe)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3,5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3,3 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (6.1 PlanZV)
- Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)
- Zweckbestimmung: "Fußweg", öffentlich
- Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich
- Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. für Pumpstation, Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Regenrückhaltebecken
- Entwässerungsmulden
- mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- zu verlegende Leitung
- dargestellter Schutzstreifen ist einzuhalten, so lange die Leitung nicht verlegt wurde
- Vermaßungslinie in Meter
- Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Geschosflächenzahl
Wandhöhe
Bauweise
a = abweichende Bauweise

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
- Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen nachrichtliche Übernahme
- Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG
- Oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen nachrichtliche Übernahme

40m Anbaubeschränkung zur B25
20m Anbauverbot zur B25

PLANBEREICH 1



BEKANNTMACHUNGSVERMERK

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)

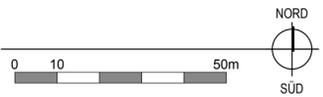
Freistaat Bayern, Lkr. Ansbach
**GROSSE
KREISSTADT
DINKELSBÜHL**
Segringer Str. 30, 91550 Dinkelsbühl



**BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEBEBIET AM
KREISEL NEUSTÄDTLEIN"**

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 16.05.2024



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lage-system= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhen-system= NHN im DHHN2016 (Status 170)

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

© Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
- Straßenplanung, Bestandsvermessung

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS
JOOST Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 073 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

PLANBEREICH 2

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



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM KREISEL NEUSTÄDTLEIN"

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 16.05.2024



Geltungsbereich des Planbereiches 2,
Fl.-Nr. 2390 (TF) Gmk. Dinkelsbühl
(reale Größe 5.076 m², anrechenbar 5.571 m²)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

bisherige Abbuchen nachrichtlich übernommen aus
dem landschaftspflegerischen Begleitplan "Radweg
Waldeck" vom 30.06.2022, Verfasser: TB MARKERT
Stadtplaner * Landschaftsarchitekten mbB, Nürnberg

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)

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

16.619 m² Ausgleichsfläche, dem Vorhaben
"Waldeck-Ost" zugeordnet

13.586 m² Ausgleichsfläche, dem
Vorhaben "Ellwanger Straße"
zugeordnet

<-- 228 m² Ausgleichsfläche,
dem Vorhaben "Wörnitzbrücke"
zugeordnet

1.822 m² Ausgleichsfläche,
dem Vorhaben "Radweg
Waldeck" zugeordnet

<-- 1.639 m² Ausgleichsfläche, dem
Vorhaben "Landesfinanzschule"
zugeordnet

477m² nicht aufwertbarer Bestand -->

A/E

engraben

2387

2391

2396

2402

2401

2397

2390

2400

2399/1

2399

2341

2340

84,7

84

8,4

57,1

8,4

12,7

100,7

94,3

38,6

5,7

39,7

2,6

2342

PLANBEREICH 3

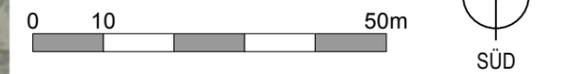
Freistaat Bayern, Lkr. Ansbach
**GROSSE
KREISSTADT
DINKELSBÜHL**
Segringer Str. 30, 91550 Dinkelsbühl



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEGBIET AM KREISEL NEUSTÄDTLEIN"

PLANBEREICH 3 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 16.05.2024



Geltungsbereich des Planbereiches 3,
Fl.-Nr. 1643 (TF) Gmk. Dinkelsbühl
(3.091 m²)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermaßungslinie in m

Geschütztes Biotop nach §30
BNatSchG i.V.m Art 23
BayNatSchG

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

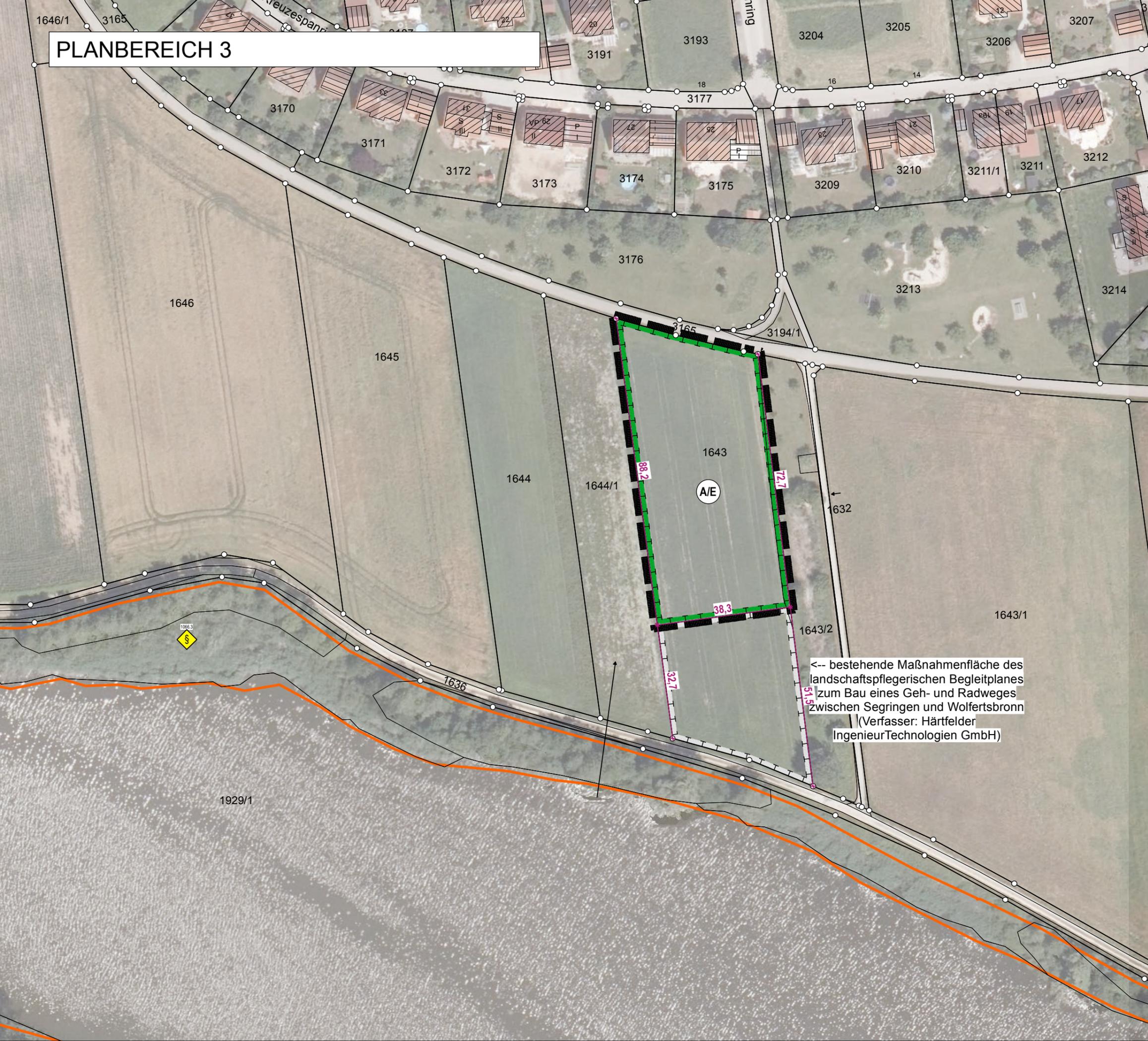
bisherige Abbuchung gemäß Flächenangabe des
landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bau
eines Geh- und Radweges zwischen Segringen und
Wolfertsbronn, Verfasser: Härtfelder
IngenieurTechnologien GmbH, Bad Windsheim

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)

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

<-- bestehende Maßnahmenfläche des
landschaftspflegerischen Begleitplanes
zum Bau eines Geh- und Radweges
zwischen Segringen und Wolfertsbronn
(Verfasser: Härtfelder
IngenieurTechnologien GmbH)



PLANBEREICH 4

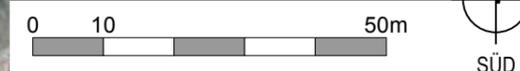
Freistaat Bayern, Lkr. Ansbach
**GROSSE
KREISSTADT
DINKELSBÜHL**
Segringer Str. 30, 91550 Dinkelsbühl



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM KREISEL NEUSTÄDTLEIN"

PLANBEREICH 4 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 16.05.2024



Geltungsbereich des Planbereiches 4,
Fl.-Nr. 1918 (TF) Gmk. Dinkelsbühl
(1.365 m²)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermaßungslinie in m

Geschütztes Biotop nach §30
BNatSchG i.V.m Art 23
BayNatSchG

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

Flächenaufteilung gemäß Maßnahmenkonzept des
Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wassertrüdingen
Straße Nord“ (Verfasser: Ingenieurbüro Willi Heller,
Herrieden sowie Orts- und Landschaftsplanung
Michael Schmidt, Feuchtwangen) mit Rechtskraft
vom 08.07.2016

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)

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

GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Pflanzung von 5
Silber- und 25
Grauweiden mit
Einzelschutz

Dauerbrache zur
Pufferung des
Walkweihers und
Entwicklung von
Ufervegetation

bestehende Maßnahmenfläche des
Bebauungsplanes Gewerbegebiet
"Wassertrüdingen Straße Nord"

wechselseitig extensiver
Anbau von Kartoffeln und
Wintergetreide, nachfolgend
Grubbern und Brachejahr

Dauerbrache
(Sukzession)

Grabenaufweitung

1918/2

Walkenweiherbach

122,6

13,5

176,4

10,8

84,5

1923

1918 1918/0

1918/1

1930

1922

Klingenwiesengraben

1920



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET AM KREISEL NEUSTÄDTLEIN“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 16.05.2024

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 (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen	6
7	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
8.1	Fl.-Nr. 2390 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl	7
8.2	Fl.-Nr. 1643 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl	9
8.3	Fl.-Nr. 1918 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl	10
8.4	Umsetzung und dingliche Sicherung	10
9	Artenschutzmaßnahmen	11
9.1	Zeitraum für eine Gehölzentfernung	11
9.2	Gehölzschutz	11
9.3	Erhalt bzw. Ersatz von Lebensstätten	11
10	Wasserwirtschaftliche Belange	11
11	Immissionsschutz	11
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	12
1	Abstandsflächen	12
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	12
2.1	Gestaltung der Dächer	12
2.2	Gestaltung der Gebäude	12
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	12
3	Erneuerbare Energien	12
4	Werbeanlagen und Beleuchtung	13
5	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	13
6	Einfriedungen	13
D	HINWEISE	14
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	14
2	Bodenschutz	14
3	Denkmalschutz	14
4	Brandschutz	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange	15
5.1	Drainagen	15
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	15
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	15
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	16
6	Immissionen	17
7	Versorgungsleitungen	17
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	17

E	VERFAHRENSVERMERKE	18
1	Aufstellungsbeschluss	18
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	18
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	18
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18
5	Satzungsbeschluss	18
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	19
7	In-Kraft-Treten.....	19

A PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), 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 „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ in der Fassung vom **16.05.2024**, **zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleich (Fl.-Nr. 2390 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl)
 - Planbereich 3, Ausgleich (Fl.-Nr. 1643 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl)
 - Planbereich 4, Ausgleich (Fl.-Nr. 1918 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl)
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
D) Umweltbericht
E) Faunistisches Gutachten
F) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
G) FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung

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 (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst im Planbereich 1 (Baugebiet) die Flurnummern 1063/2 (TF), 1315, 1588 (TF), 1589, 1590, 1591, 1592, 1593/2, 1595 (TF), 1595/1 (TF), im Planbereich 2 (Ausgleich) die Flurnummer 2390 (TF), im Planbereich 3 (Ausgleich) die Flurnummer 1643 (TF) und im Planbereich 4 (Ausgleich) die Fl.-Nr. 1918 (TF) jeweils Gemarkung Dinkelsbühl (TF = Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - o Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Geltungsbereich wird dabei auf maximal zwei beschränkt
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 8 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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe darf höchstens 8,0 m im GE1 und höchstens 13,0 m im GE2 betragen. Dies gilt ebenso für Hochregale.

Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe im GE1 8,0 m traufseitig und 10,0 m am First bzw. im GE2 13,0 m traufseitig und 15,0 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 3,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände liegen.

4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50,0 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hochregale dürfen erst ab einem Abstand von 20,0 m zur Fahrbahn der B25 errichtet werden.

6 Versorgungsleitungen

Neu hinzukommende Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

7 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs zu belassen. Sie sind nach eigenem Ermessen zu pflegen.

Insbesondere die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen zur Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sind dabei so zu unterhalten, dass deren Funktion stets gewährleistet und der Wasserabfluss gegeben ist.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 FI.-Nr. 2390 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl

Ein Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs wird auf FI.-Nr. 2390 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl erbracht. Die Fläche befindet sich im städtischen Ökokonto.

Der benötigte Flächenanteil ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Das Maßnahmenkonzept wurde bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck-Ost“ im Jahr 2014 durch Landschaftsarchitekt Michael Schmidt, Feuchtwangen erstellt.

Die noch verfügbare Fläche ergibt sich aus den Ausgangswerten und den bisherigen Abbuchungen, welche dem landschaftspflegerischen Begleitplan "Radweg Waldeck" vom 30.06.2022, Verfasser: TB MARKERT Stadtplaner* Landschaftsplaner mbB, Nürnberg entnommen wurden.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*			
Acker	A11	2	Artenarmes Extensivgrünland	G213	8	6	5.571	33.426
Summe								33.426

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Für den abzubuchenden Bereich ist folgendes festgesetzt:

„extensive Wiese

Die restliche Fläche wird als extensive Wiese angelegt.

Die wird mit einer autochtonen "Blumenwiesen" Mischung angesät. Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen. [...]

Ab 2. Jahr Pflegemaßnahmen für die Wiesenfläche:

Erste Mahd ab 15. Juni. 2. und 3. Schnitt nach Aufwuchs.

Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen.

Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.

Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt.“

Übersicht der bisher erfolgten Abbuchungen

Gesamtgröße der Ökokontofläche ID 170867		39447
davon ohne Aufwertung		477
	anrechenbare Fläche	reale Fläche
Verfügbare Ökokontofläche		
davon Grabenfläche	5740	2870
davon Heckenpflanzung	2300	1150
davon Baumpflanzung	850	850
davon Wiesenfläche	34100	34100
	42990	38970
<u>Abbuchungshistorie</u>		
	errechneter Kompensationsbedarf	abgegrenzte Fläche im Plan
Abbuchung "Waldeck-Ost"	18333	16619
Zwischenstand	24657	22351
Abbuchung "Ellwanger Straße"	14988	13586
Zwischenstand	9669	8765
Abbuchung "Landesfinanzschule"	1808	1639
Zwischenstand	7861	7126
Abbuchung "Wörmitzbrücke"	281	228
Zwischenstand	7580	6898
Abbuchung "Radweg Waldeck"	2009	1822
Zwischenstand	5571	5076
Abbuchung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein"	5571	5076
finaler Stand	0	0

Ausgangswerte, bisherige Abbuchen und verbleibende verfügbare Fläche gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan "Radweg Waldeck" vom 30.06.2022, Verfasser: TB MARKERT Stadtplaner Landschaftsplaner mbB, Nürnberg*

8.2 FI.-Nr. 1643 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl

Ein Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs wird auf FI.-Nr. 1643 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl erbracht. Die Fläche befindet sich im städtischen Ökokonto. Der benötigte Flächenanteil ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Das Maßnahmenkonzept wurde im Zuge der Meldung an das Bayerische Ökoflächenkataster erstellt.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Acker	A11	2	Extensiv bewirtschaftete Äcker mit seltener Segetalvegetatio	A13	9	7	3.091	21.637
Summe								21.637

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Die noch verfügbare Fläche ergibt sich aus den bisherigen Abbuchungen, welche dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bau eines Geh- und Radweges zwischen Segringen und Wolfertsbronn (Verfasser: Härtfelder IngenieurTechnologien GmbH, Bad Windsheim) entnommen wurden.

Im Rahmen des Ökokontos wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

„Erstgestaltungsmaßnahmen:

Änderung der bisherigen Bewirtschaftung gemäß dem "Pflegekonzert für die Kompensationsflächen.." vom 26.07.2018

Pflegemaßnahmen:

- *„extensive Bewirtschaftung mit Wechsel zwischen Wintergetreide und Kartoffelanbau mit jeweils einem Brachejahr dazwischen.*
- *keine Düngung, kein Biozideinsatz*
- *nach der Ernte nur grubbern, keine weitere Bodenbearbeitung bis nach Ablauf des Brachejahrs*
- *detaillierte Angaben zur extensiven Bewirtschaftung: siehe "Pflegekonzert für die Kompensationsflächen..." vom 26.07.2018“*

8.3 Fl.-Nr. 1918 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl

Ein Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs wird auf Fl.-Nr. 1918 (TF) Gemarkung Dinkelsbühl erbracht.
 Der benötigte Flächenanteil ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
 Im Planbereich 4 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.
 Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Das Maßnahmenkonzept wurde im Zuge des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wassertrüdingen Straße Nord“ (Verfasser: Ingenieurbüro Willi Heller, Herrieden sowie Orts- und Landschaftsplanung Michael Schmidt, Feuchtwangen) mit Rechtskraft vom 08.07.2016 erstellt.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Acker	A11	2	Artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	K133	11	9	1.365	12.285
Summe								12.285

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

„Maßnahmen:

- *Dauerbrache eines uferparallelen Streifens (ca. 5-15 m Breite) ab Sommer 2015 zur Pufferung des Walkweihers gegen Nutzungseinflüsse und Entwicklung von Ufervegetation*
- *darauf Pflanzung von 5 Silber-und 25 Grauweiden mit Einzelschutz (Estrichgitter + Pflanzpfahl)*
- *Rotationsbrache eines zentralen Keils (bis ca. 10 m Breite) und eines ufernahen Streifens (6 m Breite) ab Sommer 2015, Grubbern in zweijährigem Abstand (alternierend) nach der Ernte der angrenzenden Anbaustreifen*
- *Dauerbrache (Sukzession) eines Streifens am Südrand (bis ca. 6 m Breite) ab Sommer 2015, längerfristig im Falle von stärkerer Verbuschung sukzessiver Gehölzrückschnitt (jährlich max. 20 %, verteilt über mehrere Abschnitte)*
- *Ackerstreifen beiderseits des zentralen Brachekeils im jährlichen Wechsel Anbau von Hackfrucht (bevorzugt Kartoffel) und Wintergetreide ohne Biozideinsatz, Gülle-und Mineraldüngung (Düngung mit Festmist und Humus möglich), nach der Ernte Grubbern, ohne weitere Bodenbearbeitung einjährige Brache bis zur Neubestellung im übernächsten Jahr*
- *Aufweitung des vorhandenen Grabens um 2-5 m nach Nordwesten, flach auslaufend“*

8.4 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist bereits mit der Einzahlung in das Ökokonto bzw. mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wassertrüdingen Straße Nord“ erfolgt.

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Kommune befinden.

9 Artenschutzmaßnahmen

9.1 Zeitraum für eine Gehölzentfernung

Die Rodung bestehender Gehölze hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Eingriffe während der Vogelbrutzeit zu vermeiden.

9.2 Gehölzschutz

Zur Vermeidung von Schädigung bzw. Zerstörung von Bäumen/Gehölzen sind angrenzend zum Geltungsbereich befindliche Gehölzstrukturen durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen zu sichern.

9.3 Erhalt bzw. Ersatz von Lebensstätten

Durch die Entfernung der Vogelnistkästen bei einer Entfernung der Gehölze sind diese nach Möglichkeit auf andere geeignete Bäume zu verlegen. Falls dies nicht möglich ist, sind die Strukturen durch geeignete künstliche Strukturen (z.B. Nistkästen aus Holzbeton) in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Anbringung ist an Bäumen im Umkreis von bis zu 500m zum Eingriffsort in 3-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

Insgesamt sind zwei Nistkästen zu verlegen oder zu ersetzen.

Der Versatz bzw. Ersatz muss vor einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes erfolgt sein.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

11 Immissionsschutz

Die Einschätzung, ob für ein Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist, obliegt der Genehmigungsbehörde. Sofern im Genehmigungsverfahren Nachweise für die Beurteilung der durch ein Vorhaben verursachten Schallimmissionen erforderlich sind, sind die entsprechenden Berechnungen nach den Regelungen der zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens gültigen Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) durchzuführen. Dabei sind alle Zu- und Abschlüge gemäß den Normen und den Vorschriften der TA Lärm, wie z. B. Ruhezeiten-, Ton- oder Impulzuschlüge, Abschirmungen und Bodendämpfung, zu berücksichtigen.

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

Dachform:

Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer (Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel) sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 24° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.
Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2 m zuzüglich Dachrinne.
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 60 cm

2.2 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

3 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m², die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden.

4 Werbeanlagen und Beleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Werbeanlagen innerhalb eines 20,0 m Abstandes zur B25 bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Ansbach.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

6 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5 m Höhe und ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

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

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 § 6 f. 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. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

3 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-5-6928-0162 „Spätmittelalterliche Landhege der Reichsstadt Dinkelsbühl“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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 Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht 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.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich 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.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

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 TREN OG (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 TREN GW (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“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

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 nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier 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.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **22.03.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 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 **16.05.2024** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden 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 der großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** 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.

5 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)

6 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)

7 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)

Berichterstatter: Staufinger, Jonas

Betreff: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein,“ - Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sachverhaltsdarstellung:

In der Stadtratssitzung am 22.03.2023 wurde ein genereller Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ gefasst.

Bebauungspläne sind grundsätzlich und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nachdem das Vorhaben und entsprechend der Vorentwurf des Bebauungsplans mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht stimmig ist, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung. Diese 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“.

Gepplant ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gewerbegebiet“. Derzeit stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl im Bereich des Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ Flächen für die Landwirtschaft dar.

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

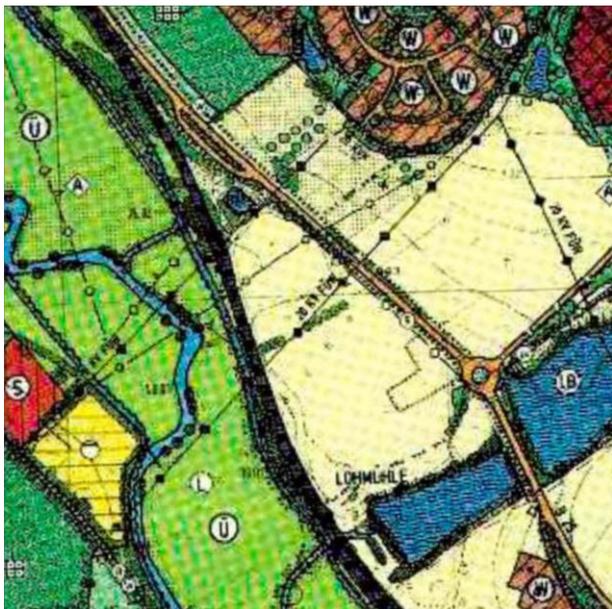


Abbildung 1: links: derzeit wirksamer Flächennutzungsplan, rechts: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Planung wurde an das Planungsbüro Godts (Kirchheim am Ries) vergeben. Das Planungsbüro hat nun den im Anhang ersichtlichen Vorentwurf zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

Anlagen:

AL – 01 – Vorentwurf der 22. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.05.2024

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat billigt den Vorentwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.05.2024 im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ 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 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“.

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.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird vom Planungsbüro durchgeführt.



22. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM PARALLELVERFAHREN MIT
DER AUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGEBEIT AM
KREISEL NEUSTÄDTLEIN"

BEGRÜNDUNG MIT
UMWELTBERICHT

FNP-ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 16.05.2024

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	7
5	Flächennutzungsplan.....	8
B	UMWELTBERICHT	9
1	Allgemeines	9
2	Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen	9
3	Aussagen zur Umweltverträglichkeit.....	9
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
D	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	Feststellungsbeschluss.....	11
6	Genehmigung	12
7	Wirksamwerden	12

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel 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 Gewerbegebiet und Grünfläche geändert.

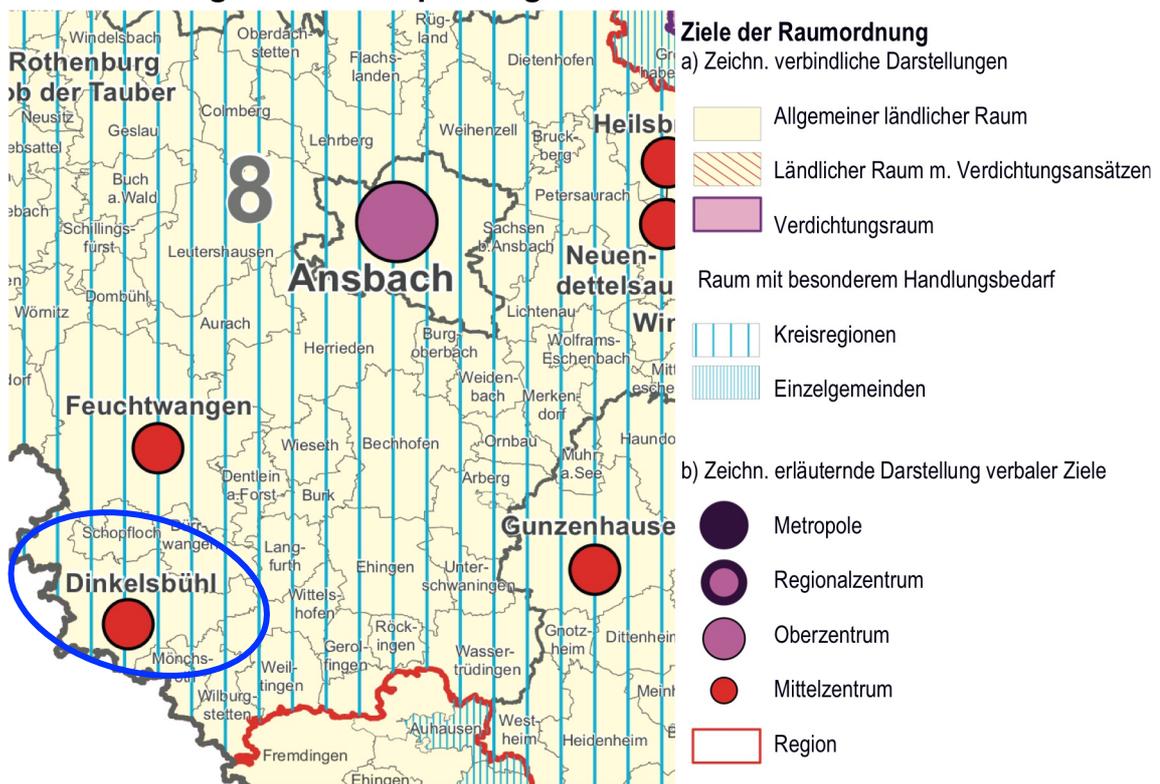
Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ im Sinne von § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt südöstlich von Dinkelsbühl an der B25.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen mit nur wenigen Einzelgehölzen.

3 Raumordnung und Landesplanung



Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern² (im Folgenden kurz: LEP) 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

² BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München

Das LEP weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

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.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. [...]

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. [...]

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, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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.

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.

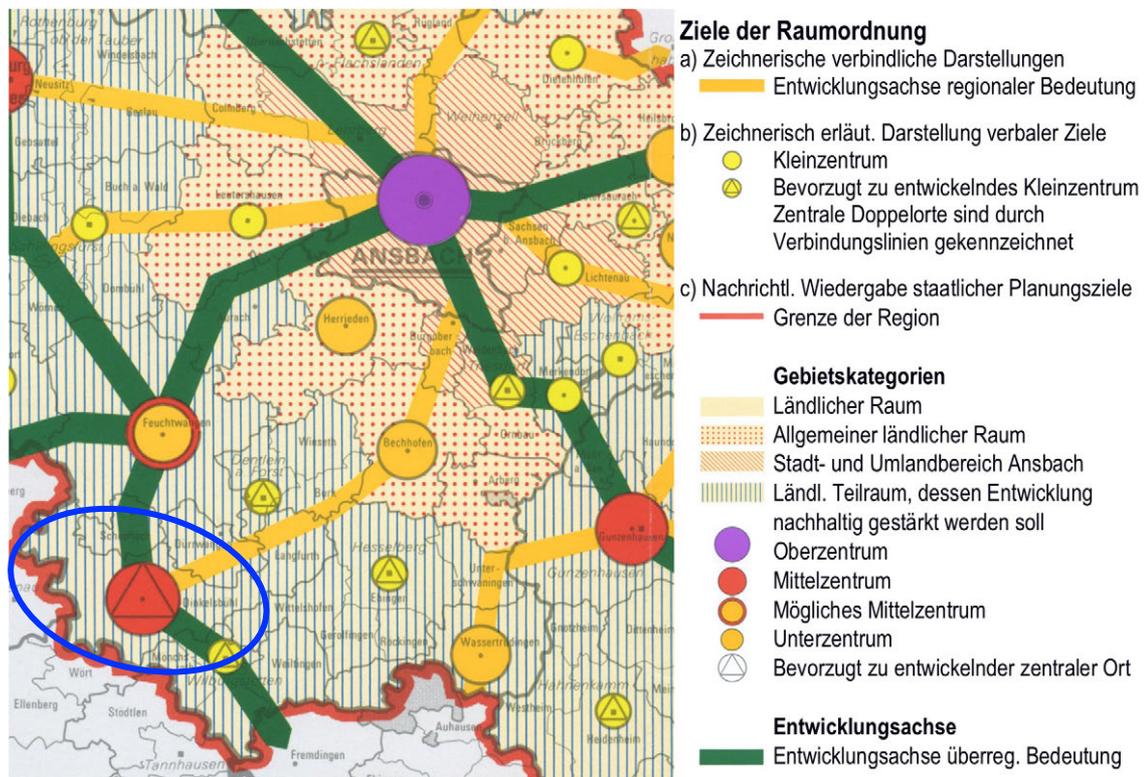
3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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. [...] Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...]

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortansässigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zu setzen und damit Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Dinkelsbühl auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist der Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreise Neustädtlein“ zu entnehmen. Von der Stadt ist zudem beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung auf der Nordseite der B25 in Richtung Osten voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage an der überregionalen Entwicklungsachse B25 ist mittelfristig ein Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung zu erwarten, sodass eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden wird (LEP 3.3 Z & G).



Gemäß Strukturkarte des **Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP)**³ liegt die Stadt Dinkelsbühl im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll sowie aufgrund der Lage an der Bundesstraße B25 an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Dinkelsbühl ist weiterhin als Mittelzentrum eingestuft mit dem Zusatzvermerk als bevorzugt zu entwickelnder Ort.

Das Plangebiet liegt des Weiteren in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

1. Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Westmittelfranken

1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.

Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.

³ REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN: Regionalplan der Region Westmittelfranken, verbindlich erklärt am 14.10.1987, letztmals geändert am 09.04.2024

1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

2. Raumstruktur

2.2.2.3 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. [...]

3. Siedlungsstruktur

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

3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.

Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden.

Die Wirtschaft Westmittelfrankens soll bevorzugt im Gesamtnetz der zentralen Orte weiterentwickelt werden. [...]

5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

7. Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.3 Sicherung der Landschaft

7.1.3.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Entsprechend der Abgrenzung in Karte 3 „Landschaft und Erholung“, die Bestandteil des Regionalplans ist, werden die nachfolgend genannten Gebiete als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt:

- LB 1 Bedeutsame Talräume,
- LB 2 Zeugenberge,
- LB 3 Große zusammenhängende Waldgebiete und
- LB 4 Weiherketten und Weihergruppen.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Berücksichtigung/Würdigung der übergeordneten Planungsziele

Die vorstehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Westmittelfranken anwendbar.

Auch die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet findet entsprechend Berücksichtigung bzw. wurde in die Abwägung entsprechend eingestellt. So wurde das Landschaftsbild um das Plangebiet im Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplanes entsprechend bewertet und die Auswirkungen auf selbiges beurteilt.

In der Begründung des Regionalplanes heißt es zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten:

„Bei den [...] ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebieten handelt es sich um die landschaftsökologisch bedeutsamsten Teilbereiche in den naturräumlichen Einheiten [...] der Region, wie

besonders reizvolle und vielfältige strukturierte Landschaften und Landschaftsteile,

- *die siedlungsfreien Talräume der Flüsse und Bäche,*
- *Waldgebiete mit hohen Erholungswert bzw. großer Bedeutung für den Naturhaushalt,*
- *wertvolle Feuchtbereiche,*
- *ökologisch und für das Landschaftsbild wertvolle Seen-, Teich- und Flusslandschaften,*
- *Landschaften, die für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder für die Erholung von besonderer Bedeutung sind,*
- *zusammenhängende Waldgebiete mit besonderen Funktionen für Naturhaushalt und Erholung oder*
- *kulturhistorisch und geologisch bedeutsame Landschaftsteile (z.B. mittelalterliche Rodunginseln oder Geotope, wie der Endseer Berg)“*

Die beschriebenen Gegebenheiten sind am vorliegenden Standort jedoch nicht gegeben, denn: In das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Bedeutsame Talräume“ (LB 1) wird nicht eingegriffen. Die Wörnitzau liegt westlich des Änderungsbereichs und ist vom Plangebiet durch die Gehölze entlang der Bahnstrecke getrennt. Für das LB 1 charakteristische Lebensräume wie Feucht- und Nasswiesenflächen, Altwasserarme, kleine Fließgewässer und Wiesenbäche etc. sind im betreffenden Bereich nicht vorkommend. Ebenso befindet sich die Planung nicht im Bereich eines Zeugenbergs (LB 2) oder in großen zusammenhängenden Waldgebieten (LB 3). Auch die Charakteristik des LB 4 „Weiherketten und Weihergruppen“ ist für das vorliegende Plangebiet nicht zutreffend. Es liegen weder naturnahe Biotope noch Weiherketten oder Weihergruppen vor. Diese finden sich erst abseits des Plangebietes im Süden sowie östlich des Kreisverkehrs. Weiterhin handelt es sich nicht um einen Bereich der „für die Erholung von besonderer Bedeutung“ ist.

Die Stadt Dinkelsbühl hat sich unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange somit entschieden, der wirtschaftlichen Entwicklung größeres Gewicht beizumessen als dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Aufgrund der Lage an der B25 mit einem konstant hohen Verkehrsaufkommen sowie der Nähe zu vorhandener Bebauung wird zudem ein bereits merklich vorbelasteter Bereich genutzt. Die Planung wird daher als vereinbar mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes angesehen.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Südosten über den bestehenden Kreisverkehr der B25 erschlossen.

5 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:5000)



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 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“ wurde zeitgleich ausgearbeitet. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Denn: 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.

Daher wird an dieser Stelle lediglich die allgemeinverständliche Zusammenfassung wiedergegeben und darüber hinaus im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein“:

„Der Bebauungsplan befindet sich im Südosten von Dinkelsbühl. Der Geltungsbereich erstreckt sich über überwiegend intensiv als Grünland/Weide und Acker genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 36.229 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 67.346 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen sollen dafür sorgen, dass anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah zurückgehalten und schadlos abgeleitet wird, wodurch nachteilige Auswirkungen auf den Wasserkreislauf bestmöglich vermieden werden sollen.

Der verbleibende Eingriff wird auf den Fl.-Nrn. 2390 (TF), 1643 (TF) und 1918 (TF) jeweils Gemarkung Dinkelsbühl ausgeglichen.“

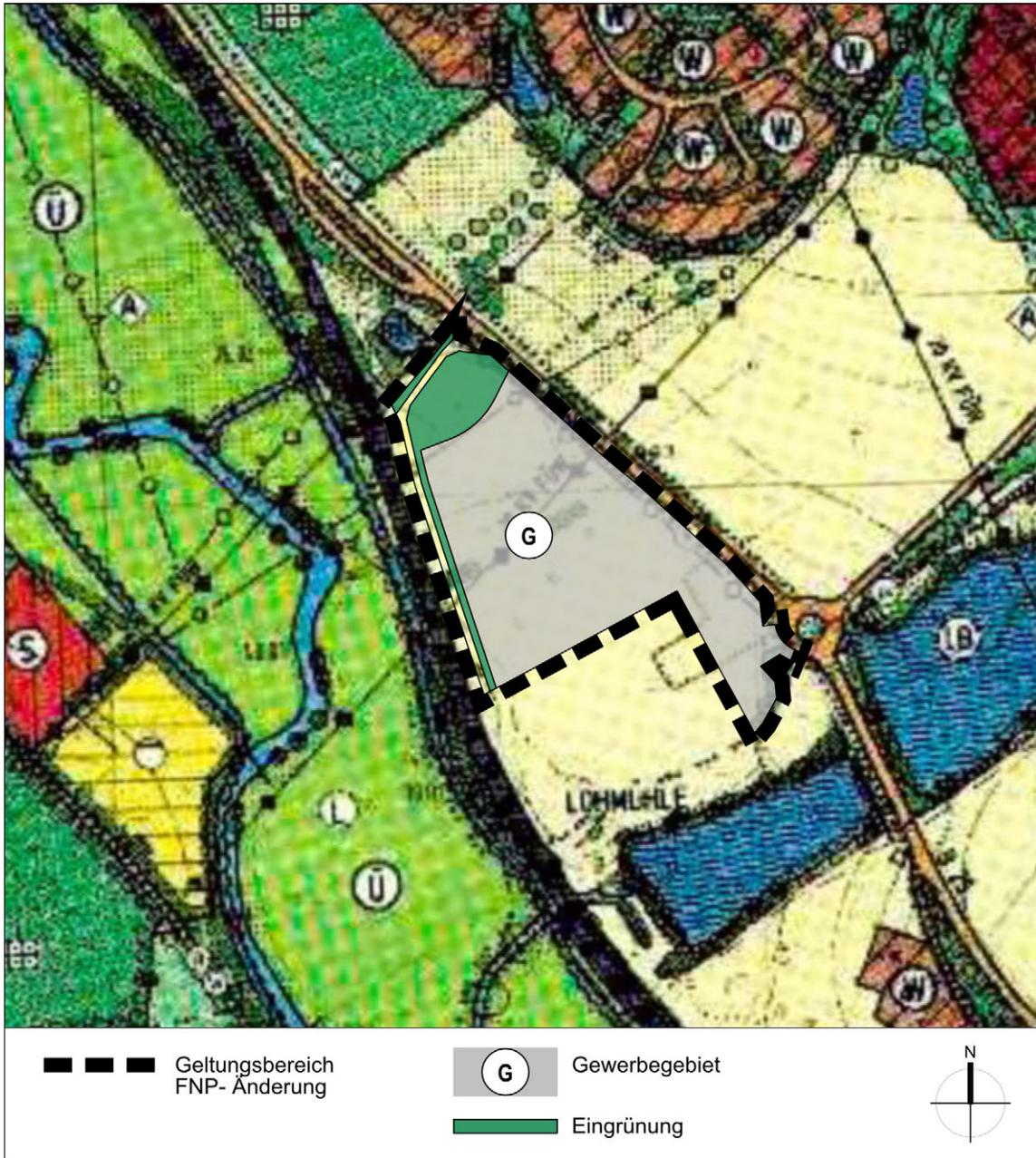
3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan wird wie folgt geändert (M 1:5000)



Vorentwurf vom 16.05.2024

Dinkelsbühl, den

Kirchheim am Ries, den

.....
Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

(Siegel)

.....
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 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Kreisel Neustädtlein zu ändern. 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 **16.05.2024** 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 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 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 Dinkelsbühl die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** in seiner Sitzung am durch Beschluss fest.

Dinkelsbühl, den

.....
Dr. Christoph Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Die Regierung von Mittelfranken hat die 22. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

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

Ansbach, den

(Siegel)

7 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)