

## Stadt Dinkelsbühl

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

Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (11.03.2024 bis 12.04.2024) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Zeit vom 11.03.2024 bis 19.04.2024.

#### Aus der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen eingereicht.

##### 1. Einwender 01

Einspruch gegen den Bebauungsplan Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt

Sehr geehrter Herr Ehrmann,

nachdem ich mir den nun vorliegenden B-Plan für das oben angeführte Baufeld angesehen habe, erhebe ich Einspruch gegen die vorliegende Planung.

Ich bin Eigentümerin der [REDACTED] und somit direkter Angrenzer zum geplanten Baugebiet Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt.

Begründung:

Als ich mich entschlossen habe, diese Wohnungen zu kaufen und dort einzuziehen, lag mir der B-Plan Gaisfeld III mit integriertem Grünordnungsplan vor. Hier war ein „freizuhaltendes Sichtfeld“ grau schraffiert neben unserem Grundstück eingezeichnet. Somit war für mich gegeben, dass nicht direkt angrenzend bebaut wird.

In diesem Bereich sind nun jedoch Grundstücke zur Bebauung vorgesehen. Für den Kauf der Wohnungen war für mich mit entscheidend, keine direkte Nachbarbebauung zu haben. Wir bitten Sie nun, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das Sichtfeld frei bleibt.

Beschlussvorschlag zu 1: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Bei dem innerhalb des Bebauungsplans „Gaisfeld III“ eingezeichneten Sichtdreieck handelt es sich lediglich um einen Hinweis ohne Festsetzungscharakter. Das eingezeichnete Sichtdreieck stellt somit keine Festsetzung zur Freihaltung des Bereichs vor Bebauung dar. Darüber hinaus wird innerhalb des Planblatts zum Bebauungsplan „Gaisfeld III“ bereits verbal darauf hingewiesen, dass diese Bereiche für die „Erweiterung im nächsten Abschnitt Gaisfeld IV“ herangezogen werden.

##### 2. Einwender 02 (6 Personen) 10.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anwohner des Sven-Helander-Wegs Nr. 4, 6, 8, 10 haben erhebliche Bedenken zur aktuellen Vorgehensweise und Durchführung des Bebauungsplans Gaisfeld IV Abschnitt II-

Wir weisen auf folgenden Punkt hin, der bei der jetzigen Planung zu berücksichtigen ist:

Bebauungsplan Gaisfeld III (Anlage 1)

Bestandteil der Kaufverträge der Grundstücke im Sven-Helander-Weg ist der gültige Bebauungsplan Gaisfeld III (2015-01-28 B-Plan.pdf). Darin ist eine gestrichelte Linie bekannt als „freizuhaltendes Sichtdreieck“. Diese Linie definiert die nicht bebaubare Fläche pro Grundstück und ist in der Erweiterung Gaisfeld IV klar gekennzeichnet.

Wir, als betroffene Anwohner zum Abschnitt Gaisfeld IV, sehen uns in dem neuen Bebauungsplan durch das komplette Weglassen des freizuhaltenden Sichtdreiecks als getäuscht, da in unseren Kaufverträgen

klar auf den gültigen Bebauungsplan verwiesen wird, in dem dieses freizuhaltende Sichtdreieck eingezeichnet ist.

Im ersten Bebauungsplan stellt für die angrenzenden Anwohner des Sven-Helander-Wegs eine erhebliche Wertminderung ihrer Grundstücke dar, der so nicht tolerierbar ist.

Wir bitten um Berücksichtigung und Stellungnahme zu dem oben genannten Punkt.

Beschlussvorschlag zu 2: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Bei dem innerhalb des Bebauungsplans „Gaisfeld III“ eingezeichneten Sichtdreieck handelt es sich lediglich um einen Hinweis ohne Festsetzungscharakter. Das eingezeichnete Sichtdreieck stellt somit keine Festsetzung zur Freihaltung des Bereichs vor Bebauung dar. Darüber hinaus wird innerhalb des Planblatts zum Bebauungsplan „Gaisfeld III“ bereits verbal darauf hingewiesen, dass diese Bereiche für die „Erweiterung im nächsten Abschnitt Gaisfeld IV“ herangezogen werden.

### 3. Einwender 03 27.03.2024

Einspruch gegen das Baugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt II.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne in Gaisfeld IV im Bauabschnitt 1 an der Obrist-von-Sperreuth-Str. 24 und befasse mich mit der Planung von der, Straßenseite gegenüber. Ich habe ein Zweifamilienhaus gebaut und hier ca. 900.000 Euro investiert, hier werde ich auch noch lange daran zahlen, wie die meisten Nachbarn an unserer Straße. Daher bin ich auch der Meinung das man hier auch auf uns Rücksicht nehmen muss und die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Süden, sollte uns nicht die ganze Sonne nehmen. Die Gärten und Terrassen sind zur Straße hin, natürlich zum Süden angelegt.

Uns wurde vorgeschrieben: Eine Bauhöhe von 6,5 m mit Flachdach und Begrünung sowie Bäume im Garten. Zusätzlich eine Garage und 2 PKW-Stellplätze. Das ist für mich alles ok und eine perfekte Planung für die Zukunft. Pro Haus gibt es ja 2 Autos und 2-4 E-bikes die alle Platz benötigen. Zudem ist es eine Spielstraße und hier sollten keine Autos geparkt werden.

Bauabschnitt 2. WA1 + WA 7 auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Obrist-von-Sperreuth-Str.. Jetzt sollen gegenüber Häuser 3-geschossig (EG+1.+2.OG) mit Pultdach genehmigt werden. Gesamthöhe 11 m (fast doppelt so hoch wie unsere Häuser).

Ein Gebäude mit 11 m gibt es im ganzen Gaisfeld bis jetzt nicht, außer der große Glotz vom Supermarkt an der Hauptstraße. Man kann uns doch jetzt nicht in Richtung Süden Häuser mit dieser Höhe zumuten, die größer sind als die 3-stöckigen Flachdachgebäude vorne an der Hauptstraße beim Gaisfeld III.

Ideal wäre natürlich, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite die gleiche Bauplanung gilt wie es bei uns war. Höhe 6,5 m oder 7 m mit Flachdach. Natürlich ist auch ein Sattel- oder Zeltdach mit max. 30\* DN noch ok, wie in den anderen Straßen. Aber es ist doch nur logisch, dass die Häuser Richtung Süden immer niedriger werden sollten oder zumindest nicht höher als im Norden.

Hier mal noch ein Text wie das Baugebiet noch 2021 beworben wurde, als wir uns zum Kauf von einem Grundstück entscheiden haben, von dem ist nicht mehr viel übrig!! Grünes nachhaltiges Quartier Anforderung und Philosophie der Stadt ist es ein grünes verdichtetes Wohnquartier mit zusammenhängenden, grünen Aufenthaltszonen, begrünten Fassaden und Gründächern zu schaffen. Die von den Investoren aufgeführten zusätzlichen Ideen für Artenschutzmaßnahmen und für eine Förderung der Biodiversität wie der Einbau von Mauerseglerkästen und von Gebäudebrüderkästen sowie die Anlage von Nisthilfen für Wildbienen geben einen Einblick, wie grün und nachhaltig das Quartier sein wird.

Beschlussvorschlag zu 3: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

#### 4. Einwender 04 02.04.2024

Einspruch gegen den Bebauungsplan Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt

Sehr geehrter Herr Ehrmann,

nachdem wir uns den nun vorliegenden B-Plan für das oben angeführte Baufeld angesehen haben, erheben wir Einspruch gegen die vorliegende Planung.

Wir sind Eigentümer der [REDACTED] und somit direkter Angrenzer zum geplanten Baugebiet Gaisfeld IV 2. Bauabschnitt.

Begründung:

Als wir uns entschlossen haben, diese Wohnungen zu kaufen, lag mir der B-Plan Gaisfeld III mit integriertem Grünordnungsplan vor. Hier war ein „freizuhaltendes Sichtfeld“ grau schraffiert neben unserem Grundstück eingezeichnet. Somit war für uns gegeben, dass nicht direkt angrenzend bebaut wird.

In diesem Bereich sind nun jedoch Grundstücke zur Bebauung vorgesehen. Für den Kauf der Wohnungen war für uns mit entscheidend, keine direkte Nachbarbebauung zu haben. Wir bitten Sie nun, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass das Sichtfeld frei bleibt.

Beschlussvorschlag zu 4: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Bei dem innerhalb des Bebauungsplans „Gaisfeld III“ eingezeichneten Sichtdreieck handelt es sich lediglich um einen Hinweis ohne Festsetzungscharakter. Das eingezeichnete Sichtdreieck stellt somit keine Festsetzung zur Freihaltung des Bereichs vor Bebauung dar. Darüber hinaus wird innerhalb des Planblatts zum Bebauungsplan „Gaisfeld III“ bereits verbal darauf hingewiesen, dass diese Bereiche für die „Erweiterung im nächsten Abschnitt Gaisfeld IV“ herangezogen werden.

#### 5. Einwender 05 11.04.2024

Widersprüche und Anregungen zu den Punkten: parken Sonderbaugebiet SO1, Durchfahrt bzw. Wendemöglichkeit Obrist-von-Sperreuth-Straße zur Staatsstraße 2220, Zukünftige Parksituation und zulässige maximale Höhe Bebauungsplan, GEZ und Dachformen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir uns für die Bereitstellung der Unterlagen sowie für den bisherigen Willen den Bauungsplan zu ändern bedanken. Infolge der Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 Satz BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der im Rahmen des Bauleitverfahrens für die Stadt Dinkelsbühl erstellt wurde und die damit verbundenen Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen möchten wir unsere Bedenken als direkte betroffene Grundstückseigentümer (im Bauabschnitt I) äußern und auf nachfolgende Punkte hinweisen mit der Bitte um Berichtigung bzw. Anpassung.

Parken Sondergebiet SO1 (Seniorenwohnen geändert in „Personen mit Beeinträchtigung“)

Im aktuellen Bebauungsplan für das Gaisfeld IV, Bauabschnitt II wurde eine 2-stöckiges Mehrfamilienhaus mit Sondergebiet (SO1) Zweckbestimmung Seniorenwohnen nun geändert in „Personen mit Beeinträchtigung) ausgewiesen. Da es keine explizite Regelung für die Stell- und Parkflächen für das SO1 gibt

und es sich hier nicht um einen reinen Wohnbau handelt schlagen wir folgende Regelung vor: Für den Anliefer – Betreuungs – und Besucherverkehr sind min. 2 Stellplätze für Anlieferungs- und Reinigungsverkehr, 5 Stellplätze für Betreuungs- und mit 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

Durchfahrt bzw. Wendemöglichkeit Obrist-von-Sperreuth-Straße zur Staatsstraße 2220

Im Gegenwärtigen Planungsstand des Bauabschnitts II ist die Obrist-von-Sperreuth-Straße (westlich) als Straße mit direkter Durchfahrt zur Staatsstraße 2220 geplant. Es wurde in den Stellungnahmen mehrfach darauf hingewiesen dies zu ändern, der angestrebten Änderung wurde in Ihrer Stellungnahme zugestimmt. Für uns als direkt betroffene Nachbarn ist aber, immer noch nicht ersichtlich wie die angestrebte Sackgasse aussehen soll? In Ihrem Plan sind keinerlei Wendemöglichkeiten für LKWs, Paketdienste, andere Dienstleister wie z.B. Müllabfuhr eingezeichnet oder berücksichtigt. Wir möchten Sie eindringlichst bitten die Sackgasse mit einem Wendehammer oder ähnlichem auszuweisen. Sollten sie dies nicht umsetzen wird die klare Konsequenz sein, dass alle Fahrzeuge in unseren Grundstücken wenden. Es kann nicht davon ausgegangen werden das ein Fahrzeugführer die Obrist-von-Sperreuth-Straße bis zur nächsten Kreuzung rückwärts zurücksetzt.

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

Beschlussvorschlag zu 5.1: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die zusätzlich durch das Sondergebiet benötigten Stellplätze sind innerhalb der Ausweisung des Sondergebietes unterzubringen. Bei der Bauantragsprüfung wird darauf geachtet, dass die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung eingehalten werden.

Die Stadt Dinkelsbühl hat die Zufahrt von der St2220 auf die Obrist-von-Sperreuth-Straße bereits durch das Aufstellen von Verkehrszeichen verboten (ausgenommen landwirtschaftlicher Verkehr).

Zukünftige Parksituation

Wir bitten nochmals die öffentlichen Parkplätze zu überplanen und mehr auszuweisen, da wir der Meinung sind, dass bei dieser Größe des Baugebiets die ausgewiesenen Flächen nicht reichen werden. Auch wie in den Bedenken des Landratsamts Ansbach geäußert (25.03.2023) kann die Fahrbahnbreite mit 5,5 m nicht durchgängig gewährleistet werden, da es durch die abgestellten Fahrzeuge zu Behinderungen kommen wird und somit die Behinderung der Rettungs- und Dienstleistungsfahrzeuge vorprogrammiert ist.

Beschlussvorschlag zu 5.2: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Fahrbahnbreite wurde im Entwurf im gesamten Plangebiet auf 5,8 m Breite angepasst.

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

Zulässige Höhe Bebauungsplan, GRZ und Dachformen

Verwundert müssen wir immer noch die Abweichung der Gebäude Höhe, GRZ, Dachformen und Geschosßzahlen des Bebauungsplans von Bauabschnitt I zu Bauabschnitt II.

Auch wenn die max. Höhe für Einfamilienhäuser aufgeweicht von BA I max. 6,5 Meter (WH FD mit 2 voll Geschoße) auf 12,0 Meter (Firsthöhe mit 3 voll Geschoße) im Bauabschnitt II. Dies würde bedeuten, dass doppelt so hohe Gebäude gegenüberliegend von uns gebaut werden. Wir bitten Sie die Gebäude im WA1 ebenfalls auf 2 voll Geschoße zu ändern und die max. WH angelehnt an den Bebauungsplan Gaisfeld IV. I anzulehnen.

Wir empfinden ein bis zu 12 Meter hohes Gebäude auf der direkt auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite als Wertminderung für unser Haus. Auch besteht die Tatsache aus dem für uns gültigen Bebauungsplan, dass wir keinen Zaun oder Sichtschutz höher als 1 Meter anbringen dürfen, um uns und unsere Privatsphäre etwas zu schützen. Auch hätten wir keinen Lichteinfall mehr in den Abendstunden und eine generelle Beschattung des Grundstücks als auch der Photovoltaikanlagen, was uns in unserer Lebensqualität deutlich einschränkt.

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

Generell sollte das positive einheitliche Bild und der umweltbewusste „Grüne Gedanke“ in der Auswahl der Dachformen und der Begrünung der Dächer weitergeführt und mit dem Bauabschnitt I angeglichen werden.

Wir bitten wie in den aufgeführten Punkten das positive einheitliche Bild als auch das Merkmal des umweltbewussten „Grünen Gedanken“ im gesamten Gaisfeld IV fortzuführen. Wir wünschen daher auch den Abgleich und um Anpassung der maximalen zulässigen Höhe, der Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Einheitlichkeit und begonnen Struktur der Dachformen fortzuführen und dem Bauabschnitt I anzugleichen.

Beschlussvorschlag zu 5.3: Der Anregung hinsichtlich der Gebäudehöhen wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung.

#### Grünflächen und dichte Bauweise

Generell ist negativ anzumerken, dass es keine öffentlichen Grünflächen zur Erholung im nordwestlichen Teil des neuen Bauabschnitts gibt. Ein Spielplatz bzw. Aufenthaltsbereich für Kinder ist im Ganzen Bauabschnitt II nicht vorgesehen. Auch ist eine derartig Dichte Bauweise mit zum Großteil 3-stöckigen Häusern in keiner Weise im Einklang mit dem Bauabschnitt I.

Daher bitten wir Sie um die Überplanung des gegenwärtigen Bauabschnittes, ferner um die Integration einer Grünfläche zu Erholung im nordwestlichen Abschnitt, das Einfügen eines Spielplatzes oder Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder des gesamten Bauabschnitt II als auch die Begrenzung der Geschosse auf 2 mit einer Höhe angelehnt an den Bauplan des Bauabschnitts I. Das Abrücken von 5,5 Meter von der Straße wird unserer negativen Bedenken nicht ausräumen.

Beschlussvorschlag zu 5.4: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im Planentwurf sind zwei großzügige öffentliche Grünflächen enthalten. Spielplätze sind in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden. Die Stadt Dinkelsbühl bevorzugt eine flächensparende Bauweise, die das Wohnen auf mehreren Ebenen ermöglicht.

#### 6. Einwender 06 11.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Im Jahr 2021 haben wir unser Grundstück, Obrist-von-Sperreuth-Str. [REDACTED], erworben. Wir wussten damals, dass das Baugebiet erweitert werden soll, aber die Dimension, die Dinkelsbühl

aktuell vorschwebt, war uns nicht bekannt. Wir sind von normalgroßen Grundstücken für normalgroße Einfamilienhäusern ausgegangen.

1. Verkehrssituation Obrist-von-Sperreuth-Str.
2. Bauvorgaben
3. Flächenversiegelung/ dichte Bauweise
4. Naturschutz
5. Schlussbemerkung

#### 1. Verkehrssituation Obrist-von-Sperreuth-Str.

Wir möchten erneut auf die Verkehrssituation der Obrist-von-Sperreuth-Straße hinweisen. Auch im überarbeiteten Plan für Bauabschnitt II ist kein Anschluss an die Staatsstraße 2220 geplant, aber auch keine Alternative zum aktuellen Stand vorgesehen. Natürlich ist die Hauptzufahrt zu Bauabschnitt II über den Südring. Zunftreigenstraße. – wie für Abschnitt I auch. Die Realität zeigt jedoch, dass die Obrist-von-Sperreuth-Straße gerne als Durchfahrtsstraße genutzt wird. Die Schrittgeschwindigkeit wird kaum eingehalten und deutlich (!!!) überschritten. Vor allem Paketdienstfahrer sind ein Negativbeispiel. Mittlerweile wurde bei der Einfahrt von der Staatsstraße aus kommend das Verkehrszeichen „Verkehrsberuhigter Bereich“ angebracht, daran gehalten wird sich aber kaum.

Wie sieht die konkrete Idee zur Behebung der geschilderten Problematik aus? Wird die Obrist-von-Sperreuth-Str. eine Sackgasse mit oder ohne Wendehammer?

Es wird gebeten die Obrist-von-Sperreuth-Straße in kürze als eine solche Sackgasse zu gestalten, da anders ein verkehrsberuhigter Bereich nicht erreicht werden kann. Der Großteil der Häuser steht mittlerweile.

Beschlussvorschlag zu 6.1: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Stadt Dinkelsbühl hat die Zufahrt von der St2220 auf die Obrist-von-Sperreuth-Straße bereits durch das Aufstellen von Verkehrszeichen verboten (ausgenommen landwirtschaftlicher Verkehr).

#### 2. Bauvorgaben

Schön, dass der Anregung fürs sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung „Personen mit Beeinträchtigung“ und „Pfleheim“ gefolgt wurde und sowohl dies Ausrichtung, aus Schallschutzgründen, geändert, als auch die Höhe des Gebäudes auf zwei Vorgeschosse reduziert wurde. Umso erschreckender für uns, ist nun die Alternative. Die Traufhöhe der Gebäude entlang der Obrist-von-Sperreuth-Str. liegt jetzt bei unglaublichen 7,25 Meter. Die Firsthöhe wurde sogar auf 12 Meter (Satteldach) bzw. 11 Meter (Pultdach) festgesetzt. Dies führt zu erheblichen Einschränkungen der bisher gebauten Gebäude im Bauabschnitt I. Es ist mit Abschattungen zu rechnen und in der Minderung der Lebensqualität, durch den steilen Anblick der hohen Gebäude. Daran ändern auch die Vorschriften der Dachausrichtung und die Festsetzung der Baulinie (5 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt) nichts. Wir fordern eine Reduzierung der Gebäudehöhe, wie bereits bei den Gebäuden in Bauabschnitt I, auf 6,5 Meter. Die Vorgaben ermöglichen zudem den Bau von Mehrparteinhäusern, was wiederum zu einer Verschlechterung der Parksituation führt. Im Gaisfeld IV Bauabschnitt I sind viele Mehrparteinhäuser geplant. Bei diesen verzögert sich die Fertigstellung oder es wurde aktuell noch überhaupt nicht mit dem Bau begonnen (z.B.: Gemarkung 1879 entlang der Torwächterstraße). Es sollten, unserer Meinung nach, zuerst diese Bauvorhaben abgeschlossen werden, bevor mit einer derart großen Planung des neuen Bauabschnitts begonnen wird.

Beschlussvorschlag zu 6.2: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

#### 3. Flächenversiegelung/ dichte Bauweise

Die Stadt Dinkelsbühl möchte im neuen Baugebiet eine möglichst verdichtete Bauweise. Dies wird zu einigen Problemen führen. Die Hauptzufahrt zu Gaisfeld IV befindet sich über die Zunftreigenstraße. Durch den geplanten Bauabschnitt II wird die Zahl der Verkehrsteilnehmer enorm ansteigen. Hierfür ist die Aus- bzw. Einfahrt zum Südring jedoch nicht ausgelegt. Es wird dadurch zu massiven Verkehrsbehinderungen kommen, da auch die Zufahrt zum Kindergarten und des EDEKA-Marktes hierüber erfolgt.

Eine verdichtete Bauweise führt zu einer starken Versiegelung im Baugebiet und einem Anstieg der Umgebungstemperatur, was in Zeiten des Klimawandels fatal ist. Es ist unverständlich, warum Gebäude neben dem anderem geplant, und vor allem im nördlichen Bereich (WA1, WA2, WA3, WA4, SO1) weitestgehend auf die Schaffung von Grünflächen und die Bepflanzung von Bäumen verzichtet wird. Ein „Tiny-Forest“ ist im östlichen Bereich des neuen Baugebietes geplant. Jedoch kann dieser „Tiny-Forest“ die Erwärmung im Nördlichen Bereich, mit der sehr dichten Bebauung, nicht auffangen. Auch das Anheben der GRZ auf 0,4 und 0,5, ganz zu schweigen vom Sondergebiet auf 0,8, kann nicht nachvollzogen werden und ist überhaupt nicht zukunftsorientiert. Der Siedlungserwärmung kann jetzt schon durch einfache Vorschriften (zum Beispiel Dachbegrünung) entgegengewirkt werden. Es verbleiben nur noch mickrige Gärten, in welchen es nicht mehr möglich ist große Obst-/Laubbäume zu pflanzen, da schlicht und einfach der Platz fehlt. Bauabschnitt I wurde als die grüne Siedlung von Dinkelsbühl angepriesen – warum wird dieses Konzept nicht mehr weiterverfolgt und stattdessen dicht auf dicht geplant?

Wir plädieren zu einer Reduzierung des Baugebietes, damit mehr Feld und Wiese erhalten bleiben, sowie eine weniger dichte Bebauung, um ein Anlegen von großzügigen Gärten mit Bäumen zur Minderung der Umgebungstemperatur zu ermöglichen. Außerdem sollte die Verteilung der geplanten öffentlichen Grünflächen überarbeitet werden, um den Effekt der Temperatursenkung im gesamten Baugebiet zu erreichen.

Beschlussvorschlag zu 6.3: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Durch eine verdichtete Bauweise kann mehr und ebenfalls bedarfsgerecht Wohnpotenzial generiert, sowie Bauflächen besser ausgenutzt werden.

Außerdem wurden innerhalb des Bebauungsplans grünordnerische Festsetzungen (z.B. Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen, verpflichten Dachbegrünung von Flachdachgaragen, Verbot von Schottergärten) getroffen um eine ausreichende Durchgrünung der Baugebiete zu gewährleisten.

#### 4. Naturschutz

Im Zuge dieser Stellungnahme wird erneut auf die Schutzwürdigkeit des Naturschutzgebietes und Vogel-freistätte Walk- und Gaisweiher hingewiesen. Im Jahr 2021 erfolgten mehrere Begehungen, bei welchen 59 Vogelarten festgestellt wurden was bis dato den Meldungen der Plattform ornitho.de entsprach.

Mittlerweile wurden deutlich mehr Vogelarten im betroffenen Gebiet gemeldet. Hingewiesen werden muss auch auf das Brutvorkommen der Rotmilane. Diese begannen dieses Jahr mit der Brut nahe des Gaisweiher zur Nahrungssuche. Seit neuestem ist auch ein Paar Schwarzmilane zu beobachten, welches mit dem Nestbau unweit des Gaisweiher begonnen hat. Auch besteht erneut ein Brutvorkommen des Mäusebussards und der Rohrweihe im Geltungsbereich. Erwähnt werden müssen auch die sich häufenden Sichtungen eines Seeadlers, welcher sowohl den Gaisweiher als auch den Walkweiher zur Nahrungs-suche verwendet, u.a. die Jagd auf Gänse und Fische. Diese Art ist extrem scheu – bei einer zu dichten Bebauung an den Gaisweiher heran wird der Seeadler fernbleiben.

Die hinterlegten Begehungen fanden allesamt im Frühjahr (April bis Juni) statt. Die Wintergäste wurden anscheinend komplett vernachlässigt und wurden auch nicht aufgeführt. Jährlich lässt sich ein Trupp Gänsesänger, bestehend aus über 50 Individuen am Walk- und Gaisweiher nieder. Durch Hinweisschilder weist selbst die Stadt Dinkelsbühl auf die Schutzwürdigkeit dieser Vogelart hin und verbietet das Be-treten des Weges entlang des Gaisweiher.

Zum Erhalt dieses funktionierenden Ökosystems wird erneut darum gebeten die geplante Größe des Baugebietes zu verringern und eine geeignete Abgrenzung Naturschutzgebiet / Baugebiet einzurichten. Immerhin ist schon festgelegt eine mindestens 5m breite Hecke am Randbereich anzupflanzen. Eine ge-eignete Besucherlenkung im Bereich des Naturschutzgebietes wäre wünschenswert, um die Natur den Menschen wieder näher zu bringen und den Tieren ihren Lebensraum zu erhalten. Ein solcher Vorschlag liegt hierzu bereits vor.

Vögel haben einen positiven Einfluss auf die Stimmung der Menschen. Neue Studien zeigen, dass alleine das Aufstellen von Futterhäuschen in Seniorenheimen der Zufriedenheit und das psychische Wohlbefin-den der Bewohner steigert. Vor allem im Hinblick auf das sonstige Sondergebiet Zweckbestimmung „Personen mit Beeinträchtigung“ und „Pflegeheim“ sollte die aktuell bestehende Vogelvielfalt, direkt vor der Haustür, erhalten bleiben.

Biodiversität muss geschützt und bewahrt werden, bevor diese, irgendwann, durch extrem teure Maß-nahmen wieder hergestellt werden muss. Es ist absolut notwendig bestehende Naturschutzgebiete zu erhalten. Eine Umsiedlung von Tieren ist nicht zielführend, da deren Einflüsse am alten Ort komplett fehlen. Alle Lebewesen hängen miteinander zusammen und das Verschwinden einer Art hat meistens fatale Folgen auf eine Vielzahl von Arten der Flora und Fauna, welche im Voraus nicht einzuschätzen sind.

Beschlussvorschlag zu 6.4: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Innerhalb der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2022 durch das sbi wurden alle relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereichs der Planung geprüft. Für betroffene Arten wurden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Auswirkungen der Planung auf die nahe befindlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiet, NSG) wurden inner-halb des Gutachtens „Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für das geplante Wohngebiet Gaisfeld IV 2.“ aus dem Jahr 2023 (sbi) geprüft.

Innerhalb der aufgezählten Gutachten wurden Maßnahmen festgesetzt, die einer Verschlechterung der Schutzgegenstände (relevante Arten, Schutzziele des FFH-Gebietes) entgegenwirken. Die durch einen Fachexperten beschriebenen Maßnahmen wurden als Festsetzungen in die Planunterlagen eingearbeitet.



## 5. Schlussbemerkung

Aufgrund der angeführten Punkte bitten wir um eine Verkleinerung des geplanten Bauabschnittes II, eine Ausweisung der Grundstücke ausschließlich als Einfamilienhäuser mit einer maximalen Höhe von 6,5 Metern, sowie eine bessere Verteilung der öffentlichen Grünflächen.

Beschlussvorschlag zu 6.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stadt Dinkelsbühl bevorzugt eine flächensparende Bauweise, die das Wohnen auf mehreren Ebenen ermöglicht.

Neben Einzelhäusern besteht auch ein Bedarf an Doppel- und Reihenhäusern dem die Stadt Dinkelsbühl nachkommen möchte. In Bezug auf den vorhandenen Bedarf soll das Baugebiet nicht verkleinert werden.

## 7. Einwander 07 17.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir Widerspruch gegen den neuen Bebauungsplan des Baugebiets Gaisfeld VI Abschnitt 2. Wir wohnen in der Obrist-von-Sperreuth-Str. ■■■ und nun sollen genau gegenüber von uns Häuser mit Höhe bis zu 12 m genehmigt werden.

Als wir uns 2022 dazu entschieden haben das Grundstück zu kaufen, war uns natürlich bewusst, dass das Baugebiet zukünftig erweitert wird. Allerdings war damals niemals die Rede von Häusern, die fast doppelt so hoch wie unsere sind. Baugebiet Gaisfeld IV Abschnitt 1 sollte ein „grünes Quartier“ werden mit begrünten Dächern, einer vorgeschriebenen Anzahl an Bäumen pro Grundstück und weiteren Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität. Wird uns nun die Sonne durch 12 m hohe Nachbargebäude genommen, brauchen wir auf unserem Grundstück nichts anpflanzen. Wie passt es zusammen, dass unser Bauabschnitt so grün wie möglich sein soll, während gegenüber nun mit so hohen Häusern die Sonne genommen wird und zum Beispiel von Dachbegrünung auch keine Rede mehr ist? So hohe Gebäude findet man im gesamten Gaisfeld nicht. Für uns ist es wirklich eine Zumutung, uns so große Gebäude direkt vor die Nase zu setzen. Ein Baugebiet sollte zum Süden hin immer weiter abflachen und nicht mittendrin solche hohen Gebäude haben.

Wie wir bereits in unserem ersten Widerspruch geschrieben haben, hatten wir uns sehr über die Bauplatzzusage und auch über die Idee des „grünen Quartiers“ gefreut. Wir hatten auch auf die Stadt Dinkelsbühl und den damaligen Bebauungsplan des Abschnitts 2 vertraut. Leider wurden wir mit dem überarbeiteten Plan erneut enttäuscht. Wir bitten Sie inständig keine Häuser mit Fassadenhöhe von bis zu 12 m zu genehmigen.

Ideal wäre es, wenn einfach der Abschnitt 1 gespiegelt würde, bzw. eine Flachdachreihe gegenüber entstände mit Häusern die ebenso hoch sind wie unsere Flachdächer sein durften. Dadurch entsteht kein Nachteil für die bereits Wohnenden und das Erscheinungsbild des Ortsteils wäre deutlich schöner geprägt.

Wir bitten Sie unseren Widerspruch zu beachten und freuen uns über eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag zu 7: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

## 8. Einwander 08 10.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns den aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplan Gaisfeld IV (Abschnitt 2) intensiv angesehen. Wir sind etwas verwundert, dass es offensichtlich so wenig Grundstücke in der Größe um ca. 700

m<sup>2</sup> für den Bau eines Einfamilienhauses gibt. Wir glauben, dass es auch in Dinkelsbühl einen größeren Bedarf dieser Grundstücke, anstatt so vieler Doppelhaushälften gibt.

Wir selbst interessieren uns auch für ein Grundstück. Für unsere Familie (2 Kinder) kommt aber nur ein Einfamilienhaus in Frage. Da zu unserer Vorstellung auch ein angemessener Garten gehört würden wir ein Grundstück mit ca. 700 m<sup>2</sup> bevorzugen. Wir kennen genügend Familien die dies auch so sehen.

Es wäre wünschenswert dies in ihrer finalen Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag zu 8: Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan bietet viele Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup>, die sich für den Bau von Einfamilienhäusern eignen.

#### 9. Einwender 09 09.04.2024

Sehr geehrter Herr Staufinger,

ich [REDACTED] und meine Frau [REDACTED], haben ein Grundstück für Kettenhaus in Gaisfeld IV Bauabschnitt 1 an der Obrist-von -Sperreuth Str. [REDACTED] erworben.

Zurzeit befinden wir uns noch in der Bauphase. Durch Nachbarschaft und später durch Bauamt Dinkelsbühl haben wir erfahren, dass gegenüber von uns ein Neubaugebiet Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 entsteht. Laut Bebauungsplan sind entlang der gegenüberliegenden Straßenseite 3-geschossige Häuser mit Pultdach, ca.11 Meter hoch, vorgesehen.

Ich möchte Sie nur erinnern, dass bei unserem Kettenhaus nur Ost- und Westseite für Empfang von der Sonne in Betracht kommen. Auf der Ostseite wird Sonnenlicht durch 2-3-geschossigen Häuser zum großen Teil versperrt, und jetzt auch auf der Süd-West, Westseite wird die Sonne durch die Pultdächer nur begrenzt ankommen (siehe dazu Sonnenstand-Diagramm). Aus diesem Diagramm ist es ersichtlich, dass die Sonne schon ab 17:00 Uhr in Sommer Monaten: Mai-Juni-Juli voll versperrt ist und im Winter wird es unser Haus kaum erreichen. Durch einfache Trigonometrie ist es leicht zu errechnen.

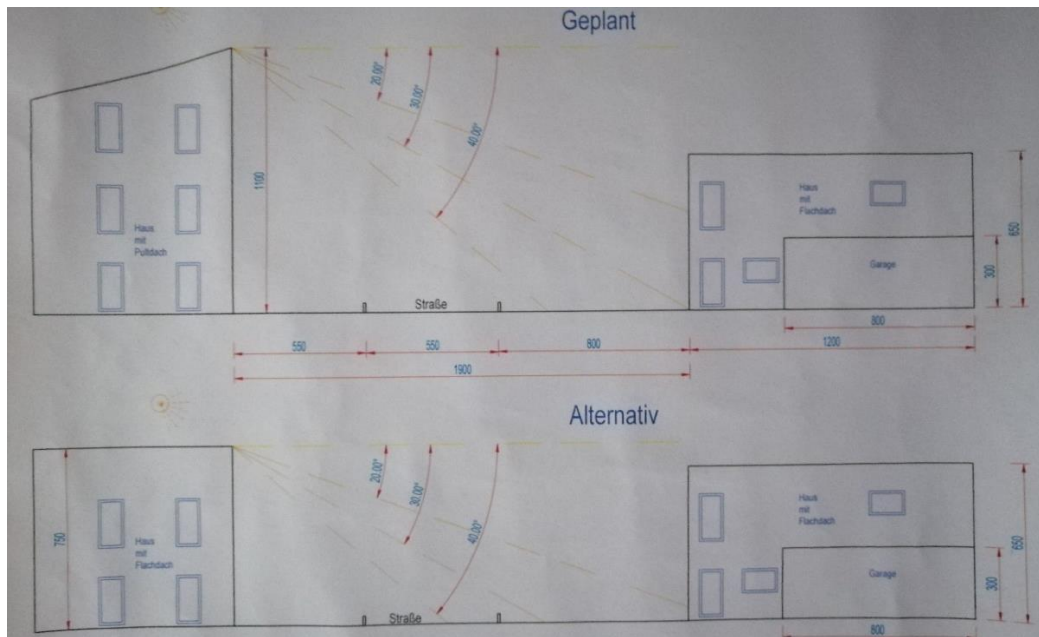
Heute zu Tage wird viel von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gesprochen. Nur wenn die billigste natürliche Energiequelle, wie die Sonne, bei unserem Haus nur begrenzt ankommen wird, sind auch unsere großen Investitionen, trotz weggefallenen Subventionen, in Klimaneutralität halb so viel Wert.

Dadurch entsteht auch Wertminderung für unseren Haus.

Unser Vorschlag wäre die Häuser auf der gleiche Höhe 6,5 Meter oder max. 1 Meter höher als unser Haus zu bauen.

Wir bitten Sie bei der Entscheidung unsere Bedenken und Vorschläge zu berücksichtigen, und hoffen das Sie eine Entscheidung treffen, die alle Beteiligten zufriedenstellt.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter Telefon [REDACTED] zur Verfügung.



Beschlussvorschlag zu 9: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

#### 10. Einwender 10 12.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,  
vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren (Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan „Gaisfeld IV Bauabschnitt 2 mit integriertem Grünordnungsplan“, Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 20.02.2024) Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 2 Satz BauGB - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §4 Abs. 2 BauGB, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die Stadt Dinkelsbühl erstellt wurde und die damit verbundene Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen.

Wir haben weiterhin Bedenken und möchten nochmals auf die nachfolgenden Punkte hinweisen, die aus unserer Sicht bisher nur unzureichend umgesetzt wurden. Die nachstehend näher erläuternden Sachverhalten sollen Ihnen die bestehenden Mängel aufzeigen und regen eine entsprechende Berichtigung durch die Stadt bzw. das planende Ing.-Büro an. Sollte eine Berichtigung Ihrerseits als nicht notwendig erachtet werden, so bitten wir darum dies nachvollziehbar zu begründen.

Nachtrag und Konkretisierung zur Stellungnahme, Einwender 03 vom 10.08.2023

#### 1. Verkehrssituation

Durchgang Obrist-von-Sperreuth-Straße zur Staatsstraße 2220  
s. S 5 Beschlussvorschlag zu 3.2 Ing. Büro vom 20.02.2024

Beschlussvorschlag zu 3.2:

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

Wir erachten den nachgebesserten Planungsentwurf insoweit als unzureichend, als dass aus den Planunterlagen nicht ersichtlich ist, wie verhindert wird, dass von der Obrist-von-Sperreuth-Straße aus keine Zufahrt auf die StSt 2220 erfolgen kann. Ist hier geplant Straßenpoller/-pfosten vorzusehen, sodass die Zufahrt tatsächlich nicht genutzt werden kann? Sollte dies nicht geplant sein, ist davon auszugehen, dass wie bisher -auch wenn die Durchfahrt durch entsprechende Beschilderung lediglich für den landwirtschaftlichen Verkehr zugelassen ist- die Zufahrt durch anliegende Bewohner/ Paketdienstleister/ Anlieferverkehr genutzt wird.

Wie in unserer erstmaligen Stellungnahme bereits dargelegt wurde, ist die Abfahrt von der Obrist-von-Sperreuth-Straße auf die vorgenannte Staatsstraße aufgrund der in Richtung Ellwangen verlaufenden Kurve absolut schlecht einsehbar und birgt daher ein erhebliches Unfallpotenzial. Darüber hinaus verläuft parallel zur Staatsstraße 2220 ein Fahrradweg. Da hier von Segringen kommend ein steiles Gefälle in Richtung Dinkelsbühl besteht, fahren die von Segringen kommenden Fahrradfahrer hier naturgemäß sehr schnell über die kreuzende Obrist-von-Sperreuth-Straße. Auch hier sehen wir ein sehr hohes Unfallpotenzial, da auch hier sowohl von der Staatsstraße 2220 als auch von der Obrist-von-Sperreuth-Straße kommend der Radweg sehr schlecht einsehbar ist. Wir empfehlen daher dringlichst die Zufahrt für Fahrzeuge durch entsprechende Vorkehrungen (z. B. Straßenpoller) zu verhindern und für eine sichere Wendemöglichkeit am westlichen Ende der Obrist-von-Sperreuth-Straße mittels Wendehammer zu sorgen. Dieser sollte im Sinne einer vorausschauenden, einheitlichen (s. restliches Baugebiet) und zukünftigen konfliktfreien Baugebietsentwicklung berücksichtigt werden (s. hierzu nachstehenden Planungsvorschlag).



Durch die hier vorgeschlagene Wendemöglichkeit wird ein sicherer Wendevorgang für tägliche Post- u. Paketdienste sowie für die Ver- und Entsorgungsbetriebe und ggf. Schneeräum-dienste sowie Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Notarzt etc.) sichergestellt. Ein rückwärtiges Einfahren in die Straße, wie derzeit durch manche Müllentsorgungsfirmen praktiziert, kann aus verantwortungsvoller Sicht der spielenden Kinder auf der Straße nicht zugemutet werden. Dieser Wendehammer stellt darüber hinaus ggf. ebenfalls eine zusätzlich sehr gute Möglichkeit als Zufahrt für die Feuerwehr im Einsatzfall sowie als Aufstellmöglichkeit einer Drehleiter für das angrenzende SO1 Gebiet dar.

Beschlussvorschlag zu 10.1: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Stadt Dinkelsbühl hat die Zufahrt von der St2220 auf die Obrist-von-Sperreuth-Straße bereits durch das Aufstellen von Verkehrszeichen verboten (ausgenommen landwirtschaftlicher Verkehr).

## 2. Sonderbaugebiet (Seniorenwohnen)

s. S. 7 Ergänzung zu Beschlussvorschlag 3.3 Ing. Büro vom 20.02.2024

### Beschlussvorschlag zu 3.3:

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

### 2.1 Lage (Parkplatzbedarf)

Leider wurden die in unserer vorgetragenen und Ihnen vorliegenden Stellungnahme nachstehender Punkt zur Parkplatzsituation aus unserer Sicht nur unzureichend bzw. nicht entsprechend berücksichtigt bzw. bewertet. Für den Anliefer- Betreuungs- und Besucherverkehr sind im derzeitigen Vorentwurf, aus unserer Sicht, keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen. Als möglichen Vorschlag unsererseits sind min. 2 Stellplätze für tägl. Anlieferungs- und Reinigungspersonal, min. 1 bis 2 große Stellplätze für Arzt/Rettungswagen/Notarzt, 5 Stellplätze für Betreuungs- sowie min. 10 Plätze für Besucher auszuweisen.

Die Grundflächenzahl GRZ ist wie im Bauabschnitt 1 von 0,35 einzuhalten und sollte nicht um 60% von 0,5 auf 0,8 unnötigerweise erhöht werden. In einem Seniorenheim mit vielen Bewohnern sind ausreichend angrenzende und barrierefreie Grünflächen für Spaziergänge im engeren Umfeld der Einrichtung aufgrund eines möglicherweise eingeschränkten Aktionsradius aus unserer und gesellschaftlichen gesicherten Erkenntnissen essentiell (s. hierzu: „Grün in der Stadt –Für eine lebenswerte Zukunft - Grünbuch Stadtgrün“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)Referat Öffentlichkeitsarbeit · 11055 Berlin)

### Beschlussvorschlag zu 10.2: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die zusätzlich durch das Sondergebiet benötigten Stellplätze sind innerhalb der Ausweisung des Sondergebietes unterzubringen. Bei der Bauantragsprüfung wird darauf geachtet, dass die Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung eingehalten werden.

### 2.2 Zulässige Höhe

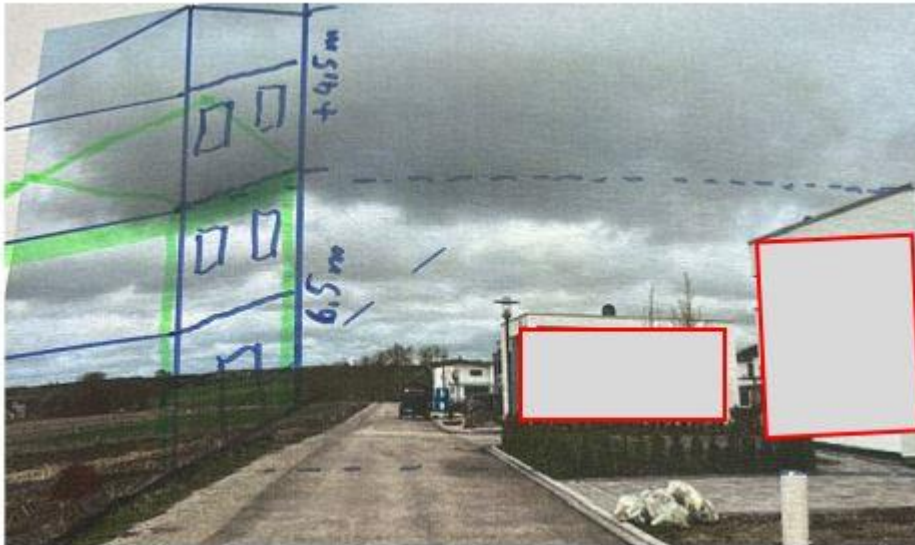
Der Ansatz das SO 1 auf 2 Vollgeschosse zu begrenzen ist gut, jedoch ist weiterhin ebenfalls eine maximale Bauhöhe von 6,5 m vorgesehen und vorgeschrieben werden. Diese ist mit einem für PV-Anlagen idealen Flachdach mit max. 5° problemlos möglich und in Form und Lage des Objektes ideal. Dies würde sich nach unserer Sicht viel zielführender in das bestehende Bild der bisher vorliegenden Bebauung einfügen. Eine durch diese Bauvorgabe (Flachdach) zielführende Ost-West-Ausrichtung von PV-Modulen ist im Sinne einer möglichst hohen PV-Eigenstromnutzung und hierdurch vermeidbaren PV-Spitzen einspeisung vermindert/verhindert auch einen unnötigen Stromnetzbelastung oder Ausbau der Verteilnetze, sondern sichert die Nutzung direkt vor Ort.

### 3. WA 1

Für die auf der südlichen Seite der Obrist-von-Sperreuth-Straße neu angrenzenden Gebäuden mit 2 Obergeschossen vorgesehene zulässige Höhe von 12 Metern bei 2 Obergeschossen bei einem Satteldach bzw. 11 Meter bei einem Pultdach wird unseres Erachtens als entschieden zu hoch angesehen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde im Bauabschnitt 1 eine zulässige Höhe von maximal 6,5 Metern bei einem Flachdach zugelassen. Dies ist, wie man sich vor Ort vergewissern kann, absolut ausreichend und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein (s. Zeichnung nachstehend)





Quelle Bild: [REDACTED]

Zum Vergleich war im 1. Bauabschnitt für ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen ebenfalls nur eine Höhe von 12,5 Meter zulässig. Daher erschließt sich nicht, weshalb bei der Nutzung als EFH bzw. DHH dieselbe Höhe zulässig sein soll. Zur weiteren Veranschaulichung der Größenordnung hat der sich derzeit im Bau befindliche EDEKA inkl. der darauf errichteten Wohneinheiten im oberen Bereich des Gaisfelds IV BA I eine zulässige Höhe von nur 3 Meter mehr. Hierbei geht es nicht um die grundsätzliche rechtliche Zulässigkeit (s. Abwägungstabelle S. 1/49 „Erläuterungen vom Planungsbüro“), sondern vielmehr ob die Notwendigkeit hierfür vorliegt. Die Möglichkeit von MFH wird bereits durch die zwingende Ausweisung von Stellplätzen ohne den Bereich von möglichen Garagen eingegrenzt und Einhaltung geboten.

Ein 3. Vollgeschoß lässt sich, nach unserer Auffassung, wenn dann nur im unteren Bereich des Baugebietes optisch einsetzen, da der Geländeverlauf entsprechend abfallend verläuft. Bei dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach wäre eine Begrenzung auf 9 m ausreichend gegeben.

Wir fänden es sehr schade, wenn der durchaus mit Vorbildcharakter eingeschlagene Weg für ein grünes und nachhaltiges Quartier im weiteren Bauabschnitt „mit Füßen getreten“ wird... Daher plädieren wir und sicherlich auch die vielen der derzeit täglich durch das Baugebiet spazierenden Bewohner und zukünftigen Bauherren für ein einheitliches Straßenbild. Wir appellieren daher weiterhin auf eine zulässige Höhe von 6,5 Metern mit Flachdach.

**Beschlussvorschlag zu 10.3: Der Anregung wird gefolgt.**

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

Weiterhin muss, nach aktuellem Planungsstand, damit gerechnet werden, dass bei einer Bebauung mit EFH/ DHH in Verbindung mit den kompakten Grundstücksgrößen in der Obrist-von-Sperreuth-Straße, die privaten Stell- und Parkplätze nicht ausreichen werden. Somit wird die ohnehin sehr schmale Straße durch zusätzliche Mehrzahl, welche auf der Straße parken verengt, was wiederum eine Gefahrenquelle für Fahrradfahren, Kinder und Spaziergänger darstellt (s. Bildausschnitt Obrist-von-Sperreuth-Str. nachstehend).

Daher wäre es notwendig, dass an der Obrist-von-Sperreuth-Straße entsprechende Parkbuchten auf der noch freien, südlichen Seite vorgesehen werden, sodass mit einem Zuparken der ohnehin schmalen Straße reduziert wird.

Beschlussvorschlag zu 10.4: Die Bedenken werden nicht geteilt.

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

### 3.1 Nutzungsschablone WA 1

Die GRZ hat zudem eine städtebauliche und ökologische Bedeutung und ist damit ein Instrument der Stadtplanung. Denn letztlich sorgt sie dafür, dass ein Wohngebiet oder ein Stadtteil nicht zubetoniert wird und genug Freiflächen übrigbleiben. Sie sind nicht nur wichtig für genug Grünbestand im Sinne des Arten- und Naturschutzes, sondern auch für die Versickerung von Regenwasser – und damit auch die Berechnung der Niederschlagswassergebühr. Nimmt man alle Grundflächenzahlen zusammen, bekommt man einen Eindruck von der Bebauungsdichte einer Gemeinde. Eine GRZ von 0,2 ist dabei ein typischer Wert für ein grünes Wohnviertel. Die Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) sorgt dafür, dass die Gebäude im WA 1 nicht zu hoch gebaut werden und dem Nachbarn Luft und Licht genommen wird. Im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl (GRZ) reguliert die GFZ aber nicht nur die Bebauung eines einzelnen Grundstücks. Städtebaulich betrachtet, sorgen die beiden Kennzahlen dafür, dass die Bebauungsdichte insgesamt nicht zu groß ist. Mit der GFZ, der GRZ und der maximalen Zahl der Vollgeschosse beschränken Gesetzgeber und Baubehörden also bewusst die Nutzungsintensität von Grundstücken und sorgen dafür, dass genug Grünflächen für Mensch und Tier erhalten bleiben oder neu entstehen können.

Daher regen wir an, dass aufgrund der guten Erfahrung im Bauabschnitt I bei entsprechender offener Bauweise mit DHH bzw. EFH eine entsprechende GRZ von 0,35 sowie eine GFZ von 0,7 im Planblatt herangezogen und angewendet wird.

Wir bitten daher die vorstehend aufgeführten Punkte noch einmal ergebnisoffen und objektiv zu hinterfragen.

Beschlussvorschlag zu 10.5: Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die im überwiegenden Teil des Baugebietes festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung.

Im Planentwurf sind zwei großzügige öffentliche Grünflächen enthalten. Außerdem wurden innerhalb des Bebauungsplans zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (z.B. Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen, Verbot von Schottergärten) getroffen um eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten.

## 11. Einwander 11.11.2024

Sehr geehrter Herr Staufinger,

In wenigen Wochen werde ich mein Grundstück (Obrist-von-Sperreuth-Str. ■■■) bebauen.... diese Vorfreude wird allerdings durch Ihre Planung des angrenzenden Bauabschnittes extrem getrübt.

Ich kann nicht nachvollziehen und tolerieren, dass die Häuser gegenüber meinem Gebäude doppelt so hoch gebaut werden wie mir erlaubt wurde. Ich habe auf der Rückseite (Nordseite) schon ein höheres Gebäude dazu erwarten und jetzt wird die Südseite mit einer Fassaden- u. Dächerfront so zugebaut, dass man sich künftig regelrecht eingekesselt fühlt.

Es wurde die hohe Wohn- u. Lebensqualität durch den Umzug von Crailsheim ins schöne Dinkelsbühl angepriesen, für die ich gerne fast 1 Million Euro investiere!

Beim Kaufabschluß meines Grundstückes wurde ich von Frau Sellner noch zur tollen, fast unverbaubaren Lage beglückwünscht wobei erwähnt wurde, dass bei Bedarf dieses Baugebiet um maximal zwei Häuserreihen südlich erweitert werden könnte.

Jetzt entsteht nach Ihrer Planung eine Hochhaussiedlung, die alle Höhenrekorde bricht!! Es ist unfassbar!

Deshalb lege ich hiermit zu dieser Plangestaltung Einspruch ein und erwarte, dass die südlich angrenzenden Häuser zur Obrist-von-Sperreuth-Straße auch die max. Höhenvorgabe von 6,5 m erhalten.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt bzw. Ihre Kenntnisnahme meines Einspruches.

Beschlussvorschlag zu 11: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

#### 12. Einwender 12 11.04.2024

Sehr geehrter Herr Staufinger,

mein Mann und ich haben mit großem finanziellem Aufwand in Bauabschnitt 1 WA 10 ein Haus mit 2 Wohneinheiten gebaut. Es ist uns unverständlich, warum nun die Regelungen im Bauabschnitt 2 so stark von den Regelungen in Bauabschnitt 1 abweichen.

Insbesondere möchten wir Stellung nehmen zu 2 Punkten:

- Bauabschnitt 1 WA 10: GRZ von 0,35

Es ist nicht verständlich, warum die uns gegenüberliegenden Häuser in BA 2 WA 1 nun GRZ 0,4 haben.

- Zulässige Höhe der Häuser im BA 2.

Uns gegenüber sind Satteldächer zulässig mit Hausgesamthöhe 12 Meter, Pultdächer 11 m.

Diese Häuser sind dann fast doppelt so hoch wie unseres (zulässige Wandhöhe 6,5 m). Warum wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht auch auf Flachdach bestanden? Ein einheitliches Bild hätte auch optische Vorteile.

Wir möchten Sie bitten, unsere Stellungnahme in eine erneute Überplanung einfließen zu lassen.

Vielen Dank,

mit freundlichen Grüßen,

Beschlussvorschlag zu 12: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

#### 13. Einwender 13 15.03.2024

ich wohne in Gaisfeld VI im Bauabschnitt 1 an der Obrist von Sperreuth Str. [REDACTED] und befasse mich mit der Planung von der Straßenseite gegenüber. Ich habe mit meinem Sohn ein Doppelhaus gebaut und hier über 1 Million Euro investiert, hier werden wir auch noch lange daran zahlen, wie die meisten Nachbarn an unserer Straße. Daher bin ich auch der Meinung das man hier auch auf uns Rücksicht nehmen muss und die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Süden, sollte uns nicht die ganze Sonne nehmen. Die Gärten und Terrassen sind zur Straße hin, natürlich zum Süden angelegt.

Uns wurde vorgeschrieben: Eine Bauhöhe von 6,5 m mit Flachdach und Begrünung sowie Bäume im Garten. Zusätzlich eine Garage und 2 PKW-Stellplätze.



---

Das ist für mich alles ok und eine perfekte Planung für die Zukunft. Pro Haus gibt es ja 2 Autos und 3-5 E-bikes die allen Platz benötigen.

Zudem ist es eine Spielstraße und hier sollten keine Autos geparkt werden.

Bauabschnitt 2. WA1 + WA7 auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Obrist von Sperreuth Straße.

Jetzt sollen gegenüber Häuser 3-geschossig (EG+1.+2.OG) mit Pultdach genehmigt werden. Gesamthöhe 11m (fast doppelt so hoch wie unsere Häuser). Ein Gebäude mit 11m gibt es im Ganzen Gaisfeld bis jetzt nicht, außer der große Glotz vom Supermarkt an der Hauptstraße. Man kann uns doch jetzt nicht in Richtung Süden Häuser mit dieser Höhe zumuten, die größer sind als die 3-stöckigen Flachdachgebäude vorne an der Hauptstraße beim Gaisfeld III (Siehe Foto). Ideal wäre natürlich, dass auf der gegenüberliegenden Straßenseite die gleichen Bauplanung gilt wie es bei uns war. Höhe 6,5m oder 7m mit Flachdach. Natürlich ist auch ein Sattel- oder Zeltdach mit max. 30° DN noch ok, wie in den anderen Straßen. Aber es ist doch nur logisch, dass die Häuser Richtung Süden immer niedriger werden sollten oder zumindest nicht höher als im Norden. Ich komme auch gerne mal persönlich vorbei, oder Sie können mich auch gerne mal anrufen und mir den Sinn der Planung erklären. Über eine baldige und positive Antwort würde ich mich freuen.

Hier mal noch ein Text wie das Baugebiet noch 2021 beworben wurden, als wir uns zum Kauf von einem Grundstück entschieden haben, von dem ist nicht mehr viel übrig!!

Grünes nachhaltiges Quartier

Anforderung und Philosophie der Stadt ist es ein grünes verdichtetes Wohnquartier mit zusammenhängenden, grünen Aufenthaltszonen, begrünten Fassaden und Gründächern zu schaffen. Die von den Investoren aufgeführten zusätzlichen Ideen für Artenschutzmaßnahmen und für eine Förderung der Biodiversität wie der Einbau von Mauerseglerkästen und von Gebäudebrüterkästen sowie die Anlage von Nisthilfen für Wildbienen geben einen Einblick, wie grün und nachhaltig das Quartier sein wird.

Hier unsere Obrist von Sperreuth Straße mit der Gebäude Höhe 6,5 m mit Flachdach, die ganze Straße entlang!!



Das ist doch ein harmonisches Straßenbild, dass man fortführen sollte.



Hier mal eine Skizze wie das dann aussehen würde, geht gar nicht!



Beschlussvorschlag zu 13: Der Anregung wird gefolgt.

Die entlang der Obrist-von-Sperreuth Straße geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 7 lassen nur Einzelhäuser mit Flachdach zu. Die Traufhöhe beträgt 7,25 Meter. Pultdächer und Satteldächer sind nicht zugelassen.

---

**Beteiligung der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Telekom Deutschland GmbH
- Heimatpfleger DKB
- Verkehrsverbund
- Verwaltungsgemeinschaft Willburgstetten
- Markt Schopfloch
- Markt Dürrwangen
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Langfurth
- Stadt Feuchtwangen
- Gemeinde Wört
- Evang.-Luth. Pfarramt Dinkelsbühl
- Gemeinde Kreßberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80439 München
- Bund Naturschutz; Kreisgeschäftsstelle Ansbach; Pfarrstraße 33, 91522 Ansbach

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

- IHK Nürnberg für Mittelfranken, Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg; Schreiben vom 12.04.2024  
Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in Ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen o.g. Planung bestehen.
- Vodafone GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Schreiben vom 11.04.2024  
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.
- Gesundheitsamt LRA Ansbach; Schreiben vom 28.03.2024  
Sehr geehrte Damen und Herren, das neu geplante Baugebiet befindet sich oberhalb des Wasserschutzgebietes mit der Wassergewinnung Reichertsmühle der Stadtwerke Dinkelsbühl. Das Wasserschutzgebiet erstreckt sich zwar nach Nordwesten, so kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Baumaßnahmen abströmiges Wasser die Trinkwasserversorgung beeinträchtigt. Daher ist das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Sachgebiet 43 – Wasserrecht am Landratsamt Ansbach zu beteiligen bzw. zu hören. Wenn die Ver- und Entsorgung mit dem Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleistet ist, und die genannten Stellen beteiligt werden, besteht aus gesundheitsamtlicher Sicht mit dem Vorhaben Einverständnis.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Schreiben vom 14.03.2024  
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Schreiben vom 07.03.2024  
Um zukünftig unnötige Weiterleitungen zu vermeiden, bitten wir Sie, Beteiligungen für das Bundesland Bayern direkt an die Funktionspostfachadresse [toeb.by@bundesimmobilien.de](mailto:toeb.by@bundesimmobilien.de) zu senden.
- Immobilien Freistaat Bayern – Schreiben vom 06.03.2024  
Sehr geehrte Damen und Herren, die Immobilien Freistaat Bayern macht zu den oben genannten Verfahren weder Anregungen noch Einwendungen geltend.
- Staatliches Bauamt Augsburg – Schreiben vom 14.03.2024  
Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Ansbach ca. 1,5 km westlich der B25. Nachdem von der Planung weder Bundes- noch Staatsstraßen im Landkreis Donau-Ries betroffen sind, bestehen von Seiten des Staatlichen Bauamts Augsburg gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bzw. der 23. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken und Einwände

---

**Es folgen Stellungnahmen, für die eine Abwägung durch die Gemeinde zu erfolgen hat:****1. Landratsamt Ansbach (12.04.2024)**

Hiermit geben wir die Stellungnahme auf Grundlage des Formblattes ab.

Ich bitte Sie, für unsere Unterlagen noch eine Ausfertigung der o.g. Bauleitpläne zu kommen zulassen.

Im Anhang übersenden wir die Stellungnahmen des Landratsamtes Ansbach zu der im betreff genannten Planung mit der Bitte um Beachtung.

Außerdem bitten wir um Beachtung folgender Stellungnahme:

SG\_42 -Immission- und Naturschutz – Herr Körper: Auf die Stellungnahme des SG 44 Technischer Umweltschutz/Immissionsschutz wird verwiesen. Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu 1: Kenntnisnahme
--

**1.1 Stellungnahme der Fachkraft für Naturschutz (SG 44)**

Die Stadt Dinkelsbühl plant weiterhin die Aufstellung und Ausweisung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“.

Die untere Naturschutzbehörde (uNB) wurde im Laufe des Bauleitverfahrens bereits in der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat hierzu mit der Stellungnahme vom 25.06.2023 Bedenken geäußert sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung und Monitoringergebnisse nachgefordert.

Nun wurde der überarbeitete und ergänzte Entwurf zur Bauleitplanung und zur FNP-Änderung mit Stand vom 20.02.2024 im Rahmen der offiziellen Behördenbeteiligung gem. § Abs. 2 BauGB erneut vorgelegt. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wird zum Entwurf wie folgt Stellung genommen:

**1. Betrachtung der Natur 2000-Verträglichkeit und der Schutzgebietskulisse**

Die Unterlagen wurden um eine natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Natura 2000-VP) vom Büro sbi – sivaea biome institut mit Stand vom 06.11.2023 ergänzt. Dies basiert auf den avifaunistischen Geländeerhebungen vor Ort von April bis Juni 2021.

Die Natura 2000-VP kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Einhaltung von zwölf Maßnahmen zur Vermeidung und Umsetzung von Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter des FFH-Gebiets „Wörnitztal“ und das SPA-Gebiets „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ kommt.

Einige Aussagen in der Natura 2000-VP widersprechen, jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B., dass für das Baugebiet ausschließlich kleine Grundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen werden.

Weiterhin sind die Vermeidungsmaßnahmen nur unzureichend in den Festsetzungen des Bebauungsplans integriert. Vielmehr wurden die Maßnahmen lediglich unter Pkt. 11 eingefügt ohne andere Festsetzungen entsprechend anzupassen.

- Die Festsetzungen zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung unter Pkt. 8.4 und Pkt. 11 (M1) sind zu konkretisieren. Hier verweisen wir auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Naturschutz.
- In M5 heißt es, dass entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der anthropogenen Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers getroffen werden müssen wie z.B. die Einrichtung eines alternativen, attraktiven Fuß- und Radweges. Derartige Maßnahmen sind im jetzigen Entwurf

zum Bebauungsplan weiterhin nicht enthalten. Vielmehr werden die im aktuellen Flächennutzungsplan festgesetzten Grünzüge großzügig mit Wohnbebauung und Sondergebiet überplant, die eine attraktive Alternative darstellen könnten. Die zwei öffentlichen Grünflächen „Quartiersplatz“ (1.254 m<sup>2</sup>) und „Tiny-Forest“ (1.623 m<sup>2</sup>) stellen keine gleichwertige und im Umfang angemessene Alternative für Erholungssuchende dar. Es wird daher von Seiten der UNB weiterhin an der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts im Rahmen der Natura 2000-VP zur Reduktion des Erholungsdrucks auf den Gaisweiher festgehalten, wie es bereits in der Stellungnahme vom 25.08.2023 gefordert wurde. Die Natura 2000-VP soll konkrete Vorschläge bringen, um die Begehbarkeit des Geländes Richtung Norden des Gaisweiher einzuschränken und alternative Angebote für die Erholungssuchenden zu schaffen.

- M6 erläutert, dass zur Abschirmung von Störungen eine 5 m breite und zweireihige Hecke mit 60% Dornsträuchern an der Südseite des Baugebietes notwendig ist. Unter Pkt. 8.11 der Festsetzungen ist allerdings festgesetzt, dass diese nur auf 60 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen ist. Dem wird von Seiten der UNB nicht zugestimmt. Die Hecke ist auf der gesamten Länge vollständig auszuführen, um ihre Funktion zu erfüllen. Außerdem wurde der hohe Dornstrauchanteil von 60% nicht in die Festsetzungen übernommen. Auch in der entsprechenden Pflanzliste befinden sich kaum dornreiche Sträucher.
- M12 schlägt eine Zisternenpflicht für das gesamte Baugebiet vor. Allerdings werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA5 und die Sondergebiete SO1 und SO2 ausgenommen, ohne dass dies in der Begründung, im Umweltbericht oder in der Natura 2000-VP begründet oder berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag zu 1.1.1.1: Der Anregung wird teilweise gefolgt

Die Vermeidungsmaßnahme M6 wurde angepasst. Die Begrünung ist nun auf 100 % der festgesetzten Fläche mit Dornsträuchern umzusetzen. Die Maßnahme M1 ist nur auf öffentliche Flächen zu beziehen, da eine Prüfung der Maßnahme auf Privatflächen als nicht vollzugsfähig angesehen wird. Die Festsetzung einer Zisternenpflicht zur Vermeidung der spontanen Einleitung großer Mengen an Oberflächenwasser in den Gaisweiher ist für die Gebiete SO1, SO2, WA2 und WA5 nicht notwendig, da bereits in der Berechnung für das Regenrückhaltebecken entsprechende Kapazitäten eingeplant wurden. Der Rückhalt durch die Festsetzung von verpflichtend zu errichtenden Zisternen im Restgebiet wird als ausreichend angesehen um den Schutzzweck zu garantieren.

Die Vermeidungsmaßnahme M5 soll nicht weiter konkretisiert werden, da in der näheren Umgebung genügend alternative Fuß- und Radwege für Erholungssuchende vorhanden sind.

Weiterhin ist bei der Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten auch das Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Natura 2000-VP wurde auf eine Summationswirkung mit den bereits bestehenden Wohngebieten im Gaisfeld nicht eingegangen. Gerade die gebietsbezogenen konkretisierten Erhaltungsziele

- „Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen eutrophen Seen mit einer Vegetation des *Mag-nopotamions* oder *Hydrocharitions*. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichend störungsfreier Gewässerzonen und der unverbauten, unbefestigten bzw. unerschlossenen Uferbereiche einschließlich der natürlichen bzw. naturnahen Verlandungszone. Erhalt des charakteristischen Nährstoffhaushalts, des Gewässerchemismus und der hydrologischen Verhältnisse“
- „Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population von Rohrweihe, Rohrschwirl, Teichrohrsänger, Wasserralle, Krickente, Zwergtaucher und Blaukehlchen sowie ihrer Lebensräume, insbesondere störungsarmer, ausgedehnter Schilfgebiete und strukturreicher Verlandungsbereiche an



Teichen, Kleingewässern und Gräben, mit offenem Wasser, Weidengebüschen und Schlammflächen in enger räumlicher Nähe. Erhalt der Störungsarmut auch im Winterhalbjahr in den Überwinterungslebensräumen der Rohrdommel.“

Können durch das Zusammenwirken mit den bereits ausgewiesenen Bebauungsplänen erheblich beeinträchtigt werden. Hierauf wird in der Natura 2000-VP nicht ausreichend eingegangen.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Natura 2000-VP aus dem Jahr 2014 die Maßnahme CEF1 zur Schadensbegrenzung festgesetzt (vgl. Kapitel 7.1.1 der Natura 2000-VP aus dem Jahr 2015). Hierbei sollte ein Nahrungs- und Bruthabitat für Röhrichtbewohner und Wasservögel entwickelt werden. Obwohl hierfür ein Monitoring zum Maßnahmenerfolg in den Jahren 2017, 2022 und 2027 festgelegt ist, liegen der uNB bislang keinerlei Monitoring-Ergebnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beurteilung der Verträglichkeitsprüfung für das Baugebiet IV Bauabschnitt 2 auch den Erfolg bzw. Nichterfolg der bisherigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadenbegrenzung vorhergehender Bauabschnitte im Sinne der Summationswirkung berücksichtigen muss.

Zusammenfassend kann aufgrund der unzureichenden Integration der Vermeidungsmaßnahmen in die Bauleitplanung, den z.T. widersprüchlichen Aussagen zwischen Natura 2000-VP und den Festsetzungen des Bebauungsplans und der fehlenden Betrachtung der Summationswirkung die Verträglichkeit des Plan mit den Erhaltungszielen des natura 2000-Gebiets nicht abschließend beurteilt werden. Zum aktuellen Planungsstand muss daher davon ausgegangen werden, dass das Projekt unter Berücksichtigung der Summationswirkung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Beschlussvorschlag zu 1.1.1.2: Der Einwendung wird gefolgt.

Im Jahr 2024 (24.09.2024) wurde durch das biologische Büro sbi eine „Akkumulierte Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für die Wohngebiete „Gaisfeld III, IV I und IV II“ erstellt. Die Prüfung betrachtet die Summationswirkung des geplanten Baugebietes in Zusammenhang mit den bereits bestehenden Baugebieten. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von bereits festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sich keine negativen Effekte im Sinne einer Summationswirkung der Gebiete auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete ergeben.

## 2. Betrachtung der grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Im Wohngebiet sind die öffentlichen Grünflächen „Quartiersplatz“ (1.254 m<sup>2</sup>) und „Tiny-Forest“ (1.623 m<sup>2</sup>) geplant.

In den Festsetzungen und den weiterführenden Unterlagen zur Bauleitplanung gibt es jedoch kaum Angaben, wie die öffentlichen Grünflächen angelegt werden sollen. Im Planteil werden auf den Grünflächen zum Teil Standortvorschläge für Baumpflanzungen dargestellt, konkrete Festsetzungen welche und wie viele Bäume angepflanzt werden sollen, gibt es allerdings nicht. Auch die Entwicklung und Pflege der Grünflächen wird nicht beschrieben. Lediglich in Kapitel A.6.9.5 in der Begründung befinden sich unkonkrete und wenige Aussagen.

Beschlussvorschlag zu 1.1.2.1: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Angaben zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen ergänzt. Eine vertiefende Konkretisierung der Gestaltung der Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zwar wurden der Anteil der Grünflächen im Entwurf zum Bebauungsplan im Vergleich zum Vorentwurf geringfügig erhöht, allerdings stellen diese mit einer Fläche von insgesamt 2.877 m<sup>2</sup> keinen ausreichenden Umfang dar, um den Erholungsdruck auf das angrenzende Naturschutzgebiet (NSG) zu reduzieren. Aufgrund der fehlenden Angaben zur Gestaltung und Pflege der öffentlichen Grünflächen muss von



Seiten der uNB außerdem davon ausgegangen werden, dass die Flächen auch qualitativ keine attraktive Alternative für Erholungssuchende darstellen.

**Beschlussvorschlag zu 1.1.2.2: Der Einwendung wird nicht gefolgt.**

Die Ansicht, dass die entstehenden Grünflächen keinen ausreichenden Umfang besitzen um einer Reduzierung des Erholungsdrucks auf das nahe befindliche FFH-Gebiet und NSG-Gebiet förderlich zu sein, wird nicht geteilt. Die Stadt Dinkelsbühl vertritt die Meinung, dass vor allem in den Siedlungskörper integrierte Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Stundenerholung der lokalen Bevölkerung besitzen und der Druck durch Erholungssuchende auf die nahen befindlichen Schutzgebiete reduziert werden kann.

Eine Ortsrandeingrünung ist am südlichen und westlichen Rand des Wohngebiets geplant (Pkt. 8.11 der Festsetzungen, Kapitel A.6.9.3. der Begründung zum Bebauungsplan).

In den Festsetzungen ist allerdings festgesetzt, dass diese nur auf 60 % umzusetzen sind. Dem kann aus Sicht der uNB nicht zugestimmt werden, da dies keine ausreichende Einbindung in die Landschaft darstellen würde. Außerdem verweisen wir auf die Hinweise aus Punkt 1 zur Vermeidungsmaßnahme m6.

**Beschlussvorschlag zu 1.1.2.3: Der Anregung wird gefolgt.**

Das Planblatt und die Begründung zum Bebauungsplan werden angepasst. Es wird festgesetzt, dass die Ortsrandeingrünung auf 100 % der gekennzeichneten Flächen mit Dornensträuchern zu begrünen ist.

Die Artenliste A für das private Pflanzgebot zur inneren Durchgrünung wurde entsprechend der Anmerkungen aus der letzten Stellungnahme angepasst.

Allerdings befinden sich darin nun die Arten *Crataegus laevigata* und *Crataegus monogyna*, die vielmehr den Sträuchern zuzuordnen sind. Diese sollten daher durch andere heimische Baumarten ersetzt werden.

**Beschlussvorschlag zu 1.1.2.4: Der Einwendung wird nicht gefolgt.**

Die Arten *Crataegus laevigata* und *Crataegus monogyna* sind einheimische und ökologisch wertvolle Gehölze. Aufgrund Ihrer Wuchseigenschaften sowie ihrer Größe werden sie als sinnvolle Gehölze innerhalb von privaten Grünflächen angesehen.

Unter Kapitel A.6.9.4 der Begründung werden Straßenbegleitpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen entlang von Verkehrsflächen beschrieben.

Im Planteil des Bebauungsplans sind die Standorte der Baumpflanzungen allerdings nur als Vorschlag gekennzeichnet. Auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan fanden die Straßenbegleitpflanzungen keinen Eingang. Es ist somit nicht eindeutig zuzuordnen, welche Flächen zu den Straßenbegleitpflanzungen zählen. Dass die Artenliste C außerdem nicht heimische und zum Teil neophytische Arten führt, wird von unserer Seite gerade aufgrund der Nähe zum Natura 2000-Gebiet und NSG nicht gutgeheißen.

Zusammenfassend sind die grünordnerischen Festsetzungen aus den oben genannten Gründen zu überarbeiten und zu konkretisieren sowie die Grünflächen in ihrem Umfang auszuweiten, um den Erholungsdruck auf die angrenzenden Schutzgebiete zu reduzieren.

**Beschlussvorschlag zu 1.1.2.5: Der Einwendung wird nicht gefolgt.**

Die Stadt Dinkelsbühl fühlt sich verpflichtet den öffentlichen Straßenraum durch straßenbegleitende Gehölze zu ergänzen. Konkrete Pflanzstandorte werden erst im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Bei den festgesetzten Straßenbäumen handelt es sich ausschließlich um Gehölze, die innerhalb der GALK-Straßenbaumliste „Zukunftsbäume für die Stadt“ aufgeführt werden und entsprechend als angepasste Gehölze im Straßenraum angesehen werden.

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

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde anhand der Anmerkungen aus der Stellungnahme 25.08.2023 überarbeitet. Die Eingriffsfläche wird nun mit 8,86 ha beziffert. Dazu zählen die Wohn-/Sondergebietsflächen, Verkehrsflächen und alle Grünflächen innerhalb des Baufelds. Für die Grünflächen und Verkehrsflächen wurde ein Eingriffsfaktor von 0,4 herangezogen. Für die Baufelder die entsprechende GRZ. Ein Planungsfaktor von 4 % wird durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen und der Festsetzung zur Nutzung von Zisternen begründet. Es wird ein Ausgleichsbedarf von 112.218 WP ermittelt.

Für die Anrechnung der Vermeidungsmaßnahmen für die versickerungsfähigen Beläge sind in der Festsetzung Pkt. 8.1 auch Zufahrten mit aufzuführen. Ansonsten besteht mit der Ermittlung zum Ausgleichsbedarf Einverständnis.

Die Kompensation soll gem. den Planunterlagen über die Aufwertung der Flächen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (CEF- und FCS-Flächen) erfolgen. Der Ausgleichsumfang wird in den Unterlagen auf 583.935 Wertpunkte bilanziert.

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs wurde entsprechend der Anmerkungen von Seiten der UNB konkretisiert.

Allerdings fand die Anlage der Laichgewässer (S122) nicht auf Ackerflächen (A11), sondern auf Grünland (G11) statt. Der Ausgangszustand ist in der Berechnung zu korrigieren und der Ausgleichsumfang anzupassen. Ansonsten besteht mit der Berechnung des Ausgleichsumfangs Einverständnis.

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

Hinweise zum Ökokonto:

Den „Überschuss“ an Wertpunkten kann die Stadt Dinkelsbühl in ein Ökokonto einbringen. Allerdings ist zwischen den CEF-/FCS-Flächen, die gleichzeitig als Ausgleichsflächen fungieren und den CEF-/FCS-Flächen, die in das Ökokonto eingebracht werden sollen, flächenscharf zu differenzieren. Die CEF-/FCS-Flächen, die in ein Ökokonto eingebracht werden sollen, sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den textlichen Festsetzungen herauszunehmen und bei Flächen im Eigentum Dritter, anderweitig dauerhaft zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Diese CEF-/FCS-Flächen und -Maßnahmen sollten jedoch weiterhin in den Hinweisen zum Textteil des Bebauungsplans, sowie in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt werden. Nur so kann nachvollzogen werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehen, gelöst werden können.

Welche Maßnahmen als Ökokonto angerechnet werden können, ist mit der UNB abzustimmen. Das Ökokonto ist in einem separaten Verfahren bei der UNB zu beantragen und muss dieser gem. Art 8 Abs. 1 BayNatSchG i.V.m. § 15 Abs. 3 BayKompV bestätigt werden.

Beschlussvorschlag zu 1.1.3.1: Der Einwendung wird gefolgt.

Die Engriffbilanzierung wird entsprechend angepasst. Der Ausgleichsüberschuss hat sich entsprechend der Korrektur um 1.000 Wertpunkte reduziert.

#### 4. Betrachtung der Belange des besonderen Artenschutzes

Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange liegt weiterhin in der Begründung zum Bebauungsplan das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros *sbi – silvaea biome institut* mit Stand vom 25.05.2022 bei.

In der saP werden insgesamt zwölf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, um die negativen Beeinträchtigungen auf die planungsrelevanten Arten zu reduzieren. Die zwölf Vermeidungsmaßnahmen stimmen mit den Vermeidungsmaßnahmen aus der Natura 2000-VP überein.

Außerdem sind umfangreiche CEF- und FCS-Maßnahmen für die betroffenen besonders und streng geschützten Arten Knoblauchschröte, Wiesenschafstelze und Feldlerche notwendig. Hierfür wird die

Begründung und die saP durch ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept vom Büro sbi – silvaea biome institut mit Stand 15.02.2023 ergänzt.

Da das Abfangen der Knoblauchkröten und das umsiedeln sich über zwei Vegetationsperioden vor Bau-  
feldfreimachung erstreckt, wurde das Maßnahmenkonzept bereits im Vorfeld mit der uNB und mit der  
Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken abgestimmt und im Jahr 2023 mit  
den Umsiedlungsmaßnahmen begonnen. Hierfür wurde im Vorfeld von der Stadt Dinkelsbühl eine arten-  
schutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und mit Bescheid vom 03.04.2023 von der Höheren  
Naturschutzbehörde genehmigt.

Zur Evaluierung der Umsiedlungs- und CEF-/FCS-Maßnahmen für die Knoblauchkröte wurde den Bau-  
leitplanunterlagen ein Monitoringbericht des Gutachterbüros sbi – silvaea biome institut vom  
15.02.2024 beigefügt.

Der Bericht stellt die Ergebnisse der Umsiedlung der Knoblauchkröten aus dem Baugebiet im vergange-  
nen Jahr 2023 auf die CEF-/FCS-Flächen am „Kesselwald“ dar. Außerdem wurden die Monitoring-Ergeb-  
nisse für die CEF-/FCS-Flächen am „Holzapfelhof“ aus dem Baugebiet Gaisfeld IV – Bauabschnitt 1 er-  
gänzt.

Am 08.04.2024 wurde eine Ortseinsicht durch die UNB an den artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen  
vorgenommen. Zwischen dem Monitoringbericht, dem Maßnahmenkonzept und der Umsetzung vor Ort  
gibt es folgende Unstimmigkeiten:

- In der Abbildung 2 des Monitoring Berichts ist die Flurnummer 313, Gemarkung Waldhäuslein nicht als FCS-Fläche mit dargestellt, obwohl diese im Maßnahmenkonzept und in den Festset-  
zungen des Bebauungsplans Teil des Ausgleichsflächenkonzepts ist.
- Das Einbringen von Ästen als ersteinrichtende Maßnahme zur Erhöhung des Struktureichtums  
im Laichgewässer fand auf den Flurnummer 2392/2, Gemarkung Dinkelsbühl und Flurnummer  
315, Gemarkung Waldhäuslein bisher nicht statt. Auch der annuelle Aufriss der Grasnarbe auf  
einem Streifen von ca. 200 m<sup>2</sup> konnte vor Ort nicht bestätigt werden.
- Für die Maßnahme auf Flurnummer 317, Gemarkung Waldhäuslein wird im Monitoringbericht  
ein anderes Entwicklungsziel beschrieben als im Maßnahmenkonzept und in den Festsetzungen  
des Bebauungsplans. Am oben genannten Ortstermin lag die Fläche brach.
- Die Fläche mit der Flurnummer 2392, Gemarkung Dinkelsbühl wird im Monitoringbericht nicht  
aufgeführt. Die Maßnahmen waren auf der Fläche auch nur unzureichend umgesetzt. Der südli-  
che 10 m breite Brachestreifen war nicht vorhanden. Außerdem war der Acker nicht mit einem  
Saatreihenabstand von 30 cm bestellt, wie es eigentlich durch die saP für die CEF-Fläche der  
Felderleche vorgegeben ist. Der nördliche Teil von 0,1 ha lag nicht brach, sondern wurde letztes  
Jahr noch gemäht.
- Auch auf den Flurstücken 1888, sowie 1890-1895, Gemarkung Dinkelsbühl sind die Flächen  
noch nicht entsprechend dem Maßnahmenkonzept angelegt. Am besagten Ortstermin lagen  
einige Flächen komplett brach, wiederum andere waren mit Ackergras oder Raps bestellt.

Im Jahr 2023 konnten gem. des Monitoringberichts sieben Knoblauchkröten umgesiedelt werden (fünf  
Männchen und zwei Weibchen). Die Vorschläge unter Kapitel 5 zur Optimierung der Umsiedlung für das  
Jahr 2024 werden von Seiten der uNB befürwortet.

Gem. Monitoringkonzepts sind die Ausgleichsflächen in den ersten Jahren nach Umsiedlungsbeginn  
(2023, 2024) und anschließend im zweijährigen Turnus (2026, 2028, usw.) an jeweils drei Terminen im  
Zeitraum April bis Juni auf eine Reproduktion der Art zu prüfen. Im Jahr 2023 konnten keine Reprodukti-  
onsnachweise in den Laichgewässern am Kesselwald nachgewiesen werden. Auch die Erfolgskontrolle

des Ersatzlaichgewässers aus Bauabschnitt 1 am Holzapfelhof auf Flurnummer 1326, Gemarkung Wolfertsbronn fiel im Jahr 2023 negativ aus.

Zusammenfassend ist aus Sicht der uNB fraglich, ob die Nebenbestimmungen aus dem Bescheid 03.04.2023 zur artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken ausreichend eingehalten werden und die ökologische Funktionsfähigkeit auf den Ausgleichsflächen für die Knoblauchskröte im erforderlichen Umfang gegeben ist. Hierzu ist Rücksprache mit der Höheren Naturschutzbehörde zu halten.

Beschlussvorschlag zu 1.1.1.4: Der Einwendung wird gefolgt.

Von Seiten des Büros sbi, Dipl. Geograph Ralf Bolz wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bericht zur Umsiedlung und Vorkommensschwerpunkten der Knoblauchskröte angepasst und fortgeschrieben (Bericht vom 17.06.2024). Das artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept wurde ebenfalls überarbeitet und liegt in der Fassung vom 06.11.2024 vor.

#### 5. Fazit

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV BA II“ ist aus naturschutzfachlicher und -rechtlichen Gründen, insb. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes und des Schutzes des europäischen Natura 2000-Gebiets kritisch zu bewerten. Zudem besteht hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen Überarbeitungsbedarf. Dem Entwurf kann daher von Seiten der uNB zum aktuellen Planungsstand nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu 1.1.1.5: Der Einwendung wird gefolgt.

Von Seiten des Büros sbi, Dipl. Geograph Ralf Bolz wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bericht zur Umsiedlung und Vorkommensschwerpunkten der Knoblauchskröte angepasst und fortgeschrieben (Bericht vom 17.06.2024). Das artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept wurde ebenfalls überarbeitet und liegt in der Fassung vom 06.11.2024 vor.

### **1.2 Stellungnahme der Fachkraft für ÖPNV (SG 24)**

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

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

In Dinkelsbühl ist im Neubaugebiet Gaisfeld bisher keine Haltestelle vorhanden, die durch den ÖPNV bedient wird.

Die im Neubaugebiet nächstgelegene Haltestellen Dinkelsbühl Am Anger und Dinkelsbühl Abzw. Segringen liegen ca. 700 m Luftlinie entfernt.

Entsprechend wird vonseiten des SG 24 drauf hingewiesen, dass die Errichtung einer ÖPNV-Haltestelle im Neubaugebiet Gaisfeld geprüft werden sollte.

Beschlussvorschlag zu 1.1.2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit sowie die Umsetzbarkeit einer ÖPNV-Haltestelle im Plangebiet werden durch die Stadt Dinkelsbühl geprüft.

### **1.3 Vollzug des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) und Gebührensatzung (AGS)**

#### I. Aktenvermerk

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft möchte Bedenken bezüglich des Bebauungsplans anmelden.

In der geplanten Bebauung ist eine Stichstraße angedacht. Bei einer geplanten Fahrbahnbreite von 5,50 m, gibt es keine Bedenken bzgl. der Durchfahrt von Müllfahrzeugen. Jedoch ist der Bau eines Wendehammers am Ende der Stichstraße geplant. Eine Umsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans würde aus Sicht der Abfallwirtschaft, eine Sackgasse ohne eine ordentliche Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge schaffen.

Auf Grund der fehlenden Bemaßung des Wendehammers kann jedoch keine abschließende Beurteilung erfolgen.

Das Anfahren der betroffenen Grundstücke durch die Müllfahrzeuge und die damit verbundene Leerung der Behälter der Anwohner, kann hier von vornherein nicht gewährleistet werden. Der Wendehammer erfüllt auf Grund seiner Form, augenscheinlich die Mindestgröße von 277 m<sup>2</sup> nicht. Dies ist der Flächenbedarf, welcher für ein 2-achsiges Müllfahrzeug (Bild 57; RASt 06) benötigt wird. Eine Fläche von 490 m<sup>2</sup> (Bild 60; 61; RASt 06) ist jedoch stets die sichere Alternative.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Zufahrt der Müllfahrzeuge nicht sichergestellt werden kann und die Anwohner ihre Tonnen zur Leerung an die nächstmögliche öffentliche Verkehrsfläche bringen müssten.

Bitte beachten Sie, dass das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen zu vermeiden ist. Das beginnt schon bei der Planung des neuen Gebiets. Die Entsorgungsunternehmen planen die Abfallabholung grundsätzlich, so dass ein unfallträchtiges Rückwärtsfahren vermieden wird.

Beschlussvorschlag zu 1.1.3: Der Anregung wird bereits gefolgt.

Der festgesetzte Wendehammer entspricht den Vorgaben der Rast 06 (Bild 56) für 2-achsige Müllfahrzeuge.

#### **1.4 SG 44 – Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz**

Sachstand: Die Stadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung des Bebauungsplans Gaisfeld IV in zwei Bauabschnitten. Den hier vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde für den Bauabschnitt II des B-Plan Gaisfeld IV vorgesehen.

Konfliktpotenzial ergibt sich durch die Nähe des Plangebietes zur Staatsstraße 2220. Auf die Stellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutz vom 04.08.2023 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird verwiesen.

Bereits zur Planung 2018 waren zur Erhaltung der verbindlichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

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



In der nun vorliegenden Planung wird seitens des Planungsbüros argumentiert, dass durch die Planung des Ingenieurbüro Wolfgang Sorge der Einfluss der Staatsstraße auf das Plangebiet geprüft wurde und es sowohl zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV zur Nachtzeit kommen würde. Es seien alle möglichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft worden und da keine zufriedenstellenden Ergebnisse erreicht worden wären, werde auf passiven Lärmschutz im nachgeschalteten baurechtlichen Genehmigungsverfahren gesetzt.

#### Stellungnahme SG 44 – Immissionsschutz

Die Datengrundlage für den Verzicht auf aktiven Lärmschutz, hier das Gutachten des Ingenieurbüro Sorge, liegen dem Sachgebiet 44 – Immissionsschutz und auch der betroffenen Öffentlichkeit über die Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Dinkelsbühl nicht vor. Auf der Homepage der Großen Kreisstadt ist lediglich Anhang 1 bis Anhang 27 zum Projekt Bebauungsplan Gaisfeld IV BA II dargestellt. Weder die **Berechnungsgrundlage** (Eingabedaten, Daten der Lärmschutzwand, zu untersuchende Immissionsorte etc.), noch die einzelnen Varianten der Lärmschutzwände, noch die Darstellung des betroffenen Stockwerks, noch eine Gegenüberstellung des Immissionsgrenzwertes und des **berechneten** Wirkpegels, weder eine Aussage des Sachverständigenbüros zur Umsetzbarkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen, noch Vorschläge, wie passiver Lärmschutz konkret umgesetzt werden kann oder Vorschläge zu möglichen Alternativen z.B. eine Reduzierung der Gebäudehöhe zur Einhaltung verbindlicher Immissionsgrenzwerte werden nicht aufgeführt. Die vorliegenden Unterlagen sind nicht **nachvollziehbar**

und somit nicht prüffähig. Die dargestellte Datenbasis ermöglicht keine Stellungnahme zu den immissionsschutzfachlichen Belangen. Die Ausführungen zum Bebauungsplan Gaisfeld IV BA II sind nicht geeignet den Nachweis zur Einhaltung von immissionsschutzfachlichen Anforderungen zu erbringen. Die **Belange des Immissionsschutzes** sind somit nicht ausreichend gewürdigt.

- 1. In § 2 der 16. BImSchV sind verbindliche Immissionsgrenzwerte angegeben. Beim Aufstellen von Bebauungsplänen kann die Stadt zwar divergierende Belange und Nutzungen gegeneinander abwägen, der Gestaltungsspielraum endet allerdings dort, wo verbindliche Rechtsvorschriften verletzt werden. Die Rechtsgrundlage für raumbedeutsame Planungen ist in § 50 BImSchG und § 1 BauGB verankert.
- 2. Immissionsschutzrechtliche Belange haben drittschützenden Charakter. Bei Grenzwertüberschreitungen müssen **gewichtige** Gründe als Ergebnis einer gerechten Abwägung durch die Stadt Dinkelsbühl vorgelegt werden. In der noch ausstehenden Immissionsschutzfachlichen und -rechtlichen Prüfung von gleichwertigen, **alternativen** Maßnahmen bei Grenzwertüberschreitungen muss durch die Stadt ausführlich **dargestellt** werden, dass kein anderer Planungsstand z.B. der Verzicht auf ein Stockwerk oder aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine ausreichend dimensionierte Lärmschutzmauer ein geeignetes Ergebnis bringen könnte. Sämtliche **Möglichkeiten** des passiven und aktiven Lärmschutzes sind voll auszuschöpfen. In Betracht kommen auch **kombinierte** Maßnahmen wie eine Lärmschutzmauer zur Sicherstellung der Grenzwerte in den unteren Stockwerken und passive Schallschutzmaßnahmen in den höherliegenden Stockwerken. Bei Ausweichung auf architektonische Maßnahmen (Gebäudeausrichtung, **Riegelbauten**, nicht zu öffnende Fenster, Glasbausteine, Vorbauten wie verglaste Loggien, Wintergärten, etc.) sind diese verbindlich im Bebauungsplan vorzugeben. Es ist darzustellen welche Maßnahme zum Einsatz kommt, welche schalltechnischen Vorgaben an das **Bauteil** zu stellen sind, welches Schalldämmmaß **erreicht** wird und ob der Lärminderungsgrad zu Erhaltung der Immissionsgrenzwerte geeignet ist.
- 3. Grundsätzlich müssen die durch die Planung erzeugten Konflikte auch durch die Planung selbst gelöst werden. Die Verlagerung auf ein nachfolgendes **Verfahren** ist nicht zulässig.

Wichtige Anmerkungen zu den Festsetzungen im Bebauungsplan

1. Zur Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten durch den Einbau von Luft-Wärmepumpen wurde angeregt die unter A6.7 auf Seite 21 formulierte Passage zur schwingungs isolierten Aufstellung jeweils im Gebäude oder der Einsatz eines lärmarmen Aggregats in die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Dies ist nicht erfolgt. Es wird erneut die Aufnahme des vorliegenden Textvorschlages in die Festlegungen zum Bebauungsplan empfohlen.
2. Unter 61. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf § 2 BImSchV verwiesen. Bei aktuell 44 Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz ist es zwingend erforderlich die einschlägige Verordnung hier § 2 der 16. BImSchV namentlich zu nennen.

Beschlussvorschlag zu 1.1.4: Der Einwendung wird gefolgt.

Das Büro „Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG“ hat eine Untersuchung zum Schallimmissionsschutz durchgeführt und hierzu am 11.06.2024 ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Es wurde festgestellt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Anforderungen erfüllt sind. Für das im Norden geplante SO 1 sind Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den textlichen Festsetzungen enthalten.

## 2. **LBV, Pfarrstraße 11, 91522 Ansbach; Schreiben vom 12.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung. Nach wie vor sehen wir die Planungen kritisch. An folgenden Punkten sollte nochmal gearbeitet werden

## Artenschutz

- Die Ausweisung weiterer vereinzelter Grünflächen ist nicht das was wir unter einem Geh- und Radwegekonzept verstehen. Die Vermeidungsmaßnahme M5 der saP sieht die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung anthropogener Störreize entlang des Gaisweiher-Nordufers vor. Es werden durchgehende Bereiche die zum Spaziergehen oder Radfahren geeignet sind, ohne begleitenden Verkehr benötigt, um eine innerörtliche Erholungsnutzung zu fördern. Einzelne verteilte Grünflächen eignen sich hierfür nicht. Wir schlagen folgendes Konzept vor. Der Park wird um die Flächen WA 8 vergrößert (dadurch wäre an der Stelle keine Straßenquerung erforderlich und es würde dem Grundgedanken des Grünzuges im Landschaftsplan entsprechen). Der Grünweg nördlich des NSG wird rückgebaut und nach Norden entlang der Eingrünungshecke verlegt. Entlang des neuen Grünweges wird eine Baumallee gepflanzt. Im Bereich von SO2 wird der Grünweg wieder in das Baugebiet reingeführt (hierfür einzelne Grundstücke nicht zu WA sondern zu Grünfläche). Über den öffentlichen Quartierpark wird der Weg entweder als Große Runde über die Zunftreigenstraße oder in kleiner Runde über die Obrist-von Sperreuth-Straße Richtung Osten wieder zum Tiny Forest geführt.

Beschlussvorschlag zu 2.1: Der Bedenken werden nicht geteilt.

Die Ansicht, dass die entstehenden Grünflächen keinen ausreichenden Umfang besitzen um einer Reduzierung des Erholungsdrucks auf das nahe befindliche FFH-Gebiet und NSG-Gebiet förderlich zu sein, wird nicht geteilt. Die Stadt Dinkelsbühl vertritt die Meinung, dass vor allem in den Siedlungskörper integrierte Grünflächen eine besondere Bedeutung für die Stundenerholung der lokalen Bevölkerung besitzen und der Druck durch Erholungssuchende auf die nahen befindlichen Schutzgebiete reduziert werden kann.

- In jedem Fall fordern wir den Vorschlag des BN aufzugreifen und den Grünweg entlang des NSGs zurückzubauen und nach Norden in Anschluss an die Bebauung zu verlegen. Zumindest ein Teil-Rückbau sollte erfolgen, so dass kein durchgängiger Weg mehr vorhanden ist. So kann der Freizeitdruck effektiv im Bereich der Schilfflächen des NSG reduziert werden.
- Unabhängig davon fehlen in der Begründung/in den Festsetzungen konkrete Maßnahmen zur Reduktion der Zugangsmöglichkeiten zu dem Grünweg.

Beschlussvorschlag zu 2.2: Der Einwendung wird teilweise gefolgt.

Die Verlegung des Grünwegs entlang des FFH-Gebietes an den entstehenden Ortrand wurde innerhalb des Planvorhabens geprüft. Da einige Flurstücke am Rande des entstehenden Ortsrandes nicht in der Verfügbarkeit oder im Besitz der Stadt Dinkelsbühl liegen, ist eine Verlegung des bestehenden Weges aktuell nicht möglich.

- M6 fordert zur Abschirmung von Störungen die Eingrünung mittels einer zweireihigen, mindestens 5 m breiten, naturnahen Hecke aus heimischen Straucharten und mit einem Anteil von mind. 60% Dornensträuchern (z.B. Schlehe, Hundsrose, Weißdorn). In den vorliegenden Planungen wurde eine Eingrünung auf 60 % der Grundstückslänge (Festsetzungen) bzw. 90 % (Begründung) festgelegt. Die Hecke sollte durchgängig sein (100% der Grundstückslänge). Die Festsetzung 8.11 sollte entsprechend der Vermeidungsmaßnahme M5 zudem dahingehend ergänzt werden, dass 60 % der Anzahl der verwendeten Sträucher, Dornensträucher wie (Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Kreuzdorn, ...) sein müssen und die Hecke mindestens zweireihig auszuführen ist.

Beschlussvorschlag zu 2.3: Der Anregung wird gefolgt.

Das Planblatt und die Begründung zum Bebauungsplan werden angepasst. Es wird festgesetzt, dass die Ortsrandeingrünung auf 100 % der gekennzeichneten Flächen mit Dornensträuchern zu begrünen ist.



- Die Maßnahme M11 sieht ein Verbot des Salzstreuens im Baugebiet vor, um den Gewässerchemismus des Gaisweiher zu schützen. Um die Umsetzung zu erleichtern, wäre es sinnvoll in den Wintermonaten in den Straßen in regelmäßigen Abständen Streugutbehälter mit Splitt, Bruchsand, Sägespäne, ... zur Verfügung zu stellen, aus denen sich die Anwohner bedienen können.

Beschlussvorschlag zu 2.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Der Erfolg der Maßnahmen für die Knoblauchkröte sollte langfristig mittels Monitoring überwacht werden, um notfalls gegensteuern zu können. Die Wasserflächen sind in mehrjährigen Abständen abschnittsweise zu pflegen, um ein Zuwachsen zu verhindern.

Beschlussvorschlag zu 2.5: Der Einwendung wird gefolgt.

Von Seiten des Büros sbi, Dipl. Geograph Ralf Bolz wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Bericht zur Umsiedlung und Vorkommensschwerpunkten der Knoblauchkröte angepasst und fortgeschrieben (Bericht vom 17.06.2024). Das artenschutzrechtliche Maßnahmen- und Monitoringkonzept wurde ebenfalls überarbeitet und liegt in der Fassung vom 06.11.2024 vor.

- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sollten noch konkreter erfolgen, auch auf den privaten Grundstücken. Eine dauerhafte Beleuchtung der Wege und Grundstücke sowie Gebäude ist in der Zeit von April bis Oktober unzulässig. Vegetationsstrukturen wie Hecken oder Bäume dürfen nicht beleuchtet werden.

Beschlussvorschlag zu 2.6: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Entsprechend Festsetzung 8.4 des Planblatts sind Außenbeleuchtungen im öffentlichen Raum insektenfreundlich zu gestalten. Vertiefender Festsetzungen zur Außenbeleuchtung vor allem im privaten Umfeld werden als nicht vollzugsfähig angesehen.

#### Grünordnung

- Begründung S. 31 und Begründung zum FNP S. 16: Es sind sehr wohl Gebiete mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt von dem Vorhaben betroffen. Die Knoblauchkröte ist stark gefährdet, immer mehr Vorkommen erlöschen in Bayern, ohne dass deren Lebensräume überbaut werden. Hier wird ein noch funktionierender Lebensraum überbaut, in der Hoffnung, dass die Umsiedlung funktioniert, die neuen Teilpopulationen auf Dauer stabil bleiben und nicht genetisch verarmen. Vorherige Baugebiete nördlich des NSG haben bereits große Flächen des Lebensraumes überbaut, nun wird ein weiterer großer Bereich überbaut. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt macht auch der Überschuss an Wertpunkten deutlich, der erforderlich ist um die Funktionen, die diese Fläche für den Naturhaushalt besitzt, auszugleichen. Daher ist auch ein Ökokonto abzulehnen. Da der Überschuss benötigt wird, um diesen Eingriff auszugleichen, da dieser nicht rein über das Schutzgut Biotopwert abgebildet werden kann.

Beschlussvorschlag zu 2.7: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Zur Betrachtung des Artenschutzes wurde im Jahr 2022 durch das sbi eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Innerhalb der saP wurde für die Art der Knoblauchkröte sogenannte CEF-Maßnahmen festgesetzt die innerhalb der Planung festgesetzt wurden. Entsprechend des Fachgutachtens können somit Verbotstatbestände für diese Art ausgeschlossen werden. Die bereits durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen wurden innerhalb von zwei Monitoringberichten dargestellt.

- Die Baugrenze sollte nicht bis an die Hecke heranreichen.

Beschlussvorschlag zu 2.8: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

An der festgesetzten Baugrenze wird festgehalten um die festgesetzten Wohngebiete optimal nutzen zu können.

- Nach wie vor halten wir es für wichtig, dass aus der Artenliste C die außereuropäischen Baumarten gestrichen werden. Es sollten vor allem heimische Baumarten (Feld-Ahorn, verschiedene Arten aus der Gattung der Vogelbeeren (z.B. Echte Mehlbeere, Elsbeere), Trauben-Eiche, Hainbuche), zumindest sollten nur europäische Baumarten zur Pflanzung vorgeschlagen werden. Unter den vorgeschlagenen Baumarten sind viele außereuropäische Arten. Diese können auch negative Auswirkungen auf das Artgefüge unserer Ökosysteme haben, z.B. durch die Einfuhr neuer Schädlinge oder gar Krankheiten, zudem beherbergen sie viel weniger Tierarten.

Beschlussvorschlag zu 2.9: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung der zu verwendenden Arten wurde unter Berücksichtigung des Klimawandels getroffen. Für Flächen im umbauten Feld wurden vor allem klimaresiliente Gehölze gewählt. Am Übergang zur freien Landschaft wurden ausnahmslos heimische Arten festgesetzt.

- Festsetzung 8.3 sollte folgendermaßen abgeändert werden: sind mind. 1/3 der Vorgartenfläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen oder naturnah gärtnerisch zu pflegen (z.B. heimische Stauden, heimische Blumenwiesensaatgutmischungen).

Beschlussvorschlag zu 2.10: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung, unbebaute Bereiche gärtnerisch zu nutzen, wird als ausreichend angesehen um Teilversegelungen zu reduzieren.

- Auch für die öffentliche Grünfläche sollte eine Pflanzliste vorgeschlagen werden.

Beschlussvorschlag zu 2.11: Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Angaben zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen ergänzt. Eine vertiefende Konkretisierung der Gestaltung der Flächen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Flächennutzungsplan

- Der Flächennutzungsplan sah eigentlich einen Grünzug vom südlich angrenzenden Außenbereich bis zum Südring und über den Sportplatz bis zum Grüngürtel der Stadtmauer Dinkelsbühl vor. Dieser wäre sowohl klimatisch als auch für die Erholungsnutzung sinnvoll gewesen. Leider wurden Teile des Grünzuges bereits in vorherigen Bauleitplanverfahren überplant. Im Osten des Baugebietes, lässt sich jedoch ein alternativer Grünzug (siehe oben) umsetzen. Dieser ist einerseits als Klimaschutzmaßnahme für die Stadt sinnvoll, andererseits wichtig für den Artenschutz, um den Erholungsdruck auf die angrenzenden NSG Flächen zu reduzieren. Auch in der Begründung zum FNP S. 24 wird darauf verwiesen, dass das Gebiet um das NSG gerne von Ortsansässigen für die Erholung genutzt wird, da es kaum Alternativen gibt. Eine Begründung für die Reduzierung von den Grünflächen im FNP, außer der Wunsch die bebaubare Fläche zu erhöhen, wurde nicht gegeben. Daher wäre es auch wichtig den Landschaftsplan als Ganzes zu überarbeiten. Aus unserer Sicht spricht derzeit alles gegen die Reduzierung der Grünflächen (Klima, Bodenschutz, Erholung, Naturschutz). Der Änderung des FNP kann daher von unserer Seite aus nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag zu 2.12: Der Einwendung wird nicht gefolgt.

Die Stadt Dinkelsbühl vertritt eine andere Meinung. Die/Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzte „Grünfläche/Grüngürtel“ würde eine Begehrbarkeit des NSG sowie des FFH-Gebietes nur fördern, da hier eine Wegeverbindung vom Südring bis zu den genannten Schutzgebieten entstehen würden und der Besucherdruck sich nur noch erhöhen würde.

### **3. N-ERGIE Netz GmbH, Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg, Schreiben vom 22.03.2024**

Ihr Schreiben vom 06.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben wir Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 18.08.2023, AZ:ARB02202330668 und .... 30669, behält weiterhin Gültigkeit.

Für die Benachrichtigung bedanken wir uns.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de)

Beschlussvorschlag zu 3: Kenntnisnahme.

Die Stellungnahme vom 18.8.2023 wurde bereits berücksichtigt.

### **4. Regierung von Mittelfranken, Promenade 27, 91522 Ansbach,**

**Große Kreisstadt Dinkelsbühl, Landkreis Ansbach: Bebauungsplan "Gaisfeld IV Bauabschnitt II"; Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Schreiben vom 11.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Stadt Dinkelsbühl plant Baurecht zu schaffen für den zweiten Bauabschnitt des Baugebietes Gaisfeld IV im Südwesten der Kernstadt. Das Gebiet war im Verfahren zur Ausweisung des Baugebietes Gaisfeld IV v.a. wegen ausstehender artenschutzrechtlicher Prüfungen zurückgestellt worden. Zwischenzeitlich ist der erste Bauabschnitt vollständig verkauft und teilweise in Bau; außerdem liegen die genannten Prüfungen vor. Das Plangebiet ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und da es auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bei der damaligen 16. Änderung zurückgestellt wurde, wird der Flächennutzungsplan jetzt im Parallelverfahren geändert (23. Änderung).

Der Geltungsbereich umfasst einschließlich externer Ausgleichsmaßnahmen eine Fläche von etwa 19,09 ha. Der Bebauungsplan wurde gegenüber dem Vorentwurf geringfügig verändert und weist entsprechend seiner baulichen Nutzung 13 Gebiete aus (10 WA mit zusammen 7,22 ha, 2 SO mit den Zweckbestimmungen „Personen mit Beeinträchtigung“ und „Pflegeheim“ mit zusammen 0,69 ha und 1 MI mit 0,64 ha), außerdem 0,29 ha für zwei öffentliche Grünflächen und interne wie externe Ausgleichsflächen.

Die in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf erbetene Aktualisierung der Erfordernisse aus dem LEP ist erfolgt. Der Hinweis zur Berücksichtigung der Grundsätze LEP 5.4.1 (Erhalt landwirtschaftlicher Flächen), LEP 7.1.4. Abs. 2 (Erhalt von Frei- und Grünflächen mit Verbindung zur freien Landschaft) sowie LEP 7.1.6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und zum Biotopverbundsystem) blieb offenbar unberücksichtigt.

In unserer Bewertung kamen wir übereinstimmend mit den Hinweisen der höheren Naturschutzbehörde und des Sachgebietes Städtebau zu dem Ergebnis, dass der Bedarfsnachweis zu ergänzen ist und haben dazu Hinweise formuliert. Eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung ist weiterhin nicht enthalten.

Weiter hatten wir darauf hingewiesen, dass wegen des Vorrangs der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2) Aussagen erforderlich sind, inwieweit andere Potenziale der Innenentwicklung vorhanden und verfügbar sind. Hierzu wurde auf das Baulückenkataster und die bisher weitgehend erfolglose Ansprache von

Grundeigentümern verwiesen. Einwendungen auf der Grundlage von Ziel LEP 3.2 werden nicht erhoben. Insbesondere betreffend den Bedarfsnachweis wird unsere Stellungnahme aber aufrechterhalten, zumal die höhere Naturschutzbehörde die zusätzliche Flächeninanspruchnahme in dem fachlich sensiblen Gebiet weiterhin sehr kritisch sieht.

Der städtebauliche Hinweis, öffentliche Grünflächen und den Versiegelungsgrad der privaten Grünflächen zu prüfen, wurde durch Plananpassungen aufgegriffen. Der überarbeitete Entwurf wurde seitens des Sachgebietes Städtebau ohne Hinweise zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag zu 4.1: Der Anregung wird gefolgt.

Die Angaben zu den Grundsätzen des LEP werden entsprechend redaktionell auf die Angaben der Fassung vom 01.06.2023 angepasst.

Die Berücksichtigung der Grundsätze des LEP 5.4.1, 7.1.4 Abs. 2 und 7.1.6 wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Durch die Stadt Dinkelsbühl wurde ein Bedarfsnachweis erstellt, der den Bedarf an Wohnraum für den Planhorizont begründet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um den Bedarfsnachweis ergänzt.

### **Schreiben vom 11.04.2024 zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren

die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, bisher als Grünflächen dargestellte Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln und damit das örtliche Wohnflächenangebot zu erhöhen. Ein Teil der dargestellten Bauflächen ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt. Die Planung wurde gegenüber dem Vorentwurf geringfügig verändert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,73 ha, wovon ca. 7,22 ha als Wohnbauflächen, 0,69 ha als Sonderbauflächen, 0,64 ha als gemischte Bauflächen und 0,29 ha als öffentliche Grünflächen sowie 3,88 ha als Ausgleichsflächen vorgesehen sind.

Die in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf erbetene Aktualisierung der Erfordernisse aus dem LEP ist erfolgt. Der Hinweis zur Berücksichtigung der Grundsätze LEP 5.4.1 (Erhalt landwirtschaftlicher Flächen), LEP 7.1.4. Abs. 2 (Erhalt von Frei- und Grünflächen mit Verbindung zur freien Landschaft) sowie LEP 7.1.6 (Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und zum Biotopverbundsystem) blieb offenbar unberücksichtigt. In unserer Bewertung kamen wir übereinstimmend mit den Hinweisen der höheren Naturschutzbehörde und des Sachgebietes Städtebau zu dem Ergebnis, dass der Bedarfsnachweis zu ergänzen ist und haben dazu Hinweise formuliert. Außerdem wurde um eine vergleichende Flächenbilanzierung mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan gebeten. Hierzu wird in der überarbeiteten Begründung festgestellt, dass sich die bebaubare Fläche im Änderungsbereich um ca. 2,8 ha erhöht. Eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung ist weiterhin nicht enthalten. Insbesondere betreffend den Bedarfsnachweis wird unsere Stellungnahme daher aufrechterhalten.

Beschlussvorschlag zu 4.2: Der Anregung wird gefolgt.

Die Angaben zu den Grundsätzen des LEP werden entsprechend redaktionell auf die Angaben der Fassung vom 01.06.2023 angepasst.

Die Berücksichtigung der Grundsätze des LEP 5.4.1, 7.1.4 Abs. 2 und 7.1.6 wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Durch die Stadt Dinkelsbühl wurde ein Bedarfsnachweis erstellt, der den Bedarf an Wohnraum für den Planhorizont begründet. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um den Bedarfsnachweis ergänzt.

### **5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Schreiben vom 11.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir die Stellungnahme auf Grundlage des Formblattes ab. Punkt: 2.5 „Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.“

Aktuell findet eine sehr starke Überkompensation in Höhe von 471.717 Wertpunkten statt. Durch den hohen Flächenbedarf aufgrund von CEF und FCS-Flächen geht sehr viel landwirtschaftliche Fläche zur Nahrungsmittelproduktion verloren. Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sind in ein Ökokonto zu geben, damit die Wertpunkte für zukünftige Maßnahmen zur Verfügung stehen und nicht erneut landwirtschaftliche Nutzfläche für Ausgleichsmaßnahmen verbraucht wird.

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

Beschlussvorschlag zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **6. Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Dürrnerstraße 2, 81522 Ansbach, Aschreiben vom 12.04.2024**

Zum u. g. Verfahren weisen wir ergänzend unserer Stellungnahme vom 17.09.2023 auf folgenden Punkt hin:

Die Rückhaltung über Zisternen ist grundsätzlich möglich. Es ist jedoch sicherzustellen, dass das notwendige Rückhaltevolumen der Zisternen stets verfügbar sein muss und damit nicht dem Nutzvolumen entspricht, das zu Speicherung von Brauchwasser genutzt werden kann. Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die Zisternen sollten als Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage festgesetzt werden 1x jährlich gegangen werden. Wir bitten die weitere Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abzustimmen.

Beschlussvorschlag zu 6: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Festsetzungen wurde bereits unter 8.2 festgesetzt, dass die endgültige Größe der Zisterne mit dem Stadtbauamt Dinkelsbühl im Rahmen der Entwässerungsplanung abzustimmen ist.

#### **7. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Crailsheimstraße 1, Schreiben vom 08.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Bauleitplanung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.

Beschlussvorschlag zu 7: Kenntnisnahme

#### **8. Stadtwerke Dinkelsbühl, Rudolf-Schmidt-Straße 7, 91550 Dinkelsbühl, Schreiben vom 12.04.2024**

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir weisen darauf hin, dass die Versorgungsstation Elektrizität angefahren werden muss, weshalb Zuwegung befestigt wird, analog zu BA I., Planung und Ausführung liegt bei SWD, in Absprache mit Bauamt.

Beschlussvorschlag zu 8: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **9. Bayerischer Bauernverband, Maximilianstraße 36, 91522 Ansbach, Schreiben vom 02.04.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem obigen Schreiben haben Sie uns die geänderten planunterlagen zu o.g. Planungen der Stadt Dinkelsbühl im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersendet.

Bezüglich der Planung verweisen wir auf unsere bisherige Stellungnahme vom 11.08.2023, die untenstehend, zur Erinnerung nochmals abgedruckt ist.

1. Mit der Erweiterung des Bebauungsplans Gaisfeld IV – 2. Bauabschnitt werden nicht nur 7,4 ha landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt, sondern insgesamt 12,75 ha einschließlich nur noch begrenzt nutzbarer Ausgleichsflächen den wirtschaftlichen Betrieben entzogen.
2. Mit den Bewirtsachftern und Pächtern sind entsprechende Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Restlaufzeit von Pachtverträgen zu treffen. Gleiches gilt für die Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen
3. Unter Punkt B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist zu befürchten und zu kritisieren, dass die südlichen Teile von Flr.-Nr. 1888 bis 1895 (3,9 ha) und Fl.-Nr. 2392 (3.5 ha, Nähe Kesselhof, bisheriger Pächter [REDACTED]) als große landw. Flächen, nur noch extensiv bewirtschaftet werden sollen und neben dem reinen Baugebiet, zusätzlich der produktiven Landwirtschaft entzogen werden. Für Ausgleichsmaßnahmen sollten zumindest kleinere und unpraktischere Flächen herangezogen werden.
4. Zusätzliche Reduktion der vom Wohnbaugebiet ausgehenden Zugangsmöglichkeit zum Grünweg Fl.-Nr. 1934 entlang des Gaisweiher-Nordufers, durch Bepflanzung mit dichten Dornsträuchern. Dieser Weg ist zumindest so zu erhalten, dass Anlieger zur Bewirtschaftung der Restflächen zwischen Baugebiet Gaisfeld I bis IV und Gaisweiher, mit landwirtschaftlichen Großgeräten zu den jeweiligen Flächen kommen!
5. Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind unbedingt zu dulden, Dies gilt auch für unaufschiebbare Erntearbeiten bei Nacht oder Wochenende
6. Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und den verbleibenden Restgrundstücke uneingeschränkt möglich sein muss. Über baustellenbedingte Zufahrtssperrungen sind die Anlieger vorher zu informieren.
7. Drainagen und Vorfluter im Planungsbereich, müssen weiterhin in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Das Oberflächenwasser muss im Randstreifen wirksam abgefangen werden.
8. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Randeingrünung sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zu 9: Die Hinweise zu den Nummern 2, 5, 6 und 7 werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Nummern 1, 3, 4 und 8 werden nicht geteilt.

Die Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen richtet sich vor allem nach dem Ausgangszustand der Aufwertungsfläche. Die festgesetzten Ausgleichsflächen besitzen einen geringen Ausgangszustand und können daher im Sinne der bayerischen Kompensationsverordnung gut aufgewertet werden. Darüber hinaus dienen die verwendeten Ausgleichsflächen ebenfalls als artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen.

Die Stadt Dinkelsbühl plant den Überschuss an Wertpunkten (naturschutzfachliche Aufwertung) die im Zuge des Bauleitverfahrens entstehen, anrechnen zu lassen. Die angerechneten, überschüssigen Wertpunkten können somit für künftige Planungen herangezogen werden ohne neue Ausgleichsflächen ausweisen zu müssen.

Auf die Abstandsregelungen nach AGBGB wird in den Unterlagen mehrfach hingewiesen.

Die Zufahrt zu den südlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen bleibt dauerhaft erhalten.

aufgestellt: 15.01.2025

TB | MARKERT

i. A. Nicolas Schmelter

B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur