



BAADER KONZEPT



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

VORHABENBEZOGENER BE-  
BAUUNGSPLAN „BEBAUUNG  
DER ELLWANGER STRAÙE“

und

13. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Umweltbericht

Vorentwurf

Gunzenhausen, den 14.02.2017

Aktenzeichen: 16015-1

## Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Ingenieurbüro Willi Heller	Schernberg 30 91567 Herrieden
Auftragnehmer:	<b>Baader Konzept GmbH</b> www.baaderkonzept.de	Zum Schießwasen 7 91710 Gunzenhausen
Projektleitung:	Dr. Günther Kunzmann	
Projektbearbeitung:	Dr. J. Schittenhelm	
GIS:	K. Weberndörfer	
Datei:	z:\az\2016\16015- 1_dinkelsbühl\gu\umweltbericht\170214_abwaegung\170214_dinke lsbuehl_umweltbericht_abwaegung.doc	
Aktenzeichen:	16015-1	

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	5
1.1	Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung	5
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans	5
1.3	Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
1.4	Verwendete Methoden und Kenntnislücken	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	8
2.2	Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung des Projekts	11
2.2.1	Projektwirkungen	11
2.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt	11
2.2.3	Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz	17
2.3	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts	19
3	Ausgleichsregelung .....	19
3.1	Grundlagen	19
3.2	Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft	20
3.3	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	20
3.3.1	Erfassung der Auswirkungen	20
3.3.2	Weiterentwicklung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	21
3.3.2.1	Übersicht	21
3.3.2.2	Vorgaben für Pflanzungen Baumreihen und Einzelbäume	23
3.4	Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen	24
3.5	Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen	25
3.5.1	Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets	25
3.5.2	Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets	26
3.5.2.1	Vorgaben der Landschaftsplanung	26
3.5.2.2	Geplante Maßnahmen	27
3.5.2.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	29
4	Alternativen .....	29
5	Monitoringmaßnahmen .....	29

6	Zusammenfassung .....	30
7	Literaturverzeichnis .....	31

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Darstellung der Projektauswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt	12
Tabelle 2:	Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren	20
Tabelle 3:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	25

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Luftbild des Planungsraums	9
Abbildung 2:	Darstellung des Bestands (Biototypen) vor der Bebauung	10
Abbildung 3:	Feldlerchennachweise (violette Punkte)	18
Abbildung 4:	Darstellung des Bestandswerts und der Beeinträchtigungsintensitäten	21
Abbildung 5:	Kompensationsmaßnahme Feldlerche	28

### **Anlagenverzeichnis**

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## **1 Einleitung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung**

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für Bebauungspläne und Flächennutzungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. Der Umweltbericht soll den Zustand der Umwelt im Planungsbereich darstellen und die Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt beschreiben (siehe Anlage zum § 2a BauGB).

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind für den Umweltbericht insbesondere das Naturschutzgesetz, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Wasser-Gesetzgebung relevant. Daneben sind die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) zu berücksichtigen.

### **1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans bzw. des Flächennutzungsplans**

Die DHM GmbH in Gründung aus Dinkelsbühl hat zusammen mit der Stadt Dinkelsbühl ein Schulungszentrum für Dinkelsbühl entwickelt. Das Zentrum wird durch ein Hotel und einen Kino- und Gastronomiebereich ergänzt. Für die verschiedenen Nutzungen gibt es bereits leistungsfähige Investoren zur Realisierung der einzelnen Abschnitte. Die Nutzungen sind für ein überregionales Einzugsgebiet ausgelegt. Die geplante Gastronomie- und Kinonutzung soll das Angebot der Altstadt von Dinkelsbühl ergänzen.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen in 6 Zonen geplant: Kino und Gastronomie, Parkhaus, Seat Schulungszentrum, Hotel, FCA-Trainingszentrum, Schulungs- und Konferenzzentrum.

Im gesamten Baugebiet stehen für die gewerbliche Nutzung Grundstücksflächen von ca. 4,0 ha zur Verfügung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die möglichen Gebäudehöhen betragen 10 m (FCA-Trainingscenter; SEAT-Schulungszentrum, Schulungs- und Konferenzzentrum), 12 m (Parkhaus), 18 m (Kino und Gastronomie) sowie 20 m (Hotelzone). Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Das geplante Gebiet wird über die Ellwanger Straße erschlossen. Die Ellwanger Straße gewährleistet als Hauptverkehrsstraße in Dinkelsbühl eine ausreichende

Erschließung des Plangebietes. Zur Anbindung an die Altstadt von Dinkelsbühl ist auf der Seite der geplanten Bebauung ein Geh- und Radweg vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch die nötige Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet. Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird in die geplante, unterirdische Regenwasserrückhaltung eingeleitet. Die Rückhaltung wird im Bereich der geplanten Stellplätze südlich des Kino- und Gastronomie-Komplexes hergestellt. Der Überlauf des Rückhaltebeckens dem Walkenweiherbach zugeleitet. Hierzu wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen. Der bisherige Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) (2002, S. 152) stellt die beplante Fläche im südöstlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Diese Fläche (Fl.-Nr. 2055) zählt nach Angaben der Stadt Dinkelsbühl baurechtlich zum Innenbereich. Im südwestlichen Teil sind Gemeinbedarfsflächen mit parkähnlicher Durchgrünung (GB 2, Einrichtungen schulischer, sportlicher, kultureller und sozialer Art sowie für infrastrukturverbessernde Sondereinrichtungen) dargestellt. Im nördlichen Teil ist landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Im geänderten Flächennutzungsplan wird eine Sonderbaufläche dargestellt.

### **1.3 Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Stadt Dinkelsbühl gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013 zum allgemeinen ländlichen Raum. Es ist ein Mittelzentrum.

Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken weist für die Bebauungsplanfläche selbst keine spezifischen Ziele und/oder Grundsätze aus. Westlich an das Gebiet angrenzend liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung TR 8.

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) (2002, S. 152) stellt die beplante Fläche im südöstlichen Teil als gemischte Baufläche dar. Im südwestlichen Teil sind Gemeinbedarfsflächen mit parkähnlicher Durchgrünung (GB 2, Einrichtungen schulischer, sportlicher, kultureller und sozialer Art sowie für infrastrukturverbessernde Sondereinrichtungen) dargestellt. Im nördlichen Teil ist landwirtschaftliche Nutzung dargestellt.

Für neue Siedlungserweiterungen um die Altstadt fordert der FNP mit integriertem LP grundsätzlich eine konsequente Grünordnung. Diese bezieht sich vor allem auf (S. 86):

### 13. Änderung des Flächennutzungsplans

- die Gestaltung von Verkehrsflächen, Parkplätzen mit Einzelbäumen und Baumreihen;
- die Anlage und Erweiterung einzelner Grünflächen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Freiflächensystem, ausgehend von der Wörnitzau und dem grünen Stadtmauerring;
- die Aufwertung der Grünflächen um Sport- und Schuleinrichtungen zu öffentlich nutzbaren Zonen;
- die Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes;
- den Erhalt von Abstandsflächen zwischen unterschiedlichen Nutzungen, wie Anlage von Lärmschutzmaßnahmen mit Bepflanzung;
- die Anordnung von Häusergruppen mit zusammenhängenden Gartenflächen, möglichst breit und gut gestaffelt;
- die Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Gehölzen und - den Erhalt wertvoller Gehölze und Biotop bei der Ortsentwicklung und im Umfeld der Stadt.

Das Freiflächenkonzept für die Altstadt des FNP mit integriertem LP macht folgende relevante Vorgaben (S.90):

- Sicherung der Blickbezüge auf die Altstadt, nicht nur von den Anfahrtsstraßen (z.B. von der Larrieder Straße besonders wichtig), sondern auch von den umliegenden Randhöhen, z.B. Mutschachwald, Kuppe Wassertrüdingen Straße, vom Kesselwald und den umliegenden Orten;
- Ergänzen und Aufbauen der Alleen entlang der Stadteinfahrten zu den Stadttoren.

Im Rahmen von Grünordnungsplänen sollen gemäß FNP mit integriertem LP zunächst Möglichkeiten zur Minimierung des Eingriffs auf der Fläche selbst untersucht und festgesetzt werden, wie (S. 134):

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- direkte Ableitung des sauberen Regenwassers von den Dächern über offene Mulden in das Grundwasser, Nutzung als Gießwasser.
- Erhaltung von Gehölzbeständen und Biotopbereichen.

Die Flächen gehören gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ansbach zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Einzugsgebiet von Wörnitz und Sulzach“. Folgende Ziele und Maßnahmen, die für den Untersuchungsraum relevant sind, sollen beachtet werden:

- Erhalt der offenen Wiesenflächen,
- Ausdehnung und Verbund extensiver Grünlandgesellschaften,
- weitere gezielte Förderung wiesenbrütender Vogelarten und des Weißstorchs.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz existieren keine im Planungsgebiet.

## 1.4 Verwendete Methoden und Kenntnislücken

Es erfolgte eine **Bestandsaufnahme** des Zustands von Natur und Landschaft mittels Ortsbegehungen.

Die vorhandenen Daten des Landesamts für Umweltschutz (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Schutzgebiete), des Bayerischen Geologischen Landesamts (Geologische Karte, Bodenschätzungsübersichtskarte), der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie ggf. weiterer vorhandener übergeordneter Fachpläne wurden aktuell abgerufen bzw. ausgewertet. Zur Erhebung wertgebender Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten wurde die Fläche dreimal in der Zeit von März bis April 2016 begangen. Im Zuge der Erhebungen wurde auch auf Amphibienvorkommen geachtet.

Die **Bestandsbewertung** erfolgte in drei Stufen (gering, mittel, hoch) entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Als Grundlage für die **Eingriffsprognose** dient der aktuelle Stand des Bebauungsplans und dessen Begründung. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen wird verbal-argumentativ in den drei Stufen gering, mittel und hoch bewertet. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit wird berücksichtigt, wie die stark eine Funktion durch die neue Planung beeinträchtigt wird, welchen Wert der Bestand hat, und welchen Umfang (zumeist gemessen als Fläche) die Beeinträchtigung hat.

Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern sind insbesondere zwischen dem Schutzgut Landschaft und dem Schutzgut Mensch/Erholung zu beachten. Zudem bestehen Wechselwirkungen zwischen Schutzgut Mensch sowie dem Schutzgut Klima/Luft. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die jeweiligen Aspekte soweit möglich immer nur in einem Schutzgut beschrieben.

Sonstige spezielle Untersuchungen sind aufgrund der erwartenden Auswirkungen beim vorliegenden Vorhaben nicht erforderlich.

Es sind keine Kenntnislücken vorhanden, die eine Beurteilung der Umweltverträglichkeit verhindern.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten von Dinkelsbühl. Es grenzt an bestehende Baugebiete westlich bzw. nördlich an (siehe Abbildung 1: Luftbild des Planungsraums

).

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans



Abbildung 1: Luftbild des Planungsraums  
(Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation, 2016)  
Roter Rand: Grenze des Baugebiets

Im Nordwesten des Bebauungsplangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Diese werden im Süden durch eine auf den Stock gesetzte Hecke begrenzt. Im Südwesten liegen Flächen für Parkplätze, die aber nur sporadisch als Parkplatz genutzt werden. Auf diesen Parkplatzflächen befinden sich junge Baumreihen und teilweise mageres Extensivgrünland. Im Süden und Westen wird diese Parkplatzfläche durch eine Baumreihe mit mittelalten Bäumen von der Straße getrennt. Zentral gelegen befindet sich ein Gebäude (Trafohäuschen der Stadtwerke), mit angrenzenden versiegelten Flächen. Diese Flächen werden derzeit von einer Baufirma als Lagerplatz genutzt. Im Osten des Bebauungsplangebiets liegen ruder-

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

ales Grünland bzw. Gras-Krautfluren. Diese Extensivgrünlandflächen werden im Osten, Norden und Nordwesten von einer auf den Stock gesetzten Hecke begrenzt.

Das Gelände steigt von Südwesten (etwa 462,5 m Höhe über NN) nach Norden hin an (bis ca. 466 m NN).

Folgende Nutzungen grenzen an das Gebiet:

- Im Norden grenzen Intensivgrünland und Acker (Westteil) und mäßig intensiv bis extensiv genutztes Grünland (Ostteil) an den Geltungsbereich.
- Im Westen verläuft eine Straße (Kreisstraße AN 45), an die wiederum Ackerflächen angrenzen.
- Im Süden verläuft eine Straße (Ellwanger Straße), an die wiederum Baugebiete (Gewerbe) angrenzen.
- Im Osten liegen eine bebaute Fläche mit Wohnhäusern (Südteil) und Wiesen (Nordteil).

Weder die bayerische Artenschutzkartierung noch die bayerische Biotopkartierung weisen für das Plangebiet Eintragungen auf.

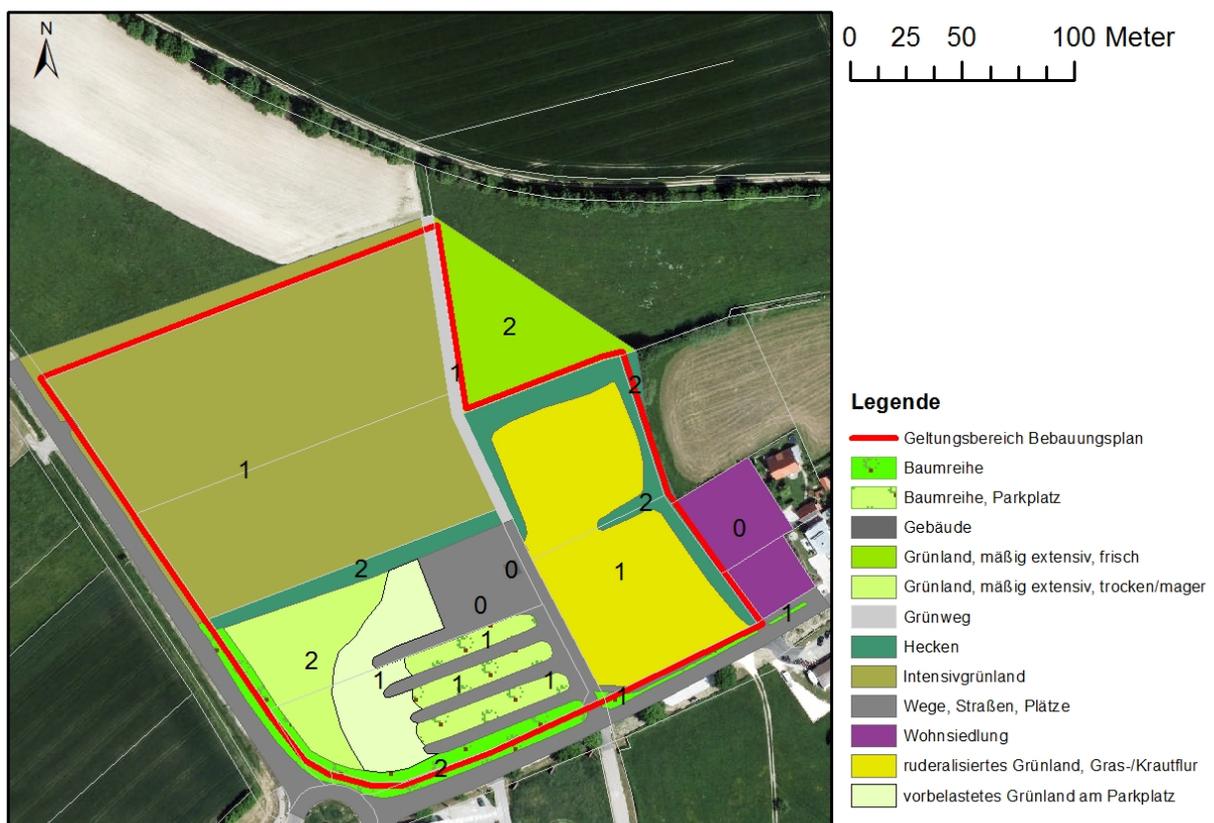


Abbildung 2: Darstellung des Bestands (Biotoptypen) vor der Bebauung  
Bewertung: 1 = gering, 2 = mittel, 3 = hoch

In Abbildung 2: Darstellung des Bestands (Biotoptypen) vor der Bebauung sind die Biotoptypen einschließlich ihrer Bewertung vor der Bebauung dargestellt. Mittelwertig sind Baumreihen mit älteren Bäumen und Grünland mit Magerzeigern. Auch die auf den Stock gesetzten Hecken sind mittelwertig, da sie in kurzer Zeit wieder austreiben können und Lebensräume für die Fauna darstellen können. Die anderen Biotope sind aufgrund ihrer Artenzusammensetzung, Nutzung und Vorbelastung geringwertig. Ohne Wert für Natur und Landschaft sind versiegelte Flächen.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung des Projekts**

### **2.2.1 Projektwirkungen**

In Folge der Baugebietsausweisungen ist mit baubedingten, anlagebedingten sowie betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen.

Während der Bauzeit der neuen Gebäude kommt es zu Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen durch Baustellenverkehr und Baumaschinen. Vorübergehende Umlagerungen von Böden erfolgen während der Bauzeit.

Die Gebäude und die Verkehrsflächen verursachen infolge der Versiegelung und Überbauung anlagebedingte Wirkungen. Zudem verursacht die Bebauung dauerhaft visuelle Störwirkungen.

Die Emissionen des Verkehrs innerhalb des Baugebiets sowie von und zu dem Baugebiet (Lärm und Luftschadstoffe) sind die wesentlichen betriebsbedingten Wirkungen.

### **2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt**

In Tabelle 1 sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt dargestellt. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans ändern sich die ursprünglich prognostizierten Auswirkungen teilweise in Bezug auf die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Tabelle 1: Darstellung der Projektauswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Mensch, Wohn- und Arbeitsumfeld <sup>1</sup>	<p>Derzeit wird die Fläche im Südwesten des Bebauungsplangebiets sporadisch als Parkplatz genutzt. Im zentralen Teil wird eine versiegelte Fläche als Materiallager von einer Baufirma genutzt.</p> <p>Im Osten grenzen an das Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan (FNP) gemischte Bauflächen. In den dort angrenzenden Gebäuden liegt Wohnnutzung vor. Dieser Bereich ist gegenüber Lärmbelästigungen empfindlich.</p> <p>Im Süden liegen gemäß FNP Grünflächen. Diese sind teilweise mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Gewerbliche Nutzungen sind gegenüber Lärmimmissionen relativ unempfindlich.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch den Verkehr auf der Ellwanger Straße und der Kreisstraße AN 45. Auf der Kr AN 45 betrug der Verkehr gemäß Verkehrszählung im Jahr 2010 im Schnitt 4947 Kfz/24 h (davon 284 Fahrzeuge Schwerverkehr).</p>	<p>Vorübergehend Lärmemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr.</p> <p>Betriebsbedingte Emissionen durch umfangreichen Verkehr von und zu dem Sondergebiet sowie innerhalb des Sondergebiets.</p> <p>Aufgrund der Nähe von ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Grundstücken bzw. von Mischgebieten erscheinen Lärmkonflikte möglich.</p> <p>Die schallimmissionschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gemäß DIN 18005, DIN 45691 und TA Lärm wurde vom Vorhabenträger beauftragt. Die Ergebnisse liegen bisher noch nicht vor.</p>	<p>Die Ergebnisse der schallimmissionschutztechnischen Untersuchung liegen bisher noch nicht vor.</p> <p>Je nach Ergebnis der Untersuchung werden bei Bedarf Minderungsmaßnahmen erforderlich.</p>	vorläufige Beurteilung: mittlere Erheblichkeit
Mensch, Erholung	<p>Das Bebauungsplangebiet wird für die Erholungsnutzung aktuell nicht genutzt. Eine Nutzung der Erdhügel im Nordosten des Gebiets durch Radfahrer war im Jahr 2016 nicht zu verzeichnen. Somit ist die Bedeutung des Gebiets für die naturnahe Erholung gering.</p> <p>Im Umfeld des Plangebiets verlaufen Wanderwege. Auf dem Feldweg nördlich des Plangebiets verläuft ein Rundwanderweg des Fränkischen Albvereins (Mindestabstand ca. 30 m, durch Hecke vom Vorhaben getrennt). Entlang der Ellwanger Straße verläuft der Europäische Fernwanderweg E 8.</p>	<p>Die Landschaft, die eine Grundlage für die Erholungseignung darstellt, wird durch die Bebauung technisch überprägt. Die Wanderwege sind jedoch vom Vorhaben entweder durch Hecken oder Grünflächen mit Baumreihen getrennt, Da zudem im Vorhaben selbst keine nennenswerte naturnahe Erholungsnutzung erfolgt, sind die Auswirkungen auf die Erholung gering.</p>	Randliche Grünflächen mit Gehölzen.	Geringe Erheblichkeit

<sup>1</sup> Hier wird der Aspekt Lärm behandelt. Luftschadstoff- bzw. Geruchsemissionen, die ebenfalls das Schutzgut Mensch betreffen, werden im Schutzgut Klima/Luft behandelt.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<p>Hochwertige Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. Als mittelwertige Biotope sind die Hecken, das extensive Grünland mit teilweise magerer Vegetation im Südwesten sowie die Baumreihe mit älteren Bäumen im Südwesten zu nennen (siehe Kapitel 2.1 und Abbildung 2: Darstellung des Bestands (Biotoptypen) vor der Bebauung ). Ansonsten ist der Bestand geringwertig bzw. im Falle bereits versiegelter Flächen ohne Bedeutung als Biotop.</p> <p>Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Feldlerchenbrutplatz vorhanden (siehe Kapitel 2.2.3 und Abbildung 3: Feldlerchenachweise (violette Punkte) ).</p> <p>Im Zuge der Begehungen bzw. Kartierungen wurden überwiegend weit verbreitete und ungefährdete Brutvogelarten nachgewiesen. Zum einen handelt es sich um Arten der Gehölze und Hecken, die in den Hecken am Rand des Bebauungsplangebiets sowie in den Baumreihen nachgewiesen werden konnten. Die Hecken innerhalb des Bebauungsplangebiets waren im Winter 2015/2016 vollständig zurück geschnitten worden, so dass dort Im Frühjahr 2016 keine Vögel der Gehölze und Hecken brüteten.</p>	<p>Überbauung von gering- und mittelwertiger Biotopfläche, dabei hoher Anteil versiegelter Fläche.</p> <p>Verlust eines Feldlerchenbrutplatzes (zu den Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz siehe Kapitel 2.2.3.)</p>	<p>Randliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen.</p> <p>Pflanzung von Einzelbäumen an den Parkplätzen innerhalb des Sondergebiets.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotsbestands.</p>	mittlere Erheblichkeit

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Boden	<p>Das Gebiet gehört geologisch zur Sandsteinkeuperregion. Im Norden und Osten handelt es sich gemäß Bodenschätzung um Lehm Böden (Klassenzeichen <i>LIIIb3, LIIb3</i>). Die Bodenzustandsstufe der Lehm Böden ist im Osten gemäß Bodenschätzung mittel (II) und im Westen schlecht (III). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel (Grünlandzahl 41 bzw. 42). Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist mittel bis hoch. Die Rückhaltefähigkeit für Schwermetalle ist mittel. Insgesamt handelt es sich um Böden von mittlerer Bedeutung. Im Südwesten handelt es sich gemäß GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) um lehmige Sandböden (<i>IS/3</i>). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist hoch. Die Rückhaltefähigkeit für Schwermetalle ist gering. Insgesamt handelt es sich auch hier um einen mittelwertigen Boden.</p>	<p>Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung (hoher Versiegelungsgrad, Grundflächenzahl 0,8) im bisher nicht versiegelten Bereich. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im restlichen Bereich durch bauzeitliche Umlagerungen.</p>	keine	mittlere Erheblichkeit

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Grundwasser	<p>Die hydrogeologische Haupteinheit gemäß Hydrogeologischer Karte (1:500.000) ist der Sandsteinkeuper (Coburger- und Blasensandstein). Es handelt sich um Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten.</p> <p>Der maßgebliche Grundwasserleiter ist der Sandsteinkeuper mit Trias. Das Grundwasserhöhen gleichen liegen etwa bei 440 - 450 m.</p> <p>Der Grundwasserkörper gemäß Wasserrahmenrichtlinie ist der „Sandsteinkeuper -Dinkelsbühl“ (1_G032). Der Grundwasserkörper ist mengenmäßig und chemisch in einem guten Zustand. Risiken bestehen in Bezug auf Nitrateinträge.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt; angesichts der Topographie und der Grundwasserhöhengleichen ist aber von einem eher grundwasserfernen Standort auszugehen.</p> <p>Nordwestlich des Plangebiets in mindestens 170 m Entfernung liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Dinkelsbühl Schachtbrunnen Reichertsmühle“.</p>	<p>Verringerung der Grundwasserneubildungsrate der Bodenversiegelung.</p> <p>Bauzeitliche Offenlegung und kleinräumige Umleitungen des Grundwassers sind möglich (abhängig von Gründungstiefe neu zu erstellender Bauwerke).</p>	<p>Fachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zur Vermeidung von Grundwasser- bzw. Gewässerverunreinigungen während des Baus.</p>	<p>geringe Erheblichkeit</p>

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Oberflächengewässer	<p>Natürliche Gewässer oder Gräben sind im Planbereich nicht vorhanden.</p>	<p>Direkte Eingriffe in Gewässer erfolgen nicht.</p> <p>Das Schmutzwasser wird der bestehenden Ortskanalisation zugeleitet.</p> <p>Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser wird in die geplante, unterirdische Regenwasserrückhaltung eingeleitet. Der Überlauf des Rückhaltebeckens wird dem Walkenweiherbach zugeleitet. Hierzu wird ein eigenes wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführt.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.</p> <p>Ggf. erforderliche Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.</p>	Geringe Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	<p>Mittlere jährliche Lufttemperatur 7-8°C, mittlere jährliche Niederschlagssumme 650-750 mm.</p> <p>Die Offenlandfläche ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt entsprechend den Höhen gleichen im Nordosten nach Osten und im Nordwesten nach Westen ab. Im Süden ist das Gefälle gering, so dass die Abflüsse ebenfalls gering sind. Die Bedeutung der Kaltluftentstehungsfläche für Siedlungen ist daher relativ gering.</p> <p>Vorbelastungen der Luftqualität sind aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen gegeben.</p>	<p>Vorübergehend Luftschadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr.</p> <p>Dauerhafte Emissionen von Luftschadstoffen durch Heizungen und durch Verkehr von und zu dem Sondergebiet.</p> <p>Ausprägung eines für verdichtete Bebauung typischen Klimas mit erhöhten Temperaturen.</p>	<p>Die Gehölzpflanzungen der Eingrünung am Rand und innerhalb des Planbereichs verringern die Beeinträchtigungen im Schutzgut durch Minderung der Überhitzung und durch luftreinigende Wirkung der Blätter.</p>	Geringe Erheblichkeit

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Schutzgut	Bestand	Wirkung des Eingriffs	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Bewertung
Landschaft	<p>Die Landschaft ist im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Offenlandschaft hat mit ihrem hohen Grünlandanteil und der Gehölze entlang von Wegen einige reizvolle Strukturen des Landschaftsbilds bewahrt.</p> <p>Andererseits ist der Südteil des Plangebiets stark durch Parkplätze und weitere versiegelte Flächen geprägt. Trotz der Gliederung durch Baumreihen ist das Landschaftsbild dort vorbelastet.</p> <p>Zur Vorbelastung tragen auch die Immissionen aus den Verkehrswegen sowie die südlich angrenzenden Gewerbebauten bei. Insgesamt ist das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.</p>	<p>Die zusätzliche Bebauung wird das Landschaftsbild durch Gebäude technisch überprägen und dadurch beeinträchtigen.</p> <p>Durch die Größe der möglichen Baukörper (Länge über 50 m möglich), der Dichte der Bebauung (Grundflächenzahl 0,8) und deren Höhe (bis zu 20 m) sind deutliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds am bisherigen Ortsrand gegeben.</p>	<p>Randliche öffentliche Grünflächen mit Baumreihen und Bäume an den öffentlichen Parkplätzen bewirken eine Einbindung in die Landschaft.</p> <p>Vorgaben für die Durchgrünung der privaten Grundstücke mit Gehölzen mindern die Beeinträchtigungen.</p>	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmäler oder sonstige kulturell bedeutsame Funde sind im Planungsgebiet nicht bekannt.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	Sollten bei Baumaßnahmen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden, damit eine fachmännische Untersuchung und ggf. Bergung gewährleistet ist.	Geringe Erheblichkeit

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere und Pflanzen und das Schutzgut Landschaft. Beim Schutzgut Mensch (Wohn- und Arbeitsumfeld) besteht voraussichtlich ebenfalls eine mittlere Eingriffserheblichkeit. Bei den restlichen Schutzgütern sind geringe Eingriffserheblichkeiten gegeben. Aufgrund der Eingriffe sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (vergleiche Kapitel 3.4).

### 2.2.3 Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ermittelt.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Als wertgebende Brutvogelart im Umfeld des Vorhabens wurde die gefährdete Feldlerche nachgewiesen. Die ungefähre Lage des vermuteten Reviermittelpunkts aufgrund mehrmaliger Beobachtungen ist in Abbildung 3: Feldlerchennachweise (violette Punkte) dargestellt.



Abbildung 3: Feldlerchennachweise (violette Punkte)

Durch das Vorhaben wird ein Brutplatz direkt geschädigt bzw. geht verloren. Das Bebauungsplangebiet stellt für die Feldlerche keinen geeigneten Lebensraum dar.

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können durch Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (sogenannte CEF-Maßnahmen) vermieden werden.

Daher sind die Baufeldfreimachung im Bereich des Feldlerchenbrutplatzes und Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Zudem muss als Ausgleich für den Verlust eines Feldlerchenreviers vorgezogen eine Aufwertung von Feldlerchenhabitaten (CEF-Maßnahme) erfolgen.

## **2.3 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung des Projekts**

Ohne die Ausweisung als Baugebiet würde die Fläche im jetzigen Zustand voraussichtlich einige Zeit weiter fortbestehen.

Die Wiesen und Äcker würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Parkplatzflächen und Baumreihen würden voraussichtlich durch die weiter gepflegt und so in ihrem Bestand gesichert werden.

Das ruderale Grünland und die Gras-Krautfluren im Osten des Bebauungsplangebiets werden sich bei fehlender Pflege allmählich zu Hochstaudenfluren und Gehölzen entwickeln. Bei jährlicher Mahd wird die Fläche als Extensivgrünland erhalten.

Mittelfristig sieht der bestehende Flächennutzungsplan hier überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit parkähnlicher Durchgrünung vor, so dass mittelfristig mit einer dem FNP entsprechenden Bebauung zu rechnen wäre.

## **3 Ausgleichsregelung**

Das vorliegende Kapitel hat zur Aufgabe, den notwendigen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Der Ausgleichsbedarf und die fest-gelegten Ausgleichsmaßnahmen werden in einer Bilanz gegenübergestellt.

### **3.1 Grundlagen**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Baugesetzbuch für die neu überbaubaren Flächen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für den Regelfall. Der Ausgleichsbedarf richtet sich nach dem naturschutzfachlichen Wert der beeinträchtigten Fläche und nach dem künftigen Versiegelungsgrad auf der Fläche (siehe Tabelle 2). Bei der Ermittlung des Ausgleichsfaktors können auch Minderungsmaßnahmen (z.B. Eingrünung, Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet, Vorgaben in Bezug auf die Vermeidung von Vollversiegelungen, Vorgaben für Dachflächenbegrünungen) bedarfsmindernd berücksichtigt werden

Tabelle 2: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ A</b> <i>hoher</i> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere	<b>Typ B</b> <i>niedriger bis mittlerer</i> Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete <i>geringer</i> Bedeutung	Feld A I <b>0,3 – 0,6</b>	Feld B I <b>0,2 – 0,5</b>
Kategorie II Gebiete <i>mittlerer</i> Bedeutung	Feld A II <b>0,8 – 1,0</b>	Feld B II <b>0,5 – 0,8</b> (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete <i>hoher</i> Bedeutung	Feld A III <b>1,0 – 3,0</b> (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III <b>1,0 – 3,0</b> (in Ausnahmefällen darüber)

\*unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

## 3.2 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Bestand ist ausführlich in Kapitel 2.1 dargestellt. Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen sind teilweise geringwertig und teilweise mittelwertig. Hochwertige oder geschützte Flächen liegen nicht vor.

## 3.3 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

### 3.3.1 Erfassung der Auswirkungen

Die Grundflächenzahl der sechs Bebauungsplanteilgebiete ist mit 0,8 festgesetzt (vergleiche Kapitel 1.2). Dies entspricht einem Eingriffstyp mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Die beeinträchtigte Fläche, die sich aus den durch das Sondergebiet beeinträchtigten Flächen sowie den Straßen bzw. Wegen ohne die randlichen, öffentlichen Grünflächen ergibt, ist ca. 4,068 ha groß.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen am Rand des Baugebiets (Größe 0,247 ha) sind nicht als Eingriffe zu werten.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

Nicht in die Bilanzierung einbezogen wird das Flurstück Flurnummer 2055 (Größe 0,492 ha) im Südosten des Sondergebiets, da es bereits einmal bebaut war und planungsrechtlich zum Innenbereich zählt.

In der Abbildung 4: Darstellung des Bestandswerts und der Beeinträchtigungsintensitäten

sind die Bestandsbewertung und die Eingriffsflächen dargestellt.

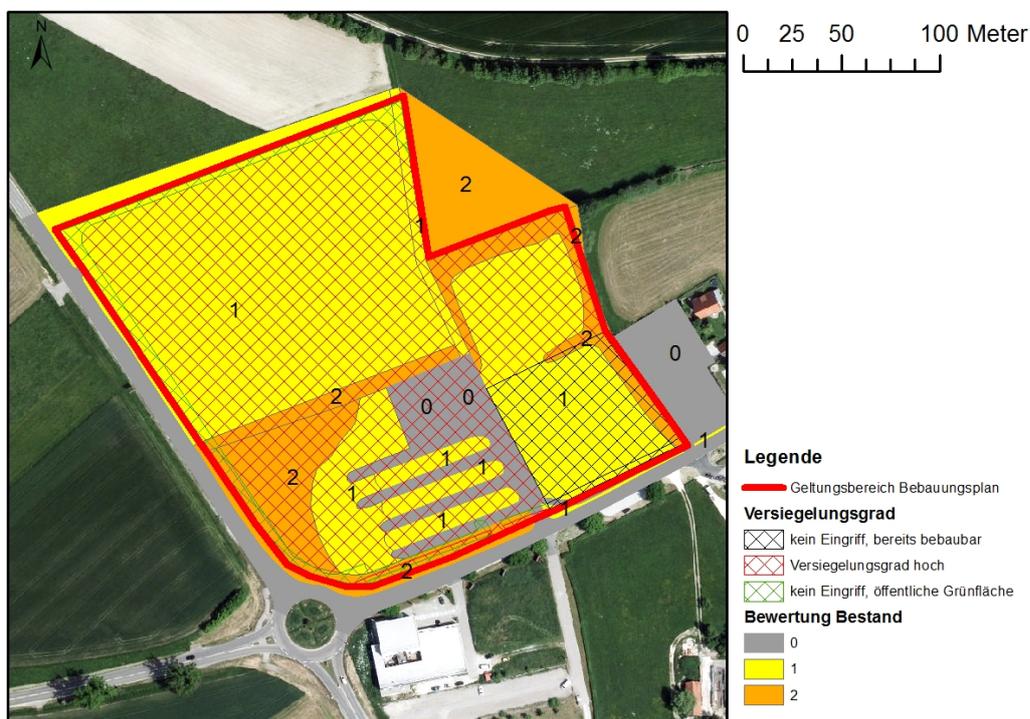


Abbildung 4: Darstellung des Bestandswerts und der Beeinträchtigungsintensitäten

### 3.3.2 Weiterentwicklung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

#### 3.3.2.1 Übersicht

Folgende Maßnahmen werden geplant, um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. um einen Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu erreichen:

### 13. Änderung des Flächennutzungsplans

- Durchgrünung:  
Um eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
  - Die Grünflächen und Gewässerflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten.
  - Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grünfläche auf einem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zusätzlich ist pro 7 Stellplätze auf einem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm.
  - Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzpflanzen entsprechend den Pflanzgeboten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.
  - Einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten.
- Begrünungen auf öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Straßenraums:  
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, erfolgt die Pflanzung bzw. die Erhaltung von Baumreihen im Westen und Süden des Baugebiets sowie von Einzelbäumen im Nordosten des Baugebiets. Weitere Baumpflanzungen erfolgen im Bereich der Parkplätze an der zentralen Erschließungsstraße. Als Gehölzarten für die Eingrünungsmaßnahmen an den Straßen sind großwüchsige standortgerechte, heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung zu verwenden, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm. Soweit im Bereich der Baumreihen bereits Bäume vorhanden sind, werden diese erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme Vögel:  
Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung im Offenland im Norden erfolgen im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder). Ausnahmen davon sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Oberboden:  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

### **3.3.2.2 Vorgaben für Pflanzungen Baumreihen und Einzelbäume**

#### **Grundsätzliche Vorgaben**

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, ist grundsätzlich der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten.

Grundsätzlich sollte auch im Innenbereich Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft (OBERSTE BAUBEHÖRDE 2013) verwendet werden.

#### **Begrünungen auf öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Straßenraums**

Als Gehölzarten für die Eingrünungsmaßnahmen an den Straßen sind großwüchsige standortgerechte, heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung zu verwenden, die für den Straßenraum geeignet sind. (siehe Liste empfohlener Gehölze). Hiermit wird die gestalterische Funktion als Abgrenzung zur Straße betont. Baumarten 1. Ordnung sollten einen Mindestabstand von 15 m voneinander aufweisen (FLL 2005). Soweit im Bereich der Baumreihen bereits Bäume vorhanden sind, werden diese erhalten.

Weiterhin ist zu beachten, dass Bäume am Straßenrand besonderen Belastungen ausgesetzt sind (FLL 2005). Daher müssen bei der Baumartenauswahl auch die Hinweise der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag beachtet werden (GALK 2016). Mögliche heimische Baumarten sind:

- Baumarten 1. Ordnung (Mindestqualität: Hochstämme 3xv (Hochstämme), SU 14-16 cm, FLL 2004)
  - Quercus petraea (Traubeneiche)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
- Baumarten 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstämme 3xv (Hochstämme), SU 14-16 cm, FLL 2004)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)

Der zwischen den Bäumen gelegene Streifen wird als Grünland ausgeprägt. Zwischen den Bäumen wird auf der Grünfläche Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) oder Wiese (RSM 8.1 oder gebietseigenes Saatgut) angesät (FLL 2014, FLL 2016), soweit nicht bereits entsprechendes Grünland besteht.

### **Gehölze auf den privaten Grünflächen**

Empfohlene Baum- und Straucharten sind:

- Baumarten 1. Ordnung (Mindestqualität: Hochstämme 3 xv, SU 14-16 cm, FLL 2004)
  - *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
  - *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
  - *Quercus petraea* (Traubeneiche)
  - *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
  - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- Baumarten 2. Ordnung (Mindestqualität: Hochstämme 3 xv, SU 14-16 cm, FLL 2004)
  - *Acer campestre* (Feldahorn)
  - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
  - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
  - *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- Straucharten bzw. Bäume 3. Ordnung (Mindestqualität: leichte Sträucher, Höhe 70-90 cm bzw. leichte Heister, Höhe 80-100 cm, FLL 2004), Pflanzabstand 1,5 m:
  - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
  - *Corylus avellana* (Hasel)
  - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
  - *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
  - *Prunus padus* subsp. *padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche)
  - *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
  - *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
  - *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

### **3.4 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

In Tabelle 2 werden die Eingriffe und der sich hieraus jeweils ergebende Ausgleichsbedarf beschrieben.

Nicht in die Bilanzierung einbezogen wird das Flurstück Flurnummer 2055 (Größe 0,492 ha), da es bereits einmal bebaut war. Für diese Fläche entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Für die geringwertige Fläche ist ein Kompensationsfaktor von 0,4 erforderlich. Der Faktor ist trotz des hohen Versiegelungsgrads durch die Minderungsmaßnahmen begründet. Insbesondere werden durch die randlichen Grünflächen und die Durchgrünung der Flächen mit Bäumen und Rasenflächen die Eingriffe gemindert.

Für mittelwertige Flächen ist bei nicht geschützten Biotopen der Faktor 0,8 erforderlich. Auch hier wird der mögliche Kompensationsfaktor durch die Minderungsmaßnahmen verringert.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1,499 ha (siehe Tabelle 2).

Ein Teil der Ausgleichsflächen soll vorgezogen als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Feldlerche durchgeführt werden (artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme). Für die Feldlerche könnte man einen Blüh- oder Brachestreifen (Mindestgröße etwa 10 mal 100 m) und als produktionsintegrierte Maßnahme 6 Lerchenfenster (3 Lerchenfenster zu je 20 qm pro ha Fläche) anlegen. Da Lerchen höhere Strukturen wie Waldränder etc. meiden, müssen diese Flächen möglichst ca. 200 m von einem Waldrand oder hohen Baumgruppen sowie von Gebäuden entfernt sein (REGIERUNG VON MITTELFRANKEN 2016).

An die restlichen Ausgleichsflächen besteht nur die Anforderung, dass sie aufwertbar sind.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutung im Naturhaushalt (Kategorie)</b>	<b>Versiegelungsgrad Eingriffsfläche (Typ)</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsbedarf in m<sup>2</sup></b>
Gebäude, Wege, Straßen, Plätze	keine (0)	hoch (A)	0,0	3860	0
Baumreihe, Grünweg, Intensivgrünland, ruderalisiertes Grünland	gering (I)	hoch (A)	0,4	26770	10708
Baumreihe, Hecken, Grünland (mäßig extensiv, trocken/mager)	mittel (II)	hoch (A)	0,8	5350	4280
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>35980</b>	<b>14988</b>

### 3.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

#### 3.5.1 Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist aufgrund der dichten Bebauung und der geplanten intensiven Nutzungen kein Ausgleich möglich. Die Grünflächen dienen zur Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild und zur inneren Durchgrünung. Die Grünflächen wurden daher eingriffsmindernd bei der Bestimmung des Ausgleichsfaktors berücksichtigt.

### **3.5.2 Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebiets**

#### **3.5.2.1 Vorgaben der Landschaftsplanung**

Grundsätzlich sollen bei der Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen die Vorgaben der örtlichen Landschaftsplanung berücksichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan schlägt grundsätzlich folgende Maßnahmen für die Biotopentwicklung im Gebiet der Stadt Dinkelsbühl vor (S. 80):

- Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen von hoher Bedeutung durch:
  - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und Schaffung von Pufferzonen (insbesondere an Gewässern);
  - Vernetzung dieser isoliert liegenden Lebensräume über die vorhandenen Gräben durch Schaffung von Pufferstreifen beidseits an den Gräben mit Entwicklung von Hochstaudenbeständen;
  - Pflege von Feuchtbrachen, Feucht- und Nasswiesenbeständen, insbesondere südwestlich und südöstlich von Wolfertsbronn sowie die Feuchtbrachen nördlich Dinkelsbühl (Nahrungsraum Weißstorch), südlich Seidelsdorf sowie am Veitsbronner Graben;
  - Erhalt und Entwicklung von Röhricht- und Verlandungszonen an den Teichen;
  - Renaturierung von begradigten Bach- und Grabenabschnitten;
  - Pflege der Trockenfläche westlich von Sinbronn durch Beweidung und Entbuschung.
- Erhalt und Entwicklung von Lebensräumen mit mittlerer und geringer Bedeutung durch:
  - Erhalt und Förderung von Streuobstbeständen an den Ortsrändern;
  - Erhalt vorhandener Hecken und Feldgehölze;
  - Neubegrünung von Hecken und Feldgehölzen außerhalb von Bach- und Flussauen in strukturarmen Agrarlandschaften;
  - Vernetzung von Gehölzlebensräumen.

Als Ausgleichsmaßnahmen können nur solche Maßnahmen anerkannt werden, die zu einer Aufwertung der Fläche führen. Nur dadurch können Wertminderungen, die durch das Vorhaben verursacht werden, kompensiert werden. Daher sind solche Pflegemaßnahmen, die nur einen bereits bestehenden Zustand aufrechterhalten, keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen. Von den oben aufgeführten Maßnahmen sind somit insbesondere diejenigen Maßnahmen geeignet, die neue Biotop schaffen oder entwickeln.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

### **3.5.2.2 Geplante Maßnahmen**

#### **Brachestreifen für Feldlerche**

Der Ausgleich für den Verlust des Feldlerchenreviers erfolgt auf der Flurnummer 2390 Gmk. Dinkelsbühl. Die dort geplante Ersatzfläche 1 im Grünordnungsplan für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck-Ost“ wird so modifiziert, dass ein zusätzlicher Feldlerchenbrutplatz kompensiert wird. Diese CEF-Maßnahme wird in Abbildung 5 rot umrandet flächengenau dargestellt. Sie wird bis Ende Februar 2017 umgesetzt.

Innerhalb der Extensivwiese wird als Kompensationsfläche für Feldlerchen ein insgesamt 100 m langer, 20 m breiter Brachestreifen angelegt. Dabei wird der geplante Brachestreifen von ursprünglich 10 m auf 20 m verbreitert. Der Bereich des neuen offenen Grabens bleibt vom Brachestreifen ausgenommen. Die beiden äußeren 5 m breiten Streifen werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Bebauung Ellwanger Straße“ zugeordnet (siehe Abbildung 5, rot umrandet).

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

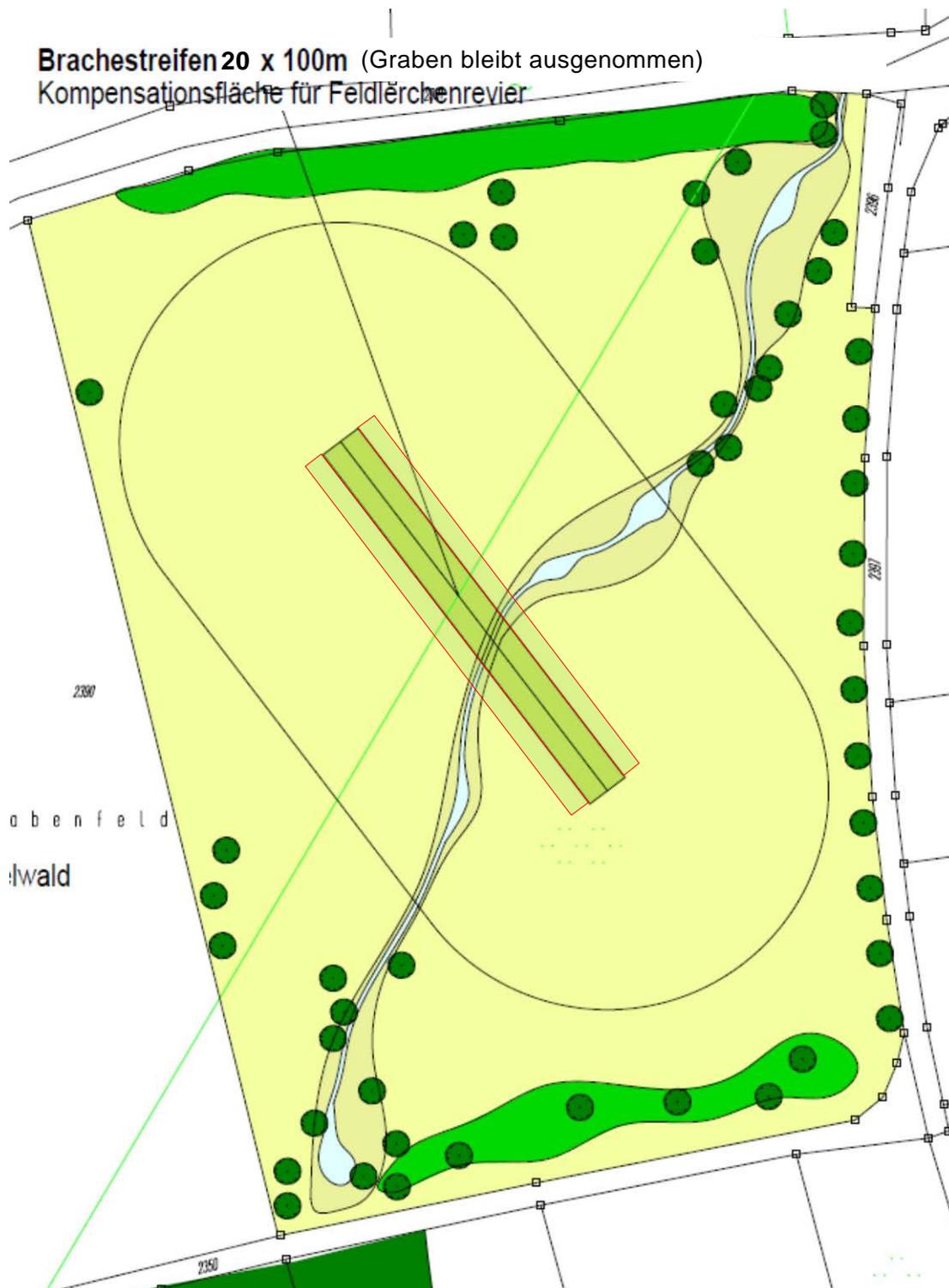


Abbildung 5: Kompensationsmaßnahme Feldlerche

Auf der Hälfte der 5 m- Streifen wird der Brachezustand alle 2 Jahre durch eine Bodenbearbeitung im Januar bzw. Februar wieder hergestellt. Die Streifen ohne Bodenbearbeitung werden im Frühjahr vor dem März gemäht, wobei das Mähgut abgefahren wird. Hierdurch wird gewährleistet, dass immer ausreichend schütterere Vegetation für die Feldlerche vorhanden ist (MKULNV 2013, BAYERISCHE LANDESAMT FÜR UMWELT 2014).

### **3.5.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck-Ost“ erfolgten umfangreiche Planungen von Ausgleichs- und Ersatzflächen. Gemäß Grünordnungsplan zu dieser Planung entstand ein Überschuss von 2,46 ha. Die überschüssigen Ausgleichsflächen können für notwendige Eingriffe in den Naturhaushalt bei anderen Vorhaben der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl verwendet werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Ellwanger Straße werden 1,499 ha angerechnet. Es verbleibt noch ein Überschuss von 0,961 ha. Somit sind die Eingriffe, die durch die Bebauung der Ellwanger Straße erfolgen, kompensiert.

## **4 Alternativen**

Der größte Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan schon als Gemeinbedarfsfläche mit dem Schwerpunkt sportliche, soziale und kulturelle Zwecke bzw. als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich die nach Norden anschließende Fläche des Flurstück Fl.-Nr. 2031 der Gemarkung Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 1,2 ha ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Somit ist der Bereich im Flächennutzungsplan schon für eine Bebauung vorgesehen. Die Erweiterung nach Norden ist projektspezifisch bedingt. Alternative Flächen zur Realisierung des Projektes mit den für die Zielerreichung notwendigen Bedingungen

- gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßennetz
- fußläufige Anbindung zur Altstadt von Dinkelsbühl

stehen in Dinkelsbühl nicht zur Verfügung.

## **5 Monitoringmaßnahmen**

Gemäß Anlage zu § 2a BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu machen, welche Maßnahmen zur Überwachung der Planungswirkungen ergriffen werden.

Spätestens 5 Jahre nach Ausweisung des Gewerbegebiets prüft die Stadt, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.

Ebenfalls nach 5 Jahren prüft die Stadt, ob die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen durchgeführt sind und die Maßnahmenziele erreicht wurden. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

## **6 Zusammenfassung**

Die DHM GmbH in Gründung aus Dinkelsbühl hat zusammen mit der Stadt Dinkelsbühl ein Schulungszentrum für Dinkelsbühl entwickelt. Das Zentrum wird durch ein Hotel und einen Kino- und Gastronomiebereich ergänzt.

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter geringer und mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden, das Schutzgut Tiere und Pflanzen, das Schutzgut Landschaft und das Schutzgut Mensch (Wohn- und Arbeitsumfeld). Durch die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet kann der Eingriff teilweise gemindert werden. Der Ausgleichsbedarf begründet sich durch die Beanspruchung von gering- und mittelwertigen Grünlandflächen, Hecken und Baumreihen und durch den hohen Versiegelungsgrad. Zudem geht ein Feldlerchenhabitat verloren.

Der Ausgleich für den Verlust des Feldlerchenreviers erfolgt auf der Flurnummer 2390 Gmk. Dinkelsbühl. Die dort geplante Ersatzfläche 1 im Grünordnungsplan für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck-Ost“ wird so modifiziert, dass ein zusätzlicher Feldlerchenbrutplatz kompensiert wird.

Der restliche Ausgleichsbedarf kann auf den Kompensationsüberschuss angerechnet werden, der im Zuge der Grünordnungsplanung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck-Ost“ entstanden ist. Somit sind die Eingriffe, die durch die Bebauung der Ellwanger Straße erfolgen, kompensiert.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

## 7 Literaturverzeichnis

- BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (1996):  
Klimaatlas von Bayern. München.
- BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT UND BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003):  
Das Schutzgut Boden in der Planung.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (2016):  
Bayerischer Denkmal-Atlas.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003A):  
Rote Liste gefährdeter Pflanzen Bayerns. Augsburg.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003B):  
Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns. Augsburg.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014):  
Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV). Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK). Augsburg.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016):  
Artenschutzkartierung Bayern. München. Mai 2016.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016B):  
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Bayerische Biotopkartierung. Download von <http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html>. Stand September 2016.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT(2016C):  
Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns 2016. Abgerufen unter [http://www.lfu.bayern.de/natur/rote\\_liste\\_tiere/2016/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/rote_liste_tiere/2016/index.htm) am 30.6.2016.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016D):  
Hydrogeologische Karte 1:500.000. Abgerufen unter <http://www.bis.bayern.de/bis/> am 15.10.2016.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016E):  
Geologische Karte 1:25.000. Abgerufen unter <http://www.bis.bayern.de/bis/> am 15.10.2016
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016F):  
IÜG: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete. Abgerufen unter <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/> am 15.10.2016.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2016):  
Bodenschätzung. Abgerufen unter <http://www.geodaten.bayern.de> (BayernAtlasplus) am 10.10.2016.
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (1996):  
Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Ansbach.

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur. Ein Leitfaden.  
München.
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V.(2004):  
Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V.(2005):  
Empfehlungen für Baumpflanzungen. Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege.
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V.(2014):  
Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut.
- FLL FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG LANDSCHAFTSBAU E.V.(2016):  
RSM Rasen 2017. Regel-Saatgut-Mischungen Rasen.
- GALK. E. V. (DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ) (2016)  
GALK Straßenbaumliste, Arbeitskreis Stadtbäume. Abfrage vom 22.11.2016 unter  
[http://www.galk.de/arbeitskreise/ak\\_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/](http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/).
- MKULNV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHER-  
SCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN) (2013): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutz-  
maßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in  
Nordrhein-Westfalen. Die Publikation ist verfügbar im Fachinformationssystem (FIS) „Ge-  
schützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ [http://www.naturschutz-fachinformationen-  
nrw.de/artenschutz/](http://www.naturschutz-fachinformationen-nrw.de/artenschutz/) unter Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2005):  
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Mün-  
chen.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2013):  
Verwendung von Gehölzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte in der freien Natur nach §  
40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Schreiben vom 30.09.2013.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2016):  
BAYSIS. Datenabfrage (Verkehrszählungen).  
[https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.  
aspx?strasse=K&landkreis=571&nummer=45&buchstabe=&bauamt=000&regbez=000&jahr=  
2010](https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx?strasse=K&landkreis=571&nummer=45&buchstabe=&bauamt=000&regbez=000&jahr=2010). Abgefragt am 21.10.2016.
- REGIERUNG VON MITTELFRANKEN (2016):  
Vollzug der Naturschutzgesetze. Schreiben vom 5.1.2016.  
(Anforderungen an die CEF-Maßnahmen für Feldlerchen).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN (STAND 2016):  
Regionalplan Region Westmittelfranken (8). Abgerufen unter [http://www.region-  
westmittelfranken.de/Regionalplan.html](http://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan.html). Stand 1.10.2016.
- STADT DINKELSBÜHL (2002):  
Überarbeitung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Große Kreisstadt Din-  
kelsbühl. Endgültige Fassung vom 27.3.2002..

Stadt Dinkelsbühl: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bebauung der Ellwanger  
Straße“ und  
13. Änderung des Flächennutzungsplans

# **ANLAGE 1:**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung