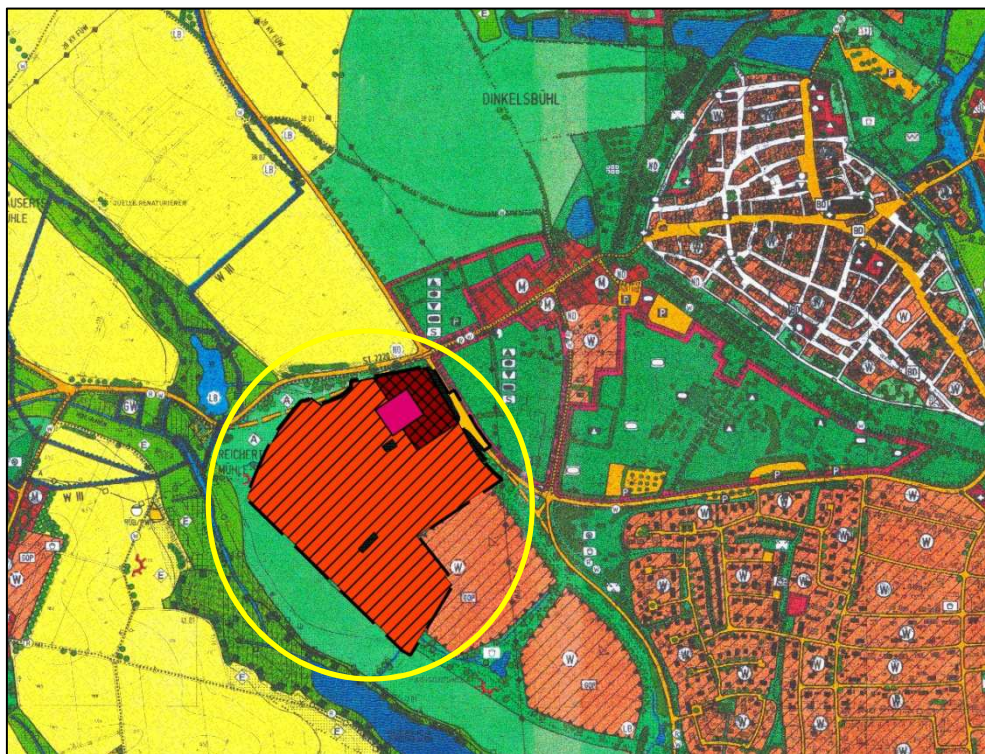




16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl für den Bebauungsplan „GAISFELD IV“

BEGRÜNDUNG

-Vorentwurf-



Planungsstand: 21.03.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:

Stadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

Birgit Eberl-Alsheimer, Dipl.-Geogr.
(Univ.) / Stadtplanerin
Gudrun Doll, Dipl.-Ing. (Univ.)
Landschafts- und Freiraumplanung



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES.....	3
1.1 PLANUNGSAUFTRAG.....	3
1.2 PLANUNGSANLASS, ERFORDERLICHKEIT.....	3
1.3 AUSARBEITUNG, KARTENGRUNDLAGEN.....	4
2. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	4
2.1 BUNDES-, LANDES- UND REGIONALPLANUNG	4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
3. ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG	7

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG.....	8
1.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANVORHABENS.....	9
1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGESETZTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE	9
2 PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT	10
2.1 UVP-VORPRÜFUNG	11
2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	15
3.1.1 SCHUTZGUT BODEN	15
3.1.2 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT.....	16
3.1.3 SCHUTZGUT WASSER.....	17
3.1.4 SCHUTZGUT FLORA / FAUNA	18
3.1.5 SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT	23
3.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG	23
3.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER.....	24
3.1.8 SCHUTZGUT FLÄCHE.....	25
3.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
3.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
3.3.1 BAUABSCHNITT I.....	25
3.3.2 BAUABSCHNITT II.....	31



4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN	34
4.1	VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	34
4.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	35
4.2.1	BAUABSCHNITT I	36
4.2.2	BAUABSCHNITT II	39
4.3	ARTENSCHUTZ	41
4.3.1	BAUABSCHNITT I	41
4.3.2	BAUABSCHNITT II	45
5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	45
6	WEITERE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT	45
6.1	DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	45
6.2	MONITORING	45
7	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	46
8	LITERATUR	49



1. Allgemeines

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl liegt im Landkreis Ansbach und im Grenzgebiet zu Baden-Württemberg und zum Ostalbkreis. Die Einwohnerzahl betrug am 31. Dezember 2016 ca. 11.600 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte liegt bei 150 Einwohnern je km². Dies entspricht einer sehr dünnen Besiedelung, der bayerische Durchschnitt liegt bei 176 Einwohnern je km².

Das Stadtgebiet umfasst 75,19 km² mit 67 Ortsteilen. Die früheren Gemeinden Segringen, Sinbronn, Wolfertsbronn, Dreiweiler, Weidelbach und Radwang wurden bei der Gebietsreform 1972 eingemeindet.

Die Stadt Dinkelsbühl ist von folgenden Nachbargemeinden umgeben:

- im Landkreis Ansbach: Feuchtwangen, Markt Schopfloch, Markt Dürnwangen, Langfurth, Wittelshofen, Wilburgstetten und Mönchsroth.
- im Landkreis Schwäbisch-Hall: Kreßberg, Fichtenau
- im Landkreis Ostalbkreis: Wört

1.1 Planungsauftrag

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung am 29.11.2017 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl zu ändern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ ergeben sich im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) planungsrechtliche Abweichungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl in einer 16. Änderung planungsrechtlich angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 16. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Dinkelsbühl.

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Ingenieurbüro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

1.2 Planungsanlass, Erforderlichkeit

Planungsanlass für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für ein Mischgebiet (MI). Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine größere Flächenausweisung geplant, als im derzeitigen Flächennutzungsplan



dargestellt ist. Die geplante Größe und Lage des Mischgebietes im Bebauungsplan „GAISFELD IV“ weicht ebenfalls von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Gegenstand der 16. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Änderungen in Anpassung an den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „GAISFELD IV“:

- Erweiterung der ausgewiesenen Wohnbaufläche (W) auf ca. 17,32 ha
- Vergrößerung der ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) auf ca. 1,04 ha.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,51 ha.

1.3 Ausarbeitung, Kartengrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung wird auf der Basis des Katasterkartenwerkes im Maßstab 1:5.000 erstellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus:

- dem Planteil mit Zeichenerklärung
- der Begründung mit Umweltbericht

2. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Unter dem Begriff Raumordnung wird hierbei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

2.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

Aufgabe der Landesplanung ist es, den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern (Art. 1 BayLplG).

Leitziel der Landesplanung ist es, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu schaffen und zu erhalten. Leitmaßstab der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 BayLplG).

In Bayern gilt hier die Neufassung des **Landesentwicklungsprogramms (LEP)** vom 01.09.2013.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ (Grundsatz)

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ (Ziel; vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB in der ab 20.09.2013 geltenden Fassung).

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.“ (Grundsatz)

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. .)". (Ziel)

Die räumlich und sachlich begrenzten Teilprogramme und Teilpläne für einzelne Regionen werden in Bayern in Form von **Regionalplänen** erstellt.

Die Regionalplanung, hier: Regionalplan Westmittelfranken (RP 8), gilt als Leitlinie für die 1. Stufe der örtlichen Bauleitplanung (unverbindliche Bauleitplanung = Flächennutzungsplanung) der Städte und Gemeinden.

Für die Stadt Dinkelsbühl gilt der **Regionalplan 8 Westmittelfranken** in der Fassung vom 01.12.1987 jeweils mit seinen Änderungen.

Im Regionalplan ist die Stadt Dinkelsbühl als Mittelzentrum ausgewiesen.

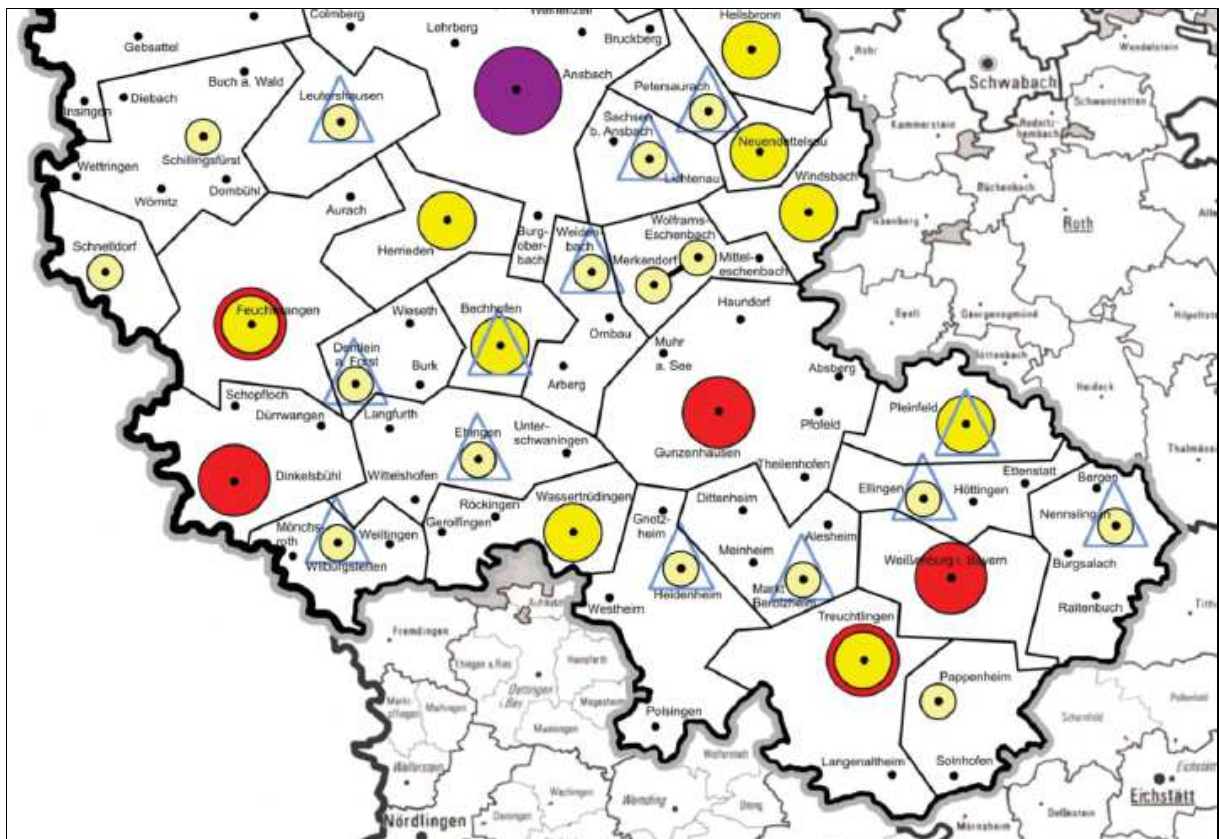


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche
- Begründungskarte 3



Der Regionalplan 8 West-Mittelfranken formuliert für die Planung folgende Ziele und Grundsätze:

3.2.1 Wohnungswesen

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland hergestellt werden.

3.2.2 Wohnungswesen

Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden.

3.1.1 Siedlungswesen

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

Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Die Bereitstellung von Bauland für die ansässige Bevölkerung hat Vorrang und soll durch geeignete Maßnahmen gesichert werden (Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dinkelsbühl ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 30.09.2002.



Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl



3. Erläuterung zu der geplanten Änderung

Die zu ändernden Flächen befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Dinkelsbühl, südlich des Kreuzungspunktes der Staatsstraße 2220, deren Verlauf im Westen nach Creglingen und im Südosten nach Dinkelsbühl führt. Im Südwesten schließen die bestehenden Wohnbauflächen GAISFELD III, GAISFELD II und GAISFELD I an. Im Süden wird die zu ändernden Fläche von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl ist derzeit eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Das im Bebauungsplan „GAISFELD IV geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist größer dimensioniert als im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Lage und Größe der geplanten gemischten Baufläche (M) entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Zusätzlich wird innerhalb der gemischten Baufläche (M) eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Mit der 16. Flächennutzungsplanänderung soll eine planungsrechtliche Anpassung an den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „GAISFELD IV“ erfolgen.

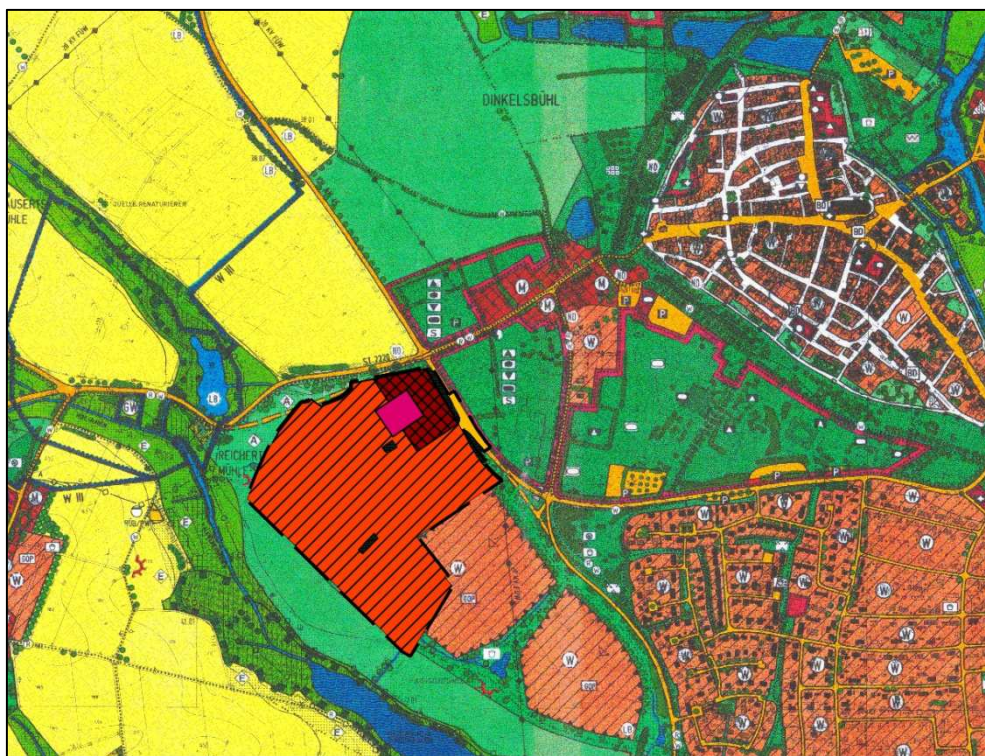


Abb. 3: Geplante Änderung: Vergrößerung der Wohnbaufläche (W) und gemischten Baufläche sowie Fläche für Gemeinbedarf



Teil 2 – Umweltbericht

1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Im Rahmen der Abarbeitung der Prüfpunkte müssen folgende Schutzgüter näher betrachtet werden:

- Boden
- Klima / Luft
- Wasser
- Flora / Fauna
- Mensch / Gesundheit
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und Sachgüter

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB), die durch die Änderung des BauGB vom 29. Mai 2017 geändert wurde.

Der Wortlaut der Regelung schreibt einen Umweltbericht und damit die ihm notwendigerweise vorausgehende Umweltprüfung für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren gleichermaßen vor.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“. Beide Bauleitplanverfahren haben identische Plangebiete, d. h. die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen werden dieselben sein.

Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen erlaubt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sinngemäß, dass bei parallelen Verfahren die Umweltprüfung für den Bebauungsplan auch für das FNP-Änderungsverfahren Verwendung finden kann.

Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren sich auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken kann, wenn die Umweltprüfung in einem anderen Planverfahren oder in einem parallelen Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt wurde.

Da eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ durchgeführt wird, kann im hiesigen Verfahren eine eigenständige Umweltprüfung unterbleiben, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.



Es wird daher an dieser Stelle der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ in wortgleicher Ausfertigung als Bestandteil dieser Begründung wiedergegeben.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ wird ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zudem sind im Bauabschnitt I eine Mischgebietsfläche und eine Fläche für Gemeinbedarf geplant. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 1883, 1882, 1881 und 1896/15 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1879, 1880, 1884, 1885, 1885/3, 1949, 1886/3, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894 und 1895 der Gemarkung Dinkelsbühl. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17,31 ha, hiervon entfallen ca. 7,39 ha auf Bauabschnitt I und ca. 9,91 ha auf Bauabschnitt II. Zudem sind externe Kompensationsflächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplan festzusetzen.

Es ist vorgesehen 180 Wohnbaugrundstücke zu erschließen. In der Begründung sind in Kap. 4 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Haustypen, Gebäudehöhen etc. getroffen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist abgestuft, zur Staatsstraße St2220 hin sind für die Gemeinbedarfsfläche und das Mischgebiet größere Gebäudehöhen bis max. 14,50 m und für die Wohnbebauung bis max. 12,50 m zulässig. Für alle anderen WA-Flächen ist die Höhenentwicklung auf 10 m bzw. 6,50 m begrenzt. Die Grundstücksgrößen variieren und liegen in Bauabschnitt I zwischen 340 m² und 3.450 m², in Bauabschnitt II zwischen 400 m² und 1.620 m². Insgesamt nehmen die geplanten Grundstücke in Bauabschnitt I eine Fläche von ca. 57.137 m² ein, in Bauabschnitt II eine Fläche von ca. 86.244 m². Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung, landschaftsgerechten Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Entwicklung von Verkehrsgrün und öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie der Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen werden Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen; die Bearbeitung erfolgt derzeit (s. Umweltbericht, Kap. 4.2).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, dem Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 ff des BNatSchG und Art. 7-9 und 11 des BayNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG), der FFH-Richtlinie, der Vogelschutz-Richtlinie, dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht wurden im anstehenden Bebauungsplanverfahren folgende technische Regeln und Empfehlungen berücksichtigt:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“, Stadt Dinkelsbühl (Ingenieurbüro Härtfelder, 2018)



- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV / Bauabschnitt I, Stadt Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach, Mittelfranken) (sbi - silvaea biome institut & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018)
- NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV, Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach) (sbi - silvaea biome institut & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2014)

Sonstige Umweltschutzziele lassen sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entnehmen (s. Begründung, Kap. 3).

2 Prüfung der UVP-Pflicht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 3a Satz 1 UVPG abzu prüfen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Die Feststellung ergibt sich dabei aus Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsgesetzes. Für ein Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO den Prüfwert von 100.000 m² überschreitet. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² ha und 100.000 m² liegt.

Im vorliegenden Fall liegt bei Betrachtung des Städtebauprojektes Gaisfeld IV eine zulässige Grundfläche von ca. 55.033 m² vor (Bauabschnitt I: ca. 24.471 m², Bauabschnitt II: ca. 30.562 m²); die unterschiedlichen Grundflächenzahlen für die verschiedenen Bereiche sind hierbei berücksichtigt. Aus diesem Grunde wird im Bauleitplanverfahren gemäß Anlage 2 des Umweltverträglichkeitsgesetzes für Gaisfeld IV eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.

Städtebauprojekte	Fläche Gaisfeld I	Fläche Gaisfeld II	Fläche Gaisfeld III	Fläche Gaisfeld IV BA I	Fläche Gaisfeld IV BA II
Nettobauland	39.109 m ²	26.772 m ²	57.040 m ²	57.137 m²	86.244 m²
Grundflächenzahl	0,3	0,3	0,4	0,35/0,4/0,6	0,35/0,4
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	11.733 m ²	8.032 m ²	22.816 m ²	24.471 m²	30.562 m²
Summe	97.614 m²				
<u>Hinweis:</u>	Unterer Prüfwert	20.000 m ²	Vorprüfung		
	Oberer Prüfwert	100.000 m ²	UVP-Pflicht		

Tab. 5: Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Auch in der Zusammenschau der bereits bebauten Gebieten Gaisfeld I bis III mit dem neu geplanten Baugebiet Gaisfeld IV liegt die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt unter dem oberen Prüfwert von 100.000 m² und es ergibt sich keine grundsätzliche Pflicht zur Durchführung der UVP.



2.1 UVP-Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Zunächst werden die Merkmale des Vorhabens beschrieben, dann der Standort des Vorhabens. Diese Kriterien werden schließlich für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogen.

Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Merkmale des Vorhabens		
Größe des Vorhabens	Der Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ hat einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 17,31 ha und schließt sich an die Baugebiete Gaisfeld I, II und III an.	
Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Wasser Im Geltungsbereich des B-Plans liegen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.	mittel
	Boden Die Versiegelung auf den privaten Bauflächen und durch den Straßenbau führt zu einem Funktionsverlust des Bodens; ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt.	hoch
	Natur und Landschaft Durch grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.	mittel
Abfallerzeugung	Auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird sich die Menge der Haushaltsabfälle erhöhen. Durch die weiteren festgesetzten Nutzungen (Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf) können weitere Abfallmengen anderer Qualität anfallen. Die Entsorgung erfolgt wie im Stadtgebiet.	keine
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und nur relativ kleinflächig eine Fläche für Gemeinbedarf und eine Mischgebietsfläche sind keine erheblichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die zu erwartenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Härtfelder, 2018) überprüft. Die Untersuchung hat ergeben, dass bedingt durch Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der Staatsstraße St2220 nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz sind jedoch keine schädlichen Lärmimmissionen zu erwarten.	gering



Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Merkmale des Vorhabens		
Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Von den festgesetzten Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ (Kinderbetreuungseinrichtungen) sind keine Unfallrisiken zu erwarten. Für den Bereich des Mischgebietes sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Daher besteht für die Wohnbevölkerung kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko.	keine

Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Standort des Vorhabens		
Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Auf BA I entfällt eine Fläche von ca. 7,39 ha, wobei hier auch die vorhandenen Wege und Straßenflächen enthalten sind; auf BA II entfällt eine Fläche von ca. 9,91 ha. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt im geringen bis mittleren Bereich, lediglich nach Süden hin sind etwas höhere Ertragszahlen festgestellt.	mittel
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Die landwirtschaftliche Nutzfläche lässt die Versickerung der anfallenden Niederschläge zu, trägt somit zur Grundwasserneubildung bei. Der Boden erfüllt Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe, er dient außerdem (in eingeschränktem Umfang) als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	gering

Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	In relativ geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Wörnitztal“ und das EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“, die sich in Teilbereichen überlagern. Mögliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht worden, bei der das Baugebiet Gaisfeld III und der Bereich des Bauabschnittes I von Gaisfeld IV berücksichtigt wurden. Die vorgegebenen Maßnahmen zur Minimierung bzw. Begrenzung sind bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ umgesetzt worden.	hoch
Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits unter Natura 2000-Gebieten	Das in geringer Entfernung an das Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ liegt vollständig innerhalb des o. g. FFH-Gebietes.	hoch



Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits unter Natura 2000-Gebieten	Im Plangebiet und dessen Umfeld liegen keine Flächen dieser Schutzkategorien.	keine
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 BNatSchG	Im Plangebiet und dessen Umfeld liegen keine Flächen dieser Schutzkategorien.	keine
Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Einzelbäume, die als Naturdenkmäler erfasst sind. Sie liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches und werden nicht beeinträchtigt.	keine
geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 BNatSchG	Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.	keine
gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Im direkten Randbereich des Plangebietes liegt gemäß der amtlichen Offenlandkartierung das kartierte Biotop Feuchtbiotop im NSG „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ (6927-1066-001). Das Biotop ist in weiten Teilen nach § 30 BNatSchG geschützt. Eine Beanspruchung ist nicht vorgesehen, so dass eine direkte Flächenbetroffenheit ausgeschlossen werden kann.	keine
Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Im Plangebiet befinden sich keine Flächen dieser Schutzkategorien. Im Nahbereich liegt ein Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle), das jedoch von den Planungen nicht betroffen ist.	keine
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine derartigen Gebiete.	keine
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	Die Stadt Dinkelsbühl ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen, die Bevölkerungsdichte ist nicht hoch. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches entspricht den Grundsätzen der Raumordnung.	keine
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Für das Plangebiet selbst sind keine Denkmäler verzeichnet. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Bereich des FFH-Gebietes das Bodendenkmal „Spätmittelalterliche Landhege der Reichsstadt Dinkelsbühl“. Da hier jedoch keine baulichen Veränderungen stattfinden, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.	keine



2.2 Auswirkungen der Planung

Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere die Aspekte Ausmaß, evtl. grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit und Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Für die Bewertung der Erheblichkeit sind vier Wertstufen vorgesehen: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgüter	Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	Bei der Umsetzung des Vorhabens wird Fläche überbaut und versiegelt, hier gehen nahezu alle Funktionen des Bodens (Filter- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) verloren. Während der Bauphase muss mit vorübergehenden Beeinträchtigungen auch auf nicht versiegelten Flächen gerechnet werden.	hoch
Wasser	Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung des Bodens reduziert. Mit der Versiegelung ist auch eine Verschärfung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser verbunden. Diese Auswirkung wird entsprechend minimiert (Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Schaffung von öffentlichen Grünflächen).	mittel
Klima/Luft	Die Oberflächenversiegelung bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Erhöhung der Temperatur bzw. Reduzierung der Luftfeuchte. Dem wird durch umfangreiche öffentliche Pflanzflächen und Pflanzgebote auf privaten Flächen entgegengewirkt. Das Schutzgut Luft wird vorübergehend während der Bauphase beeinträchtigt, dauernde Verschlechterungen ergeben sich durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr.	mittel
Tiere	Die Auswirkungen auf die Fauna betreffen im Wesentlichen Amphibien sowie Vögel. So ist u. a. mit einem Verlust von Revieren für die Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze, mit einem Verlust von Ganzjahreslebensräumen der Knoblauchkröte und mit einem Verlust von möglich nutzbaren Habitatstrukturen für Rebhuhn und Wachtel zu rechnen. Die Auswirkungen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sbi, 2018) ausführlich beschrieben. Hier sind auch die detaillierte Maßnahmen dargestellt, die im Zuge der Umsetzung der Planung durchzuführen sind. Für BA II wird derzeit die saP erstellt. Zudem sind wesentliche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzgegestände und Erhaltungsziele des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung (sbi, 2014) verwiesen, die für das Gebiet des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ und für den Bereich des Bauabschnittes I des B-Planes „Gaisfeld IV“ durchgeführt wurde (s. Begründung, Kap. 10). Die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ umgesetzt.	hoch
Pflanzen	Die Flächeninanspruchnahme, u.a. durch Versiegelung und Bebauung, führt zu einem vollständigen Verlust des Biotoppotentials für Pflanzen. Der Pflanzenstandort geht dort vollständig verloren. Insgesamt werden ca. 16,48 ha dauerhaft beansprucht.	hoch



Schutzgüter	Auswirkungen	Erheblichkeit
Landschaftsbild	Durch die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden und Gebäuden gewerblicher Nutzung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen begrenzt bzw. gemindert. Zudem ist das Landschaftsbild am Siedlungsrand bereits anthropogen beeinflusst.	mittel
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.	keine
Mensch	Im Rahmen der Bautätigkeit kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm, evtl. Staub kommen. Diese sind jedoch nur temporär bedingt. Eine dauerhafte Beeinträchtigung ist auszuschließen.	gering

Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Gaisfeld IV“ führt vor allem zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, die jedoch durch adäquate Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt, zudem wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sbi & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018) sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung (sbi, 2014) verwiesen. Hier wurden ebenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die in den Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ integriert sind bzw. im Falle der FFH-Verträglichkeitsprüfung bereits mit dem Bebauungsplan „Gaisfeld III“ umgesetzt wurden. Auf die Bewertung der Auswirkungen für das Teilschutzgut Fauna hat das Fehlen der saP für den BA II, die derzeit erstellt wird, keine Auswirkungen, da bereits jetzt die Bewertung anhand der vorliegenden naturschutzfachlichen Gutachten zu einer hohen Erheblichkeit geführt hat.

Bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch liegen geringe bis mittlere Beeinträchtigungen vor. Auswirkungen auf diese Schutzgüter können entsprechend durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgemildert werden.

Die Kultur- und Sachgüter sind als einziges Schutzgut nicht betroffen.

Gesamtheitlich betrachtet verspricht die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, der über die bereits vorliegenden naturschutzfachlichen Gutachten hinausgeht. Eine Durchführung wird daher im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Boden

Dinkelsbühl befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Sandsteinkeuperregion“. Diese zeichnet sich besonders durch ihre hügelige Reliefstruktur aus. In der Landschaft bilden vor



allen die Sedimente von Blasensandstein, Burgsandstein und Coburger Sandstein das Ausgangsgestein der Böden. In den Talbereichen der Bachläufe treten Schichten aus Restschuttmaterial oder Schotter auf, die dem Jungtertiär zugerechnet werden und sich aus verschiedenen Ausgangsgesteinen zusammensetzen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Untergrund von der geologischen Schicht des Blasensandsteins gebildet, die hier als Wechselfolge von Sandstein- und Tonschichten, teils mit Dolomitsteinlagen auftritt.

Bauabschnitt I

Die Böden im Bauabschnitt I sind als Grünlandstandorte erfasst und bewertet worden. Es handelt es sich um die Bodenarten sandiger Lehm bis Lehm (L) (im nördlichen Bereich) und lehmiger bis stark lehmiger Sand (IS) (im südlichen Bereich). In Abhängigkeit von der Schichtung des Ausgangsgesteins weisen die Böden unterschiedliche Lehmenteile auf und schwanken daher in ihrer Ertragsfähigkeit. Diese reicht von eher geringer Ertragsfähigkeit (Zustandsstufe III) im Norden über hohe bis mittlere Ertragsfähigkeit (Zustandsstufen I und II) im Süden. Die Böden werden vorwiegend ackerbaulich genutzt und sind dadurch stark verändert.

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen und Tiere oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktion erfüllen die Böden derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen. Altenlastenverdächtige Flächen sind keine bekannt.

Bauabschnitt II

Im Bauabschnitt II sind die Böden als Ackerstandorte erfasst und bewertet. Auch hier spiegelt sich die Zusammensetzung des Ausgangsgesteins in den vorhandenen Bodenarten wider. Je nach Höhe des Lehmenteils variiert die Bodenart von schwach lehmigem Sand (SI) über stark lehmige Sande (SL) bis hin zu sandigen Lehmen (sL). Die Ertragsfähigkeit ist eher gering (Zustandsstufen 4 und 5). Auch hier werden die Böden überwiegend ackerbaulich genutzt und sind daher entsprechend stark verändert.

Böden erfüllen im Allgemeinen wichtige Funktionen. Sie dienen als Standort für Vegetation, als Lebensraum für Bodenorganismen und Tiere oder zur Filterung, Pufferung und Abbau von Schadstoffen. Diese Funktion erfüllen die Böden derzeit mit den durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen. Altenlastenverdächtige Flächen sind keine bekannt.

3.1.2 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung von feuchtem atlantischem und trockenem Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden. Die Niederschläge liegen bei ca. 650 mm bis ca. 750 mm im Jahr. Die jährlichen Temperaturmittel belaufen sich auf ca. 7°C bis 8°C. In den etwas höheren Lagen können örtlich die Temperaturen um etwa 1 bis 2° C tiefer ausfallen.



Bauabschnitt I

Das Lokalklima wird von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Diese begünstigen die Kaltluftentstehung (v. a. über Grünland) und prägen die kleinklimatische und lufthygienische Situation in der Umgebung. Im Bauabschnitt I befinden sich keine Gehölzstrukturen, die für die kleinklimatisch wirksame Frischluftproduktion von Bedeutung wären. Spezielle Klimafunktionen, wie beispielsweise größere Frischluftentstehungsgebiete oder Gebiete mit Bedeutung für den Frischlufttransport sind für den Bereich des Bauabschnitt I nicht relevant. Lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

Bauabschnitt II

Auch in diesem Abschnitt wird das Lokalklima durch die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt und auch hier sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Der Bauabschnitt II weist gegenüber Bauabschnitt I ein ausgeprägteres Relief auf, das Gelände fällt in Richtung Walkenweiherbach/Gaisweiher ab. Spezielle Klimafunktionen (z. B. Frischluftentstehungsgebiet oder Luftaustauschbahnen) sind auch hier nicht gegeben.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt übergeordnet in der hydrogeologischen Einheit „Blasensandstein i. w. S.“. Der Hauptgrundwasserleiter in der Landschaft sind die Sandsteine des Blasen- und Coburger Sandsteins, die einen regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter darstellen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwasserleiters ist aufgrund der Durchlässigkeit der Deckschichten (höherer Sandanteil in den Böden, geringeres Filtervermögen) als eher mäßig bzw. mittel eingeschätzt. Aussagen bezüglich der Grundwasserergiebigkeit oder des Grundwasserabstandes existieren für das Gebiet nicht. Als Vorbelastung des Grundwassers sind die bestehenden Siedlungsflächen zu nennen.

Im Nahbereich liegt ein bestehendes Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle, Stadt Dinkelsbühl), das durch die Schutzgebietsverordnung vom 30.10.1992 festgesetzt ist. Das Schutzgebiet besteht aus einem Fassungsbereich (Zone I), einer engeren Schutzzone (Zone II) sowie einer erweiterten Schutzzone (Zone III). Die Schutzzonen werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Der Walkenweiherbach ist ein Gewässer 3. Ordnung und gehört zu den „Rechtsseitigen Nebengewässern der Wörnitz von der Quelle bis Weiltingen“ (1_F098). Der ökologische Gewässerzustand dieser rechtsseitigen Nebengewässer wird als „unbefriedigend“ eingestuft, der chemische Zustand (ohne ubiquitäre Stoffe) als „gut“ eingestuft (Wasserkörper-Steckbrief Flusswasserkörper 1_F098, Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021).

Heilquellenschutzgebiete nach Art. 31 BayWG bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach Art. 46 BayWG kommen im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung nicht vor.

Bauabschnitt I

In Bauabschnitt I kommen keine Fließ- oder Stillgewässer vor, der Walkenweiherbach befindet sich in ca. 280 m bis ca. 350 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung, das den Gaisweiher und den Walkweiher durchströmt und danach in die Wörnitz mündet. Der Bach selbst ist begradigt und wird von mehreren Entwässerungsgräben gespeist, die in niederschlagsarmen Perioden versiegen können. Der Gaisweiher stellt ein



künstlich angelegtes Gewässer mit naturnahen Verlandungszonen dar. Er zählt zu einer Vielzahl von stehenden Gewässern, die im Raum Dinkelsbühl vorkommen.

Bauabschnitt II

Der Bauabschnitt II rückt deutlich näher an den Walkenweiherbach und auch an den Gaisweiher heran, die Entfernung beträgt rd. 100 m, wie dies bei dem Baugebiet Gaisfeld III auch der Fall ist. Im Weiteren sind die unter Bauabschnitt I dargelegten Punkte auch für Bauabschnitt II zutreffend.

3.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

Flora Bauabschnitt I

Die Flächen in Bauabschnitt I werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerflächen, und zum kleinen Teil als Grünland genutzt und weisen nur ein eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Andere Biotoptypen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nur sehr kleinflächig vorhanden.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 erfasst und bewertet.

Im Bestand stellen landwirtschaftlich genutzte Flächen den Großteil des Bauabschnittes I dar. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung lässt sich der Vegetationsbestand insgesamt als relativ artenarm bezeichnen. Grünlandflächen sind nur in begrenztem Umfang vorhanden, auch sie werden intensiv bewirtschaftet. Der Wirtschaftsweg an der südlichen Grenze von Bauabschnitt I ist in befestigter Bauweise ausgeführt, der Wirtschaftsweg neben der Staatsstraße St2220 ist unbefestigt. Die Straßenverkehrsflächen (hier: Staatsstraße St 2220) sind asphaltiert, das Straßenbegleitgrün in diesem Bereich weist keine Gehölze auf.

Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur BA I	Größe in m ²	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	ca. 40.646 m ²	gering (I)
2	Intensivgrünland	ca. 25.507 m ²	gering (I)
3	Brachfläche (< 5 Jahre)	ca. 2.066 m ²	gering (I)
4	unbefestigter Wirtschaftsweg	ca. 1.039 m ²	gering (I)
5	befestigter Wirtschaftsweg	ca. 2.038 m ²	gering (I)
6	Straßenbegleitgrün (ohne Gehölze)	ca. 694 m ²	gering (I)
7	Straßenverkehrsfläche	ca. 1.992 m ²	-

Tab. 6: Biotoptypen in Bauabschnitt I, deren Größe und ökologische Bedeutung

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, im Komplex mit Waldschwingel- oder Flattergras-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (o_L3bT).

Es sind keine Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Bauabschnitt I vorhanden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die räumliche Abgrenzung der Bauabschnitte I und II.



Abb. 6: Geltungsbereiche der Bauabschnitte I und II, ungefähre Abgrenzung (BayernAtlas, 2018)



Die Flächen in Bauabschnitt II werden derzeit fast komplett landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt und weisen nur ein eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Am südöstlichen Rand im Übergang zur bestehenden Bebauung von Gaisfeld III befindet sich kleinflächig eine Brachfläche. Weitere Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 erfasst und bewertet.

Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur BA II	Größe in m ²	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	ca. 93.586 m ²	gering (I)
2	Brachfläche (< 5 Jahre)	ca. 5.221 m ²	gering (I)
3	befestigter Wirtschaftsweg	ca. 372 m ²	gering (I)

Tab. 7: Biotoptypen in Bauabschnitt II, deren Größe und ökologische Bedeutung

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, im Komplex mit Waldschwingel- oder Flattergras-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (o_L3bT).

Fauna Bauabschnitt I

Eigene faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, zur Bestandssituation wird hier auf die zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“, Bauabschnitt I durchgeführte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen (sbi & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018). Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird nachfolgend zusammengefasst dargelegt.

Säugetiere

Das Plangebiet wird als potentielles Jagd- bzw. Durchzugsgebiet für vier verschiedene Fledermausarten eingestuft. Diese vier Fledermausarten sind bereits in der saP zum Radweg Segringen - Dinkelsbühl für den Bereich des Walkenweiherbaches nachgewiesen worden (sbi, 2013). Es handelt sich dabei um die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und die Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*). Darüber hinaus sind fünf weitere Fledermausarten potentiell vorkommend, die das Plangebiet als temporäres Jagd- bzw. Überfluggebiet nutzen. Hierbei handelt es sich um das Braune Langohr (*Plecotus auritus*), die Breitflügel-fledermaus (*Eptesicus serotinus*), das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*), den Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), und das Große Mausohr (*Myotis myotis*).

Ein potenzielles Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, ist jedoch auf Grund vor Ort fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht anzunehmen.



Die Bibervorkommen (*Castor fiber*) im Bereich des Gaisweiher und dessen Einzugsgebiet werden auf Grund der ausreichenden Abständen zum Plangebiet und der dort fehlenden Lebensraumstrukturen nicht weiter behandelt.

Weitere streng geschützte Säugetierarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Reptilien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) und Ringelnattern (*Natrix natrix*) kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und das damit verbundene Fehlen geeigneter randlicher Habitatstrukturen sowie die Trennwirkung der nördlich verlaufenden Straße ist eine Funktion als (Teil-)Lebensraum für diese Arten praktisch jedoch nicht gegeben.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Als artenschutzrechtlich relevante Amphibienart ist im Plangebiet die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) nachgewiesen worden. Durch Zäunung und Fangeimer sowohl auf der Innenseite als auch der Außenseite des Zaunes wurden Individuenzahlen und Wanderbewegungen erfasst. Bezüglich der Zahlen ist zu berücksichtigen, dass subadulte, noch nicht wandernde Tiere, nicht erfasst werden können. Die Zäunung erfolgte im Frühjahr 2017 und umfasste sowohl die Bauabschnitte I und II als auch den weiteren Bereich bis zum Walkenweiherbach bzw. Gaisweiher hin.

Im Bereich des Bauabschnittes I wurden elf zu den Laichgewässern abwandernde Tiere erfasst, die Zuwanderung beschränkte sich auf 2 Individuen. Auf Grund der höheren Fangzahlen im Bereich des Bauabschnittes II sind hier vertiefende Untersuchungen erforderlich, die im Frühjahr 2018 durchgeführt werden.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten können ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen, Krebse, Muscheln

In Bauabschnitt I befinden sich weder permanente Gewässer noch temporär wasserführende Bäche o. ä., daher sind Vorkommen von Tieren der oben genannten Artengruppen ausgeschlossen.

Käfer

Ein Vorkommen streng geschützter Käferarten im Plangebiet Bauabschnitt I kann ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten im Plangebiet Bauabschnitt I können ausgeschlossen werden.

Schnecken

Im Plangebiet Bauabschnitt I befinden sich keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schneckenarten.



Avifauna

Im Rahmen der saP erfolgte im Frühjahr 2017 auch eine gezielte Erfassung der Avifauna für beide Bauabschnitte. Dabei wurden im Plangebiet (Bauabschnitte I und II) und dessen Umfeld zahlreiche nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten nachgewiesen (58 Arten einschließlich Durchzügler/Überflieger und kurzzeitiger Nahrungsgäste), weitere 30 Arten sind als in diesem Gebiet potentiell vorkommend in die Untersuchung mit einbezogen worden.

Nachfolgende Arten wurden als Brutvögel im BA I nachgewiesen bzw. ein Brutverdacht festgestellt. Für die Vogelart Stieglitz ist kein Erhaltungszustand angegeben, da es sich um keine saP-relevante Vogelart handelt.

Artnamen		Rote Liste		Erhaltungszustand
deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BY	RL D	
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	gefährdet	gefährdet	ungünstig-schlecht
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	-	günstig
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Vorwarnliste	-	günstig
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	-	-	-
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-	ungünstig-unzureichend

Tab. 8: Brutvogelarten bzw. Brutverdacht in BA I

Im Bauabschnitt I konnten konkret drei Feldlerchen-Reviere und ein Revier der Wiesenschafstelze ermittelt werden. Innerhalb der regionaltypischen Distanz der Kulissenmeidung von 50 m sind zwei weitere Feldlerchen-Reviere durch die geplante Bebauung in Bauabschnitt I betroffen.

Das Plangebiet Bauabschnitt I stellt einen potentiellen Lebensraum der Wachtel dar, sowohl bezüglich der Nutzung als Brutplatz als auch der als Nahrungshabitat. Für die Gruppe der Brutvögel halboffener Lebensräume, z. B. Goldammer, Stieglitz und Dorngrasmücke, stellt der Bereich von BA I ein Nahrungshabitat dar, Bruthabitate werden nicht tangiert. Die gewässer- oder röhrichtbewohnenden Vogelarten sind hinsichtlich ihrer Brutplätze durch den geplanten Bauabschnitt I nicht direkt betroffen, indirekt jedoch durch vom Baugebiet ausgehende Störungen.

Fauna Bauabschnitt II

Für den Bauabschnitt II wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse werden nach Fertigstellung in den Umweltbericht übernommen.



3.1.5 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Schutzgut Mensch / Gesundheit zielt grundsätzlich auf die Aufrechterhaltung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen ab, hier sind vor allem Flächen mit Wohn- oder Erholungsfunktionen relevant.

Bauabschnitt I

Der Bauabschnitt I wird übergeordnet im Nordosten von der Staatsstraße St2220 her erschlossen. Die verkehrlichen Belastungen auf der Staatsstraße St2220 sind hier als hoch zu werten. Zur Beurteilung des Lärms wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Ingenieurbüro Härtfelder, 2018). Die Ergebnisse sind in der Begründung, Kapitel 7.2, dargestellt. Im Baugebiet wird durch die Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen und nordöstlichen Seite zur Staatsstraße St2220 hin sowie durch die Vorgabe von passiven Lärmschutzmaßnahmen ein weitgehender Schutz vor Immissionen erreicht. Durch die Lärmschutzwand und bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind keine unzulässigen lärmbezogenen Beeinträchtigungen auf die zukünftigen Baugrundstücke zu erwarten.

Letztendlich ist nur während der Bauphase mit einem erhöhten Lärmpegel und u. U. mit Staubemissionen für das angrenzende Wohnbaugebiet Gaisfeld III zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und können hier als nicht relevant eingestuft werden.

Bauabschnitt II

Für den Bauabschnitt II ist die Erschließung über die Zufahrt von der Staatsstraße St2220 vorgesehen, mit der auch BA I angebunden wird.

Auf Grund der weiteren Entfernung zur nördlich und östlich verlaufenden Staatsstraße St2220 sowie der im Bereich des BA I vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen ist für den Bauabschnitt II die Lärmbelastung bereits reduziert.

Entlang der nordwestlichen Grenze von Bauabschnitt II wird die Lärmschutzwand soweit fortgeführt, bis die zulässigen Werte erreicht werden.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sollen „die Vielfalt und Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ auf Dauer gesichert werden. Die Eigenart und Vielfalt sowie der Erholungswert ist dabei anhand des ästhetischen Wertes zu bemessen.

Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Lias-Land“ und in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch weite Bachtäler, die meist in südöstlicher Richtung verlaufen und auf Grund der flachen Neigung des Geländes meist nur ein geringes Gefälle aufweisen. Zwischen den flachen Talbereichen erheben sich niedrige Hügel bzw. Höhenrücken, die die Landschaft gliedern und meist bewaldet sind.

Durch die starke landwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser überprägt. Die Waldanteile sind eher gering und auf die Höhenlagen beschränkt. In den Tallagen nehmen vor allem die Fischereiwirtschaft und Grünlandbewirtschaftung eine bedeutende Rolle ein. Entlang der Bachläufe finden sich häufig Teiche bzw. Teichketten unterschiedlicher Größe, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden. Das Relief des Landschaftsraumes flacht in öst-



liche Richtung ab. Das Plangebiet in Dinkelsbühl und dessen Umgebung befindet sich auf einer Höhe von ca. 460 m ü NN. Das Terrain fällt in Richtung Gaisweiher auf ca. 445 m ü NN ab.

Bauabschnitt I

Der Bauabschnitt I schließt sich an die bereits bestehende Bebauung von Gaisfeld III an und wird im Norden und Osten von der Staatsstraße St2220 und einem begleitenden Radweg begrenzt. Bisher werden die Flächen landwirtschaftlich überwiegend als Acker, kleinflächig als Grünland genutzt; es ist kein Baumbestand vorhanden. Die angrenzende Staatsstraße stellt eine Vorbelastung dar. Insgesamt ist die Erholungseignung des Bereiches von BA I als gering zu bewerten.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle in südöstliche Richtung auf die bestehende Bebauung von Gaisfeld III auf, daher sind Blickbeziehungen zum westlich gelegenen Gaisweiher bzw. zum Walkenweiherbach möglich. Hier befinden sich auch gewässerbegleitende Gehölzstrukturen bzw. Röhrichtbereiche, die das Landschaftsbild aufwerten. Für die landschaftsbezogene Erholung sind die umliegenden Bereiche, vor allem in Richtung Gais- und Walkenweiher, aber auch weiter in nördlicher Richtung als siedlungsnahe Freiräume von lokaler Bedeutung.

Bauabschnitt II

Bauabschnitt II schließt sich in westlicher bzw. südwestlicher Richtung an den Bauabschnitt I und an die bestehenden Bebauung von Gaisfeld III an. Die Abstände zur Staatsstraße St2220 sind größer, daher sind die von der Straße ausgehenden Beeinträchtigungen geringer. Der Bereich des BA II wird wie BA I landwirtschaftlich genutzt und weist keine Gehölzbestände auf. Die Eignung für landschaftsbezogene Erholung ist auch für BA II gering.

Das Gelände von BA II hat ein stärkeres Gefälle in westliche Richtung zum Walkenweiherbach und zum Gaisweiher hin; daher und wegen der geringeren Entfernung ist die Blickbeziehung zum Gewässer hin deutlicher ausgeprägt. Die Aufwertung des Landschaftsbildes durch die gewässerbegleitenden Gehölze und die Röhrichtbereiche wurde bereits erwähnt. Bezüglich der landschaftsbezogenen Erholung gilt auch hier, dass der Bereich entlang des Walkenweiherbaches bzw. der Weiherkette in nördliche und südliche Richtung eine gute Eignung aufweist und von lokaler Bedeutung ist.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bauabschnitt I und II

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften. Das nächstgelegene Denkmal ist das Bodendenkmal 'D-5-6928-0162 spätmittelalterliche Landhege der Reichsstadt Dinkelsbühl', das sich entlang des Walkenweiherbaches erstreckt.



3.1.8 Schutzgut Fläche

Bauabschnitt I und II

Dieses Schutzgut ist mittlerweile gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB eigenständig zu betrachten. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und in § 1a Abs. 2 BauGB wird dies weiter ausgeführt. V. a. die Beanspruchung von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Waldflächen sowie die Versiegelung von Boden sollen vermieden werden. Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit nicht zu den Hochleistungsstandorten zu zählen sind.

3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung und in ihrer derzeitigen Struktur bestehen. Der Umweltzustand der einzelnen Schutzgüter würde sich nicht ändern.

3.3 Entwicklungsprognose der Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier werden die Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, die bei einer Umsetzung der Planung zu erwarten sind und in ihrer Erheblichkeit bewertet.

3.3.1 Bauabschnitt I

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA I	Bewertung
Boden	Durch die Ausweisung von Mischgebiets- und Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) gehen nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer verloren. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung gehen die Böden verloren. Betroffen ist eine Fläche von ca. 6,82 ha.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA I	Bewertung
Klima / Luft	Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Versiegelung) wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt. Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.	bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Wasser	Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/ Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt. Die festgelegten Nutzungsarten Misch- und allgemeines Wohngebiet sowie Fläche für Gemeinbedarf weisen grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung auf. Prinzipiell muss der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über Rückhaltebecken gereinigt und gedrosselt abgegeben. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten. Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle	bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA I	Bewertung
Flora	Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben daher nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung.	bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Fauna	Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten/Tierartengruppen dargestellt. Fledermäuse Durch die Bebauung wird langfristig die Zusammensetzung des Nahrungsspektrums der Fledermäuse beeinträchtigt, die diesen Bereich bisher als Nahrungshabitat nutzen. Zur Vermeidung von Konflikten sind bei der Installation der Außenbeleuchtungsanlagen keine Lichtquellen zu verwenden, die eine stark anlockende Wirkung auf Insekten haben. Stattdessen sind umweltverträgliche neue Techniken (LED kalt und LED neutral-warm Lampen) einzusetzen (M1).	bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme: keine nachteiligen Umweltauswirkungen

- 28 -

- 29 -



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA I	Bewertung
Mensch / Gesundheit	Durch den Verkehrslärm der nördlich und östlich angrenzenden Staatsstraße St2220 ist eine Beeinträchtigung für das Baugebiet selbst zu erwarten. Diese wird jedoch durch die Anordnung einer entsprechend bemessenen Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und der Straße sowie der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vermieden. Baubedingt kann es sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in dem angrenzenden bestehenden Baugebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär, enden mit Abschluss der Bauphase und sind daher nicht erheblich.	bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen: keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/ Erholung	Mit der zukünftigen Bebauung ist eine weitere anthropogene Überprägung der Landschaft und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden. Durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (z. B. landschaftsgerechte Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken, Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude, Gestaltung öffentlicher Grünflächen) wird eine Durchgrünung des Baugebietes erreicht und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden abgeschwächt. Umweltauswirkungen auf die Erholungseignung der angrenzenden Bereiche sind nur in geringem Umfang zu erwarten, sie beschränken sich auf die o. g. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich.	bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Da im Plangebiet keine bekannten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden sind, sind keine bau-, anlagen- und betriebsbedingten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird Rechnung getragen mit der Situierung des geplanten Gebietes angrenzend an bestehende Bebauung, den kurzen Erschließungswegen ausgehend von der bestehenden Staatsstraße St2220 und der dichte Bebauung mit relativ kleinen Grundstücken.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Abfallerzeugung	Im geplanten Baugebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgenden Nutzungen Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Die im geplanten Baugebiet zulässigen Nutzungen verursachen neben den baubedingten auch anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen in Form von Verkehr (Pkw/Lkw). Eine genauere Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die vom Mischgebiet ausgehen, kann hinsichtlich Art und Umfang zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden, da noch keine diesbezüglichen Informationen vorliegen.	möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen, jedoch nur im Rahmen des gesetzlich Zulässigen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA I	Bewertung
Unfallrisiko	Mögliche Unfallrisiken durch die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Die gilt ebenso für eine mögliche Anfälligkeit der dort zulässigen Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben und Regelungen ist davon auszugehen, dass derartige Umweltauswirkungen nicht auftreten. Vom allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf geht kein Unfallrisiko aus. Die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels kann nicht beurteilt werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.	bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben und Regelungen: keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Gebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bereits bebauten Wohngebiet Gaisfeld III. Dies ist beabsichtigt, um die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Angebote (Kindergärten auf der Gemeinbedarfsfläche und Einzelhandel/Nahversorger sowie Arbeitsplätze in nicht störendem Gewerbe im Mischgebiet) auch für die dortige Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung zugänglich zu machen. Zudem liegt das geplante Gebiet in kurzer Entfernung zu weiteren bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Sportanlagen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Fazit Bauabschnitt I

Im Ergebnis zeigen die Darlegung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und ihre Bewertung, dass durch die Umsetzung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen vor allem durch Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Dadurch sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Flora/Fauna in unterschiedlicher Intensität betroffen. Darüber hinaus kommt es potentiell zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Erhaltungszielen des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“. Mit Ausnahme der Kultur- und Sachgüter sind alle Schutzgüter in jeweils unterschiedlicher Intensität betroffen, vorrangig jedoch die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden. Für die unterschiedlichen Auswirkungen sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie zum Ausgleich konzipiert; dies wird in Kapitel 4 des Umweltberichtes detailliert erläutert.

3.3.2 Bauabschnitt II

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA II	Bewertung
Boden	Durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) gehen nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch als Filter und Puffer verloren. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung gehen die Böden verloren. Betroffen ist eine Fläche von ca. 9,66 ha.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA II	Bewertung
Klima / Luft	Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Versiegelung) wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt. Zur Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann keine Aussage getroffen werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.	bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Wasser	Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/ Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt. Die festgelegte Nutzungsart allgemeines Wohngebiet weist grundsätzlich keine Tendenz zu einer Verschmutzung des Oberflächen- bzw. Grundwassers auf. Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über Rückhaltebecken gereinigt und gedrosselt abgegeben. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen auftreten. Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.	bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Flora	Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung.	bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA II	Bewertung
Fauna	Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Fauna werden hier nach Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.	
Mensch / Gesundheit	Durch den Verkehrslärm der nordwestlich angrenzenden Staatsstraße St2220 ist eine Beeinträchtigung für das Baugebiet selbst zu erwarten. Diese wird jedoch durch die Anordnung einer entsprechend bemessenen Lärmschutzwand zwischen dem Baugebiet und der Straße sowie der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen vermieden. Baubedingt kann es sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in geringerem Umfang in dem angrenzenden bestehenden Baugebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Staub kommen; diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär, enden mit Abschluss der Bauphase und sind daher nicht erheblich.	bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen: keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Landschaftsbild/ Erholung	Mit der zukünftigen Bebauung ist eine weitere anthropogene Überprägung der Landschaft und damit einhergehend eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Planungsraum verbunden. Zudem rückt der Bauabschnitt II näher an die höher zu bewertenden Bereiche entlang des Walkenweiherbaches und des Gaisweiher heran. Durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (z. B. randliche Eingrünung, v. a. im Süden des Plangebietes zum Gaisweiher hin, landschaftsgerechte Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken, Vorgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude, Gestaltung öffentlicher Grünflächen) wird eine Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes erreicht und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild werden abgeschwächt. Umweltauswirkungen auf die Erholungseignung der angrenzenden Bereiche sind nur in geringem Umfang zu erwarten, sie beschränken sich auf die o. g. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Nahbereich.	bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Da im Plangebiet keine bekannten Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden sind, sind bau-, anlagen- und betriebsbedingte negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Fläche	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird Rechnung getragen mit der Situierung des geplanten Gebietes angrenzend an bestehende Bebauung (Gaisfeld III und BA I), den kurzen Erschließungswegen ausgehend von der bestehenden Staatsstraße St2220 und der dichten Bebauung mit relativ kleinen Grundstücksgrößen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
Abfallerzeugung	Im geplanten Baugebiet werden bei Umsetzung der vorgesehenen Bebauung durch die nachfolgenden Nutzungen Abfälle entstehen. Diese sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung über die entsorgungspflichtige Gebietskörperschaft zuzuführen.	keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen BA II	Bewertung
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da im geplanten Baugebiet als Nutzung nur ein allgemeines Wohngebiet zulässig ist, ist als anlagen- bzw. betriebsbedingte Umweltverschmutzung oder Belästigung nur Pkw-Verkehr zu erwarten.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Unfallrisiko	Von dem allgemeinen Wohngebiet geht kein Unfallrisiko aus. Die Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels kann nicht beurteilt werden, da nicht abschätzbar ist, in welcher Art, Umfang und Dauer mögliche zukünftige Ereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Sturmböen, extreme Hitze etc. auftreten werden.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen
Kumulationswirkung	Das geplante Gebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Wohngebieten. Dies ist beabsichtigt, damit die Angebote in BA I (Kindergärten auf der Gemeinbedarfsfläche und Einzelhandel/Nahversorger sowie Arbeitsplätze in nicht störendem Gewerbe im Mischgebiet) auch von der Wohnbevölkerung in BA II fußläufig erreichbar sind. Der geplante Bauabschnitt II hat auch nur eine kurze Entfernung zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Sportanlagen.	keine nachteiligen Umweltauswirkungen

Fazit Bauabschnitt II

Eine zusammenfassende Bewertung erfolgt nach Vorliegen der saP für den BA II.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen

4.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind Eingriffe, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, nur zulässig, wenn eine unbedingte Notwendigkeit vorliegt. Zum Schutz und zur Minimierung von Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen. Für den vorliegenden Fall sind dies im Einzelnen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (Festlegung von Baugrenzen)
- Bauhöhenregelung (Gebäudehöhe bis max. 14,50 m) zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- optische Abschirmung durch gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang des südlichen Randbereiches (s. Artenliste A)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 400 m² angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenliste B)



- Ansaat einer regionalen Wiesenmischung und Anpflanzungen auf den geplanten öffentlichen Grünflächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten, und Wegflächen zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung der oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen dem entgegenstehen)
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes
- Sammlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen in einem Regenrückhaltebecken
- Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Straßenrandbereich
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Errichtung einer Lärmschutzwand, Festlegung von Lärmpegelbereichen i. V. m. passiven Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen
- bei Bodenbewegungen wird zur Schonung der Bodenstruktur eine fachgerechte Behandlung des Oberbodens gemäß den gesetzlichen und fachlichen Vorgaben vorausgesetzt; während des Baustellenbetriebs ist auf eine flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen und die Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen zu achten
- sollten bei Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorübergehend eingestellt, bis eine Sicherung der Funde erfolgt ist.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird im Folgenden der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 herangezogen. Der Leitfaden basiert auf der Überlagerung der Einstufung des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nut-



zung. Dabei sind auch die gesamträumlichen Zusammenhänge in Bezug auf den Lebensraumkomplex und das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Für die Einstufung der Bedeutung von Naturhaushalt und Landschaftsbild gibt es drei Kategorien: geringe (I), mittlere (II) und hohe (III) Bedeutung des jeweiligen Gebietes. Um die Einstufung zu erleichtern und vergleichbar zu machen, enthält der Leitfaden Listen, die eine Aufzählung der Gebiete für die jeweilige Kategorie enthalten.

Die Eingriffsschwere wird anhand des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades einer Fläche festgelegt. Hier sind zwei Einstufungen möglich: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	0,3 bis 0,6	0,2 bis 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	0,8 bis 1,0	0,5 bis 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	1,0 bis 3,0	1,0 bis 3,0

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, vereinfachte Darstellung

(aus: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).“ Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)

Die Matrix enthält die Kompensationsfaktoren, die für die jeweiligen Kombinationsmöglichkeiten von Gebietsbedeutung und Eingriffsschwere anzusetzen sind. Diese Kompensationsfaktoren sind in Form einer Spanne angegeben, z. B. 0,3 bis 0,6. Die o. g. Listen geben Anhaltspunkte für die Festlegung eines genauen Kompensationsfaktors. Aus den Flächengrößen und den zugeordneten Kompensationsfaktoren lässt sich der erforderliche Umfang der Ausgleichsflächen ermitteln.

4.2.1 Bauabschnitt I

Für die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde bereits in Kapitel 3.1.4 eine geringe Wertigkeit festgestellt, da mit Acker- und Grünlandflächen Biotop- bzw. Nutzungstypen betroffen sind, die weder selten sind noch lange Entwicklungszeiten bezüglich der Wiederherstellbarkeit benötigen. Aus faunistischer Sicht ist das Gebiet jedoch auf Grund von Vorkommen von Arten der Roten Liste (Knoblauchkröte) als höherwertiger einzustufen.

Das Baugebiet I weist Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere auf. Die Flächen des Mischgebietes (TG 1 bis TG 3) sowie die Flächen für Gemeinbedarf (TG 4) und die TG 5, TG



6, TG 7, TG 8 und TG 9 des allgemeinen Wohngebietes sind dem Typ A zuzuordnen, da es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von größer 0,35 (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) handelt.

Dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) ist die Teilfläche TG 10 zuzuordnen, da hier eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt wird.

Da die Eingriffsfläche hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter eine deutlich unterschiedliche Wertigkeit aufweist, wird dies für die Wahl des Kompensationsfaktors ausführlich dargelegt.

Für die Wahl des Kompensationsfaktors ist die gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter erforderlich, da über diese die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bestimmt wird. Im Leitfaden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild genannt. Die vom Eingriff betroffenen Flächen in BA I weisen hier unterschiedliche Wertigkeiten auf, v. a. bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Hier sind für die beiden Teilschutzgüter erhebliche Bedeutungsunterschiede festzustellen: das Teilschutzgut Lebensraum ist als zum weit überwiegenden Anteil als Acker- bzw. Grünlandfläche erfasst worden, also ein Lebensraum, der nicht selten ist und auch keine lange Zeitdauer für eine Wiederherstellung erfordert, zudem keine besondere Naturnähe aufweist. Dies gilt auch für die weiteren erfassten Biotop- und Nutzungsstrukturen (Brachfläche, unbefestigte und befestigte Wirtschaftswege, Straßenbegleitgrün). Für dieses Teilschutzgut ist die Einstufung in die Kategorie I (geringe Bedeutung) vorzunehmen (vgl. auch Liste 1 a des Leitfadens). Auch die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild haben keine Ausprägungen, die die Kriterien für eine Einwertung in eine höhere Kategorie erfüllen (vgl. Listen 1 a, 1 b und 1 c des Leitfadens). Die Spannen der Kompensationsfaktoren in der Kategorie I (geringe Bedeutung) reichen bei Typ A von 0,3 bis 0,6, bei Typ B von 0,2 bis 0,5. Da Acker- und Grünlandflächen gemäß der Liste 1 a eher dem oberen Wert zugeordnet sind, werden hier üblicherweise Kompensationsfaktoren im Bereich von 0,5 für Typ A und 0,4 für Typ B angesetzt.

Für das Teilschutzgut Arten ist ein Kriterium aus der Liste 1 c (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie III) erfüllt: das Vorkommen von Arten der Roten Listen, hier der Knoblauchkröte. Die weiteren Beurteilungskriterien beziehen sich fast ausschließlich auf den Lebensraumtyp, der hier nur seltene oder noch sehr naturnah erhaltene bzw. nur schwer oder langfristig wiederherstellbare Biotoptypen umfasst. Die tatsächlich betroffenen Lebensraumtypen Acker bzw. Grünland sowie die weiteren erfassten Typen wie Brachfläche, Straßenbegleitgrün, befestigter und unbefestigter Wirtschaftsweg entsprechen keinem dieser Kriterien. Daher erscheint unter Berücksichtigung der Wertigkeit sämtlicher Schutzgüter eine Einwertung der betroffenen Flächen in die Kategorie III nicht zutreffend. Gleichwohl bedingt das Vorkommen der Knoblauchkröte eine Erhöhung der bisher ermittelten Kompensationsfaktoren, um das Teilschutzgut Arten angemessen zu berücksichtigen. Dies ist mit einer Verdoppelung des Kompensationsfaktors für die Typ A-Bereiche von 0,5 auf 1,0 und für die Typ B-Bereiche von 0,4 auf 0,8 gegeben.



	Flächengröße (m²)
BA I des B-Plans	73.982
abzüglich:	
geplante öffentliche Grünflächen (einschließlich Spielplatz)	2.613
geplante private Grünflächen	1.105
bestehende Straßenverkehrsfläche	1.992
auszugleichende Eingriffsfläche	68.272

Tab. 9: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche in BA I

Von der Eingriffsfläche des BA I entfallen ca. 10.841 m² auf das Teilgebiet TG 10 der allgemeinen Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,35; dieser Flächenanteil ist im Hinblick auf die Eingriffsschwere dem Typ B (niedrig bis mittel) zuzuordnen. Der verbleibende Flächenanteil mit ca. 57.431 m² ist der Eingriffsschwere Typ A (hoch) zuzuordnen; er umfasst die Flächen des Mischgebietes (ca. 10.792 m²), die Gemeinbedarfsfläche (ca. 4.017 m²) sowie die TG 5 bis TG 9 (ca. 31.487 m²) des allgemeinen Wohngebietes und die Erschließungsstraßen (ca. 8.506 m²), die Abbiegespur (ca. 319 m²), die Parkbuchten (ca. 797 m²) sowie Geh- und Radweg (ca. 1.114 m²) und die Fläche der Lärmschutzwand (ca. 399 m²).

Bei Anwendung der oben ermittelten Kompensationsfaktoren und Aufteilung der Eingriffsfläche von BA I auf die verschiedenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Biotop- / Nutzungsstruktur	Eingriffsfläche (m²)	Ökologische Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere (Typ)	Faktor	Kompensationsfläche (m²)
Acker	37.046	gering (I)	A	1,0	37.046
Acker	2.029	gering (I)	B	0,8	1.623
Grünland	15.520	gering (I)	A	1,0	15.520
Grünland	8.812	gering (I)	B	0,8	7.050
Brachfläche	2.066	gering (I)	A	1,0	2.066
unbefestigter Wirtschaftsweg	837	gering (I)	A	1,0	837
befestigter Wirtschaftsweg	1.892	gering (I)	A	1,0	1.892
Straßenbegleitgrün	70	gering (I)	A	1,0	70
Gesamt	68.272	Kompensationsbedarf			66.104

Tab. 10: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes in BA I



Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von 66.104 m² erforderlich ist.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG werden derzeit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erarbeitet.

Biotop- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation)	Biotop- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption)	Ausgleichs- fläche (m ²)	Faktor	Anerken- nungsfaktor (m ²)
Ausgleichswert				

Tab. 11: Ermittlung des Ausgleichswertes für BA I

4.2.2 Bauabschnitt II

Für die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurde bereits in Kapitel 3.1.4 eine geringe Wertigkeit festgestellt, da mit Acker- und einer kleinen Brachfläche Biotop- bzw. Nutzungstypen betroffen sind, die weder selten sind noch lange Entwicklungszeiten bezüglich der Wiederherstellbarkeit benötigen. Aus faunistischer Sicht ist das Gebiet jedoch auf Grund von Vorkommen von Arten der Roten Liste (Knoblauchkröte) als höherwertiger einzustufen.

Auch im Baugebiet II sind Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere vorhanden, hier werden jedoch nur Flächen für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nur für den Teilbereich TG 11 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, für die anderen Bereiche gilt eine GRZ von max. 0,35. Das Teilgebiet TG 11 ist daher dem Typ A mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen, während die anderen Teilgebiete unter Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad fallen.

Da auch die Eingriffsfläche in BA II hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter eine deutlich unterschiedliche Wertigkeit aufweist, wird dies auch für die Wahl des Kompensationsfaktors für den Bauabschnitt II ausführlich erläutert.

Für die Wahl des Kompensationsfaktors ist die gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter erforderlich, da über diese die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bestimmt wird. Im Leitfaden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Landschaftsbild genannt. Die vom Eingriff betroffenen Flächen in BA II weisen hier unterschiedliche Wertigkeiten auf, v. a. bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Hier sind für die beiden Teilschutzgüter erhebliche Bedeutungsunterschiede festzustellen: das Teilschutzgut Lebensraum ist als Acker- bzw. Brachfläche erfasst worden, also Lebensräume, die nicht selten sind und auch keine lange Zeitdauer für eine Wiederherstellung erfordern. Für dieses Teilschutzgut ist die Einstufung in die Kategorie I (geringe Bedeutung) vorzunehmen (vgl. auch Liste 1 a des Leitfadens). Auch die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild haben keine Ausprägungen, die die Kriterien für eine Einwertung in eine höhere Kategorie erfüllen (vgl. Listen 1 a, 1 b und 1 c des Leitfadens). Die Spannen der Kompensationsfaktoren in der Ka-



tegorie I (geringe Bedeutung) reichen bei Typ A von 0,3 bis 0,6, bei Typ B von 0,2 bis 0,5. Da Acker- und Brachflächen gemäß der Liste 1 a eher dem oberen Wert zugeordnet sind, werden hier üblicherweise Kompensationsfaktoren im Bereich von 0,5 für Typ A und 0,4 für Typ B angesetzt.

Für das Teilschutzgut Arten ist ein Kriterium aus der Liste 1 c (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie III) erfüllt: das Vorkommen von Arten der Roten Listen, hier der Knoblauchkröte. Die weiteren Beurteilungskriterien beziehen sich fast ausschließlich auf den Lebensraumtyp, der hier nur seltene oder noch sehr naturnah erhaltene bzw. nur schwer oder langfristig wiederherstellbare Biotoptypen umfasst. Der in BA II tatsächlich betroffene Lebensraumtyp Acker bzw. Grünland entspricht keinem dieser Kriterien. Daher erscheint unter Berücksichtigung der Wertigkeit sämtlicher Schutzgüter eine Einwertung der betroffenen Flächen in die Kategorie III nicht zutreffend. Gleichwohl bedingt das Vorkommen der Knoblauchkröte eine Erhöhung der bisher ermittelten Kompensationsfaktoren, um das Teilschutzgut Arten angemessen zu berücksichtigen. Dies ist mit einer Verdoppelung des Kompensationsfaktors für die Typ A-Bereiche von 0,5 auf 1,0 und für die Typ B-Bereiche von 0,4 auf 0,8 gegeben.

	Flächengröße (m²)
BA II des B-Plans	99.179
abzüglich:	
geplante öffentliche Grünflächen (einschließlich Spielplatz)	799
geplante private Grünflächen	1.753
auszugleichende Eingriffsfläche	96.627

Tab. 12: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche in BA II

Von der Eingriffsfläche des BA II entfallen ca. 7.541 m² auf das Teilgebiet TG 11 der allgemeinen Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,4; dieser Flächenanteil ist im Hinblick auf die Eingriffsschwere dem Typ A (hoch) zuzuordnen. In diese Typzuordnung fallen auch die Flächen für die Erschließungsstraßen (ca. 9.182 m²), Parkbuchten (ca. 396 m²), Gehwege (ca. 687 m²) und die Fläche der Lärmschutzwand (ca. 118 m²). Der verbleibende Flächenanteil mit ca. 78.703 m² ist der Eingriffsschwere Typ B (gering bis mittel) zuzuordnen; er umfasst die Teilflächen TG 12 und 13 des allgemeinen Wohngebietes.

Bei Anwendung der oben ermittelten Kompensationsfaktoren und Aufteilung der Eingriffsfläche von BA II auf die verschiedenen Biotop- und Nutzungsstrukturen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:



Biotop- / Nutzungsstruktur	Eingriffsfläche (m²)	Ökologische Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere (Typ)	Faktor	Kompensationsfläche (m²)
Acker	17.924	gering (I)	A	1,0	17.924
Acker	73.172	gering (I)	B	0,8	58.538
Brachfläche	5.159	gering (I)	B	0,8	4.127
befestigter Wirtsch.weg	372	gering (I)	B	0,8	298
Gesamt	96.627	Kompensationsbedarf			80.887

Tab. 13: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes in BA II

Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von 80.887 m² erforderlich ist.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG werden im weiteren Verlauf des Verfahrens Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erarbeitet.

Biotop- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation)	Biotop- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption)	Ausgleichsfläche (m²)	Faktor	Anerkennungsfaktor (m²)
Ausgleichswert				

Tab. 14: Ermittlung des Ausgleichswertes für BA II

4.3 Artenschutz

4.3.1 Bauabschnitt I

Zur Realisierung des Vorhabens sind gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Betrachtung (sbi und Büro für Naturschutz & ökologische Studien, 2018) zusätzlich Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität sollen in erster Linie darauf abzielen, bisher bestehende Vegetationsstrukturen durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen in ihrem Wert als Lebensraum (für vor allem geschützte Arten) zu steigern. Die jeweils umzusetzenden Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden festgelegt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die in der saP zu Bauabschnitt I festgelegten Maßnahmen werden nachfolgend übernommen:



a) Maßnahmen zur Vermeidung

Fledermäuse

- **M1**

Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d. h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Für Außenbeleuchtungsanlagen sind dies LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechnik durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die verträglichste Beleuchtung im Außenbereich.

Knoblauchkröte

- **M2**

Ableitung von unbehandeltem, möglicherweise belastetem Oberflächenwasser der Straßen- und Dachflächen. Keine Einleitung in das NSG bzw. Gaisweiher bzw. in zuführende Gräben und potenzielle Laichgewässer. Keine Einleitungen von Abwässern während der Bauphase.

- **M3**

Abfangen möglichst aller Knoblauchkröten (eine Fangperiode) vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, zeitlich vorgezogen hinsichtlich der Habitatansprüche der Art optimierte Flächen. Erstellung eines flächenspezifischen Maßnahmenkataloges.

Die Maßnahmen werden an dieser Stelle nicht einzeln aufgelistet, da sie bei der Beschreibung der CEF-Maßnahmen unter Punkt b) erläutert werden.

- **M4**

Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Bodenbrüter und Knoblauchkröten (Oktober bis März).

- **M5**

Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baufeld durch allseitige (mobile) Schutzzäune.

- **M6**

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

Vögel

- **M7**

Durchführung der Baufeldräumung (wie Entfernen der Vegetationsdecke) von Ende August bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und vor Beginn der Baumaßnahme.



- **M8**

Auflösen und Entfernen des Weges entlang des Gaisweiher-Nordufers.

- **M9**

Während der Bauzeit: Senkung der Attraktivität der Flächen durch regelmäßiges Umpflügen, damit nicht erneut für Feldbrüter attraktive Strukturen entstehen. Dennoch ansiedlungswillige Bodenbrüter werden zusätzlich mittels rotweißer Flatterbändern vergrämt.

- **M10**

Die Kompensationsflächen müssen in der offenen Flur abseits von Gebäuden und Wald liegen, um eine Meidung durch Kulisseneffekte auszuschließen. Die Kompensation kann verteilt auf mehrere räumlich getrennte Parzellen im Umfeld des Wohngebietes erfolgen.

- Extensivierung von bisher intensiv genutzten Wiesen im westlichen Stadtgebiet von Dinkelsbühl auf einer Größe von ca. 0,6 ha. Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerchen und Wiesenschafstelze, durch flaches Abschieben von Teilflächen (Humusabtrag) und nachfolgend extensive Pflege (vollständiger Düngungsverzicht, nach erfolgter Aushagerung zeitversetzte Mahd, vgl. Kap. 4).

Diese Vorgaben werden bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf geeigneten Flächen beachtet, siehe auch b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

- Die primär auf die Knoblauchkröte abgestimmten Maßnahmen kommen auch der Feldlerche zugute: Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von bisher ackerbaulich genutztem Gelände in ausreichender Entfernung (50 m) von Straßen, Bauwerken und Baumbeständen. Selbstbegrünung, differenziertes Management.

Diese Vorgaben werden bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf geeigneten Flächen beachtet, siehe auch b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

- Vor Baubeginn ist von einer Expertin/einem Experten die Funktion der Vermeidungsmaßnahmen gegenüber der UNB zu bestätigen.

Diese Vorgaben werden bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf geeigneten Flächen beachtet, siehe auch b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.

- **M11**

Anbringung von Greifvogel-Silhouetten. Das Motiv auf der Fensterfront wird für die Vögel als Hindernis sichtbar, das sie umfliegen werden – um dann womöglich neben dem Aufkleber gegen die Fensterscheibe zu prallen. Um Vogelschlag wirksam zu verhindern, müssten die Aufkleber dicht geklebt werden.

oder:

Nutzung eines „Birdpen“: Filzstift mit UV-Licht absorbierender Lösung. Da die Markierungen mit der Zeit trübe werden, müssen sie regelmäßig erneuert werden.



Beim normalen Putzen der Scheibe mit handelsüblichem Fensterreiniger können die Markierungen leicht wieder entfernt werden.

- **M12**

Verbesserung der Abschirmung von Störungen, die direkt vom geplanten Wohngebiet herrühren bzw. die durch ausgehend vom Wohngebiet erfolgende Freizeitnutzung entstehen. Verbreiterung der uferbegleitenden Baumgalerie zu einem mindestens 20 m breiten Röhricht-Gehölz-Mosaik v.a. aus dichtem Weidengebüsch. Pflanzung der dazu notwendigen Weidengebüsch.

b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Knoblauchkröte

- **CEF 1**

Frühzeitige Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von offensandigen Ausgleichsflächen mit lückigem Bewuchs (Mindestfläche 7,2 ha / Ausgleich 1:1,0) im Umfeld des Eingriffes vor Beginn der Baumaßnahme; Aufstellung eines gebietsspezifischen qualifizierten Pflegeplanes.

- **CEF 2**

Anlage von zwei Laichgewässern mit einer Mindestgröße je Gewässer von 150 m² innerhalb der großen Ausgleichsfläche nordöstlich Unterwinstetten. Anlage im Vorfeld vor der Umsiedlung.

- **CEF 3**

Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

Vögel

- **CEF 4**

Extensivierung von bisher intensiv genutzten Wiesen im Stadtgebiet von Dinkelsbühl auf einer Größe von ca. 0,6 ha. Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerchen durch flaches Abschieben von Teilflächen (Humusabtrag) und nachfolgend extensive Pflege (vollständiger Düngungsverzicht, nach erfolgter Aushagerung zeitversetzte Mahd).

- **CEF 5**

Die primär auf die Knoblauchkröte abgestimmten Maßnahmen der Stadt Dinkelsbühl kommen auch der Feldlerche, der Wiesenschafstelze, dem Rebhuhn und der Wachtel zugute: Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von bisher ackerbaulich genutztem Gelände in ausreichender Entfernung (50 m) von Straßen, Bauwerken und Baumbeständen. Selbstbegrünung, differenziertes Management.

- **CEF 6**

Vor Baubeginn ist von einer Expertin/einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen gegenüber der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.



- **CEF 7**

Erarbeitung mit Umsetzung eines Konzeptes zum Monitoring. Anschließend Durchführung von Erfolgskontrollen in den ersten drei Jahren im jährlichen Rhythmus, danach alle je nach Ausgangslage zwei Jahre.

4.3.2 Bauabschnitt II

Die saP für den zweiten Bauabschnitt wird derzeit erarbeitet. Nach der Fertigstellung werden die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für den BA II in den Umweltbericht übernommen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der hier festgelegte Standort für die Schaffung eines neuen Wohngebietes bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl vorgesehen. Flächen für eine wohnbauliche Nutzung an anderen Standorten sind ansonsten nur noch vereinzelt und nicht in der hier vorgesehenen Größe vorhanden. Zudem bietet sich in diesem Bereich ein direkter Anschluss an das bereits vorhandene übergeordnete Straßen- und Wegenetz. Dies wurde hinreichend im Stadtrat diskutiert. Planungsinterne Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden im Verfahren geprüft und die erforderlichen naturschutzfachlichen Gutachten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) erstellt und in die Planung integriert bzw. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele beachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung. Eine andere Anordnung der Bauflächen im Gebiet würde nicht zu einer geringeren Eingriffsintensität führen.

6 Weitere Angaben zum Umweltbericht

6.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Relevante Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten nicht auf.

6.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch ein Monitoring werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens überwacht und frühzeitig evtl. auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erkannt und geeignete Abhilfe kann ergriffen werden.

Erhebliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn zum Beispiel die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt bzw. nicht funktionsfähig sind oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert liegt.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Stadt Dinkelsbühl. Die Abnahme der im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet festge-



setzten Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen. Die Überprüfung sollte erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung erfolgen.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind aber auch die festgelegten Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie die Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Maßnahme aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung, S. 22 ff) auf Umsetzung zu überprüfen. Hier sollte ebenfalls nach Fertigstellung eine eingehende Kontrolle durch die Untere Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hingewiesen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Gaisfeld IV“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 17,31 ha (BA I mit ca. 7,39 ha und BA II mit ca. 9,91 ha) großen Wohngebietes in der Stadt Dinkelsbühl, Gemarkung Dinkelsbühl, geschaffen.

Im Umweltbericht werden die verfügbaren umweltrelevanten Informationen zum Planungsraum systematisch zusammengestellt und bewertet. Dies soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird von der Stadt Dinkelsbühl in Abstimmung mit den Fachbehörden (hier: frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) festgelegt und basiert auf vorhandenen Plan- und Datengrundlagen.

Zur Bestimmung der Umweltauswirkungen wurden bau-, betriebs- und anlagenbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Die Betrachtung erfolgte im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter.

Bauabschnitt I

Wie obig erwähnt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einzugsgebiet zweier Natura 2000-Gebiete. Aus diesem Grunde wurde für das EU-VSG „Nördlinger Ries- und Wörnitztal“ bereits für das Baugebiet „Gaisfeld III“ eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes erstellt, die auch die Fläche des Bauabschnittes I von „Gaisfeld IV“ umfasst. Es findet kein direkter Flächenverlust innerhalb der Gebietsgrenzen durch das Vorhaben statt. Insgesamt birgt die Planung grundsätzlich ein hohes Potential zur erheblichen Beeinträchtigung von einzelnen Schutzgüter und Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes. Als wesentliche Wirkfaktoren sind die Zunahme von Freizeitnutzungen und potentiellen Störungsquellen im Umgriff des betroffenen Naturschutzgebietes mit möglichen Prädatorendruck durch Haustiere zu nennen. Diese Betroffenheit wurde teilweise als erheblich eingestuft, da sie generell einen Trend zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen einleiten können. Die negativen Beeinträchtigungen sollen jedoch mit Hilfe der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. Schadensbegrenzung kompensiert werden.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bauabschnitt I durchgeführt. Insgesamt gesehen sind für einige der relevanten Arten, u. a. für die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), die Feldlerche (*Alauda arvensis*) und die Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) teils erhebliche Beeinträchtigungen,



wie der Verlust von Lebensraum, zu erwarten. Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend sieben Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und zwölf Maßnahmen zur Vermeidung vorgegeben.

Aufgrund der Versiegelung und Überbauung von geringwertigen Biotopstrukturen sind weiterhin Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen dort fast vollständig verloren.

Durch das geplante Vorhaben werden meist landwirtschaftlich genutzte Flächen von geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit überbaut und gehen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Durch Neuversiegelung bzw. Inanspruchnahme entsteht in Bauabschnitt I insgesamt ein Komplettverlust von ca. 6,82 ha Boden mit praktisch irreversiblen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Auch sind in diesem Zusammenhang Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen teilweise reduziert werden können.

Klimaökologisch wertvolle Flächen für die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss sind von der Planung nicht betroffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können.

Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich vor allem durch die zukünftigen Baukörper. Zur Minimierung und Vermeidung ist eine Durchgrünung und in BA II eine Randeingrünung geplant, so dass von den angrenzenden Erholungsräumen direkt keine Einsicht möglich ist.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen keine dauerhaft, unzumutbaren Belastungen auf das geplante Baugebiet „Gaisfeld IV“ zu erwarten. Während der Bauausführung können jedoch stellenweise Lärm-, Schadstoff- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind jedoch nur zeitlich beschränkt und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Flächen außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen.

Bauabschnitt II

Besondere Bedeutung besitzen auch im Bauabschnitt II die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden. Das Plangebiet rückt relativ nahe an das Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ (NSG 00204.01) heran und damit auch an das FFH-Gebiet „Wörnitztal“ (DE 7029-371) und das EU-VSG „Nördlinger Ries- und Wörnitztal“ (DE 7130-471). Die für die Planung relevanten Flächen bestehen fast ausschließlich aus Ackerflächen (ca. 9,35 ha). Mit ca. 0,52 ha ist eine kleine Brachfläche und sehr kleinflächig ein befestigter Wirtschaftsweg betroffen.

Auf Grund der Nähe des BA II zu den zwei o. g. Natura 2000-Gebieten ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete erforderlich. Dazu wird die für das Baugebiet „Gaisfeld III“ und den Bauabschnitt I von Gaisfeld IV erstellte FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt. Die Ergeb-



nisse werden nach Vorliegen des Gutachtens in die Begründung übernommen. Das Beeinträchtigungspotential und die wesentlichen Wirkfaktoren können erst nach Vorliegen des Gutachtens in die Bewertung mit einfließen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bauabschnitt II durchgeführt. Auch diese Ergebnisse werden nach Vorliegen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aufgrund der Versiegelung und Überbauung von geringwertigen Biotopstrukturen sind Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes zu erwarten. Generell gehen das Biotoppotential als auch der Standort für Pflanzen dort fast vollständig verloren.

Durch das geplante Vorhaben werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen von geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit überbaut und gehen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Durch Neuversiegelung bzw. Inanspruchnahme entsteht in Bauabschnitt II insgesamt ein Komplettverlust von ca. 9,66 ha Boden mit praktisch irreversiblen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Auch sind in diesem Zusammenhang Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, die aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen teilweise reduziert werden können.

Klimaökologisch wertvolle Flächen für die Kaltluftentstehung oder den Kaltluftabfluss sind von der Planung nicht betroffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können.

Veränderungen im Landschaftsbild ergeben sich vor allem durch die zukünftigen Baukörper. Zur Minimierung und Vermeidung ist eine Durchgrünung und in BA II eine Randeingrünung geplant, so dass von den angrenzenden Erholungsräumen direkt keine Einsicht möglich ist.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen keine dauerhaft, unzumutbaren Belastungen auf das geplante Baugebiet „Gaisfeld IV“ zu erwarten. Während der Bauausführung können jedoch stellenweise Lärm-, Schadstoff- und Geruchsmissionen auftreten. Diese sind jedoch nur zeitlich beschränkt und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Flächen außerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen.



8 Literatur

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl. 2003 S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Bauordnung (BayBO): in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juli 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 470)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG): in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Gesetz für Bundesfernstraßen in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3122)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. April 2017 (GVBl. S. 70)



Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Weitere Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (2008): Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet DE 7029-371 „Wörnitztal“

Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, Text- und Planteil. München

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (2008): Standarddatenbogen für das VSG-Gebiet DE 7130-471 „Nördlinger Ries und Wörnitztal“

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2003): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. erweiterte Auflage. München

Deutsches Institut für Normung - DIN (1987-05): DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Deutsches Institut für Normung - DIN (1987-08): DIN VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Deutsches Institut für Normung - DIN (1989-11): DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Ingenieurbüro Härtfelder (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für „Gaisfeld IV“, Stadt Dinkelsbühl. Bad Windsheim

Landratsamt Ansbach (1992): Verordnung über das Wasserschutzgebiet („Reichertsmühle“) in der Stadt Dinkelsbühl vom 30. Oktober 1992

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach

Stadt Dinkelsbühl (2002): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Erstellt vom Ingenieurbüro Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart und Team 4, Nürnberg

Silvaea Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien (2018): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV / Bauabschnitt 1, Stadt Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach, Mittelfranken)

Silvaea Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien (2014): FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV, Stadt Dinkelsbühl

Silvaea Biome Institut (sbi) (2013): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum geplanten Radweg Rain-Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach)



Digitale Informationsgrundlagen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD) (o. J.): Kartendienst – Denkmalatlas.
unter: <http://www.blfd.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 28.02.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): FIS-Natur Online (FIN-Web)
unter: <http://www.lfu.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 05.03.2018

Bayerisches Landesamt für Umwelt (BayLfU) (o. J.): UmweltAtlas Bayern.
unter: <http://www.umweltatlas.bayern.de>. Zuletzt aufgerufen am 23.02.2018

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (o. J.):
Geoportal BayernAtlas
unter: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>. Zuletzt aufgerufen am 06.03.2018