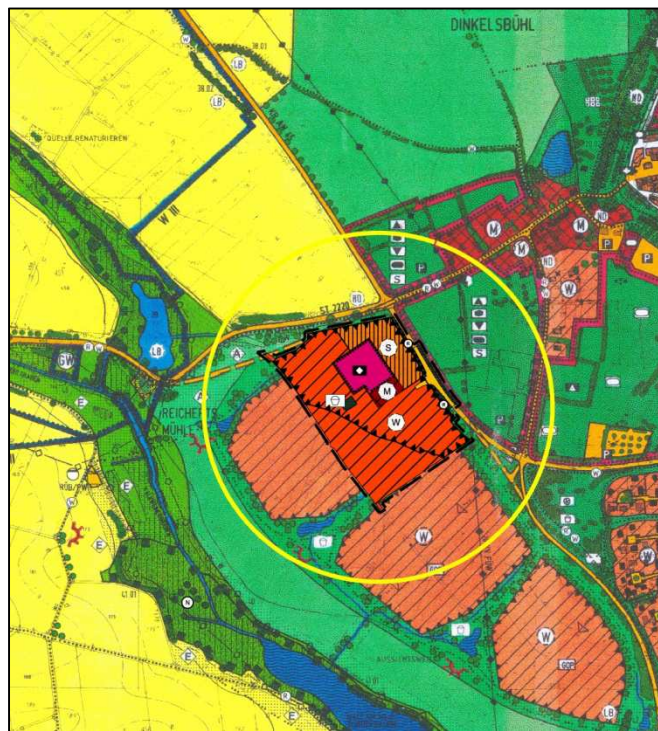




16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl für den Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“

BEGRÜNDUNG

-Entwurf-



Planungsstand: 09.10.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Auftraggeber:

Stadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Planung:

Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

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



Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES.....	2
1.1 PLANUNGSAUFTRAG	2
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 DEN GEPLANTEN ÄNDERUNGEN	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.....	16
3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	16
3.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
3.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	23
4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
4.1 VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN.....	29
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	32
4.3 ARTENSCHUTZ.....	35
5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	44
6 WEITERE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT	44
6.1 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	44
6.2 MONITORING	44
7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	45
8 LITERATUR	47



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, Dreiwiler, 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.

Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenen Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.

Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.

Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I - III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen. Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.

Es besteht nach wie vor großer Bedarf an privatem wie auch sozial gefördertem Wohnungsbau. Neben der ausgewiesenen gemischten Baufläche soll neben Wohnen und Arbeiten und zwei Kindergärten noch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1600 m² Verkaufsfläche entstehen, der der Nahversorgung des Wohngebietes und den umliegenden Ortsteilen dienen soll.



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

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich nunmehr folgende Änderungen ergeben:

- die ursprünglich geplante Wohnbaufläche wird um mehr als die Hälfte ihrer Fläche zurückgenommen
- die ursprünglich geplante gemischte Baufläche, wird bis auf eine kleine Fläche, durch eine Sonderbaufläche ersetzt.
- die Gemeinbedarfsfläche wird größtmäßig angepasst.

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.

Ursprünglich war im Rahmen des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ 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“ wich ebenfalls von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich nunmehr beim Bebauungsplan „GAISFELD IV“ folgende Änderungen ergeben:

- Der Bebauungsplan „GAISFELD IV“ wird in „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ umbenannt
- die geplante Wohnbaufläche wird in ihrer Flächenausdehnung um mehr als die Hälfte zurückgenommen und entsprechend der aktuellen Planung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ angepasst
- die ursprünglich geplante gemischte Baufläche (M) wird, bis auf eine kleine Fläche, durch eine geplante Sonderbaufläche (S) ersetzt.
- die geplante Gemeinbedarfsfläche wird flächenmäßig angepasst.



Gegenstand der 16. Flächennutzungsplanänderung sind nunmehr folgende Änderungen in Anpassung an den räumlichen Geltungsbereich und die Art der baulichen Nutzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“:

- Flächenmäßige Anpassung der Wohnbaufläche (W) im Nordosten
- Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ mit einer Größe von ca. 0,92 ha.
- Darstellung einer gemischten Baufläche (M) mit einer Größe von ca. 0,17 ha.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,64 ha.

1.3 Ausarbeitung, Kartengrundlagen

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

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus dem Planteil mit Zeichenerklärung und 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, geändert am 01.03.2018.

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)



LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„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.

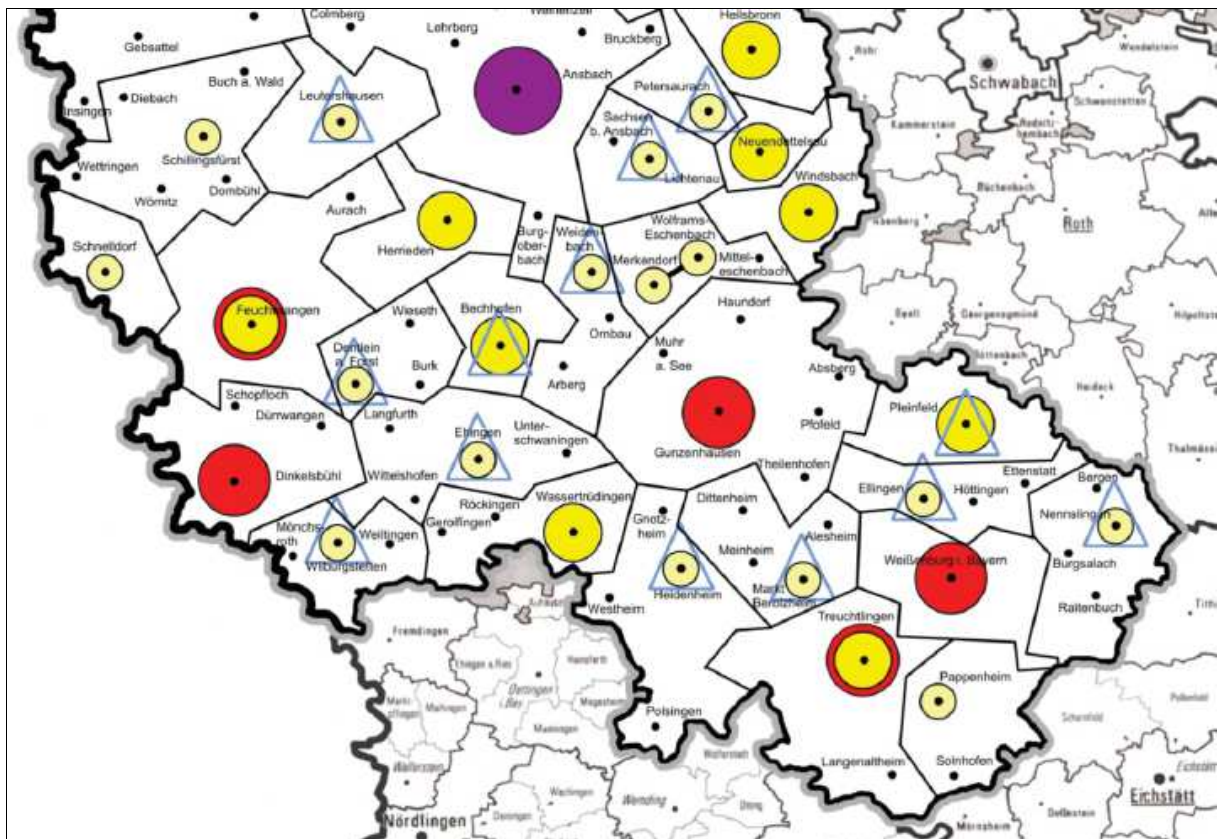


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche
- Begründungskarte 3



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

Siedlungswesen

3.1.1 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).

Wohnungswesen

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

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

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 den geplanten Änderungen

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 – Bauabschnitt I“ geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im Nordosten größer dimensioniert als die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Hier erfolgt eine flächenmäßige Anpassung entsprechend der aktuellen Planung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“.

Die ursprünglich dargestellte geplante gemischte Baufläche (M) wird, bis auf eine kleine Fläche, durch eine geplante Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ersetzt.

Die geplante Gemeinbedarfsfläche wird flächenmäßig angepasst.

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

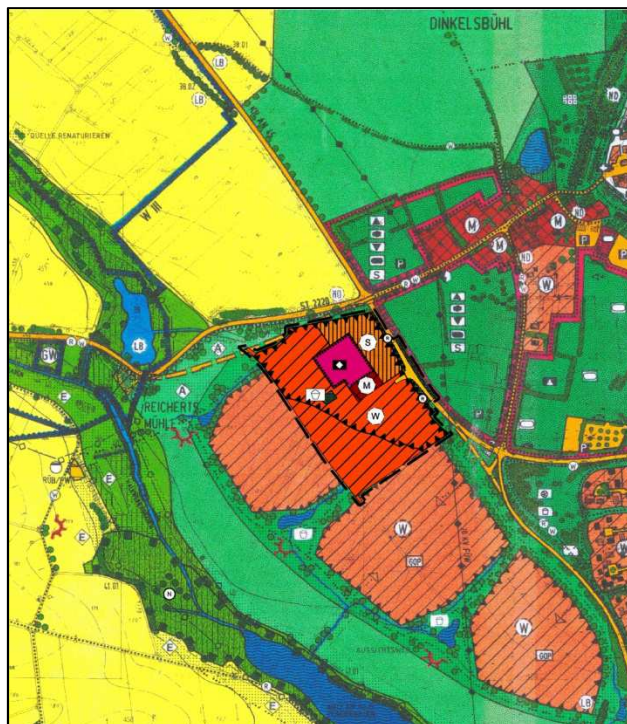


Abb. 3: Geplante Änderungen: Anpassung der Wohnbaufläche (W) im Nordosten, Darstellung der geplanten Sonderbaufläche (S) und der Flächen für Gemeinbedarf sowie einer gemischten Baufläche (M)



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
- Fläche

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 – Bauabschnitt I“. 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 – Bauabschnitt I“ 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 – Bauabschnitt I“ in wortgleicher Ausfertigung als Bestandteil dieser Begründung wiedergegeben.

1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ wird ein neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, zudem sind eine Mischgebietsfläche und eine Fläche für Gemeinbedarf geplant. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 1880, 1881, 1882 und 1883 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1879, 1884, 1885, 1886/3, 1891 und 1949 der Gemarkung Dinkelsbühl. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,39 ha. Zudem sind externe Kompensationsflächen für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist vorgesehen 48 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 das Sondergebiet eine Firsthöhe bis max. 15,00 m und für die Wohnbebauung eine Wandhöhe bis max. 12,50 m zulässig. Für alle anderen WA-Flächen ist die Höhenentwicklung auf 10 m bzw. 6,50 m begrenzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine max. Wandhöhe von ca. 7,00 m zulässig, im Mischgebiet liegt die max. zulässige Wandhöhe bei ca. 10,00 m. Die Grundstücksgrößen variieren und liegen zwischen 350 m² und 9.200 m² (Sondergebietsfläche), insgesamt nehmen die geplanten Grundstücke eine Fläche von ca. 60.227 m² ein. 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.

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 für Gaisfeld IV, Stadt Dinkelsbühl vom 01.10.2018
- 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 § 1 Abs. 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. 27.556 m² vor; die unterschiedlichen Grundflächenzahlen für die verschiedenen Bereiche sind hierbei berücksichtigt. Aus diesem Grunde wird im Bauleitplanverfahren für Gaisfeld IV gemäß Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsgesetzes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.



	Sondergebiet	Mischgebiet	Fläche für Gemeinbedarf	WA 0,35	WA 0,4
Nettobauland	9.196	1.734	6.355	11.203	31.739
Grundflächenzahl	0,8	0,6	0,4	0,35	0,4
Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO	7.357 m²	1.040 m²	2.542 m²	3.921 m²	12.696 m²
Summe	27.556				
	Hinweis: Unterer Prüfwert 20.000 m² Vorprüfung Oberer Prüfwert 100.000 m² UVP-Pflicht				

Tab. 1: Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

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 3 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 - Bauabschnitt I“ hat einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 7,39 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



Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Merkmale des Vorhabens		
Abfallerzeugung	Auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird sich die Menge der Haushaltsabfälle erhöhen. Durch die weiteren festgesetzten Nutzungen (Sondergebiet, Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf) können weitere Abfallmengen anderer Qualität anfallen. Die Entsorgung erfolgt wie im Stadtgebiet.	gering
Umweltverschmutzung und Belästigungen	Da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und nur relativ kleinflächig eine Fläche für Gemeinbedarf sowie eine Sonder- 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 der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ vom 01.10.2018 überprüft. Die Untersuchung hat ergeben, dass bedingt durch Verkehrslärm der Staatsstraße St2220 im Bereich der Wohnbebauung die vorgegebenen Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz sind jedoch keine schädlichen Lärmimmissionen zu erwarten.	gering
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 die Bereiche des Sonder- und des Mischgebietes sind nur nicht 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. Es umfasst eine Fläche von ca. 7,39 ha, wobei hier auch die vorhandenen Wege und Straßenflächen enthalten sind. Die Ertragsfähigkeit der Böden liegt im geringen bis mittleren Bereich, lediglich nach Süden hin sind etwas höhere Ertragszahlen ermittelt.	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.	mittel



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 das Baugebiet Gaisfeld IV berücksichtigt wurden. Die vorgegebenen Maßnahmen zur Minimierung bzw. Begrenzung sind bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ festgesetzt und zwischenzeitlich zum überwiegenden Teil 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
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



Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
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 Siedlungsgebietes 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. In ca. 315 m Entfernung in süd- und südwestlicher Richtung 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. In ca. 240 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Baudenkmal „Reichertsmühle 1“. Die Mühle ist in Richtung zu dem geplanten Baugebiet hin durch einen Gehölzbestand abgeschirmt, eine Blickbeziehung ist nicht vorhanden. Daher 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 und privaten Grünflächen).	mittel



Schutzgüter	Auswirkungen	Erheblichkeit
Klima/Luft	Die Oberflächenversiegelung bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Erhöhung der Temperatur bzw. Reduzierung der Luftfeuchte. Dem wird durch 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 detaillierten Maßnahmen dargestellt, die im Zuge der Umsetzung der Planung durchzuführen sind. 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 das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ durchgeführt wurde (s. Begründung, Kap. 10). Die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung wurden größtenteils bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ umgesetzt.	hoch
Pflanzen	Die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Bebauung führt zu einem vollständigen Verlust des Biotoppotentials für Pflanzen. Der Pflanzenstandort geht dort vollständig verloren.	hoch
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 - Bauabschnitt I“ 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 - Bauabschnitt I“



integriert sind bzw. im Falle der FFH-Verträglichkeitsprüfung bereits mit dem Bebauungsplan „Gaisfeld III“ umgesetzt wurden.

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 natur-schutzfachlichen 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 allem 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; bei den hieraus entstandenen Bodentypen handelt es sich fast ausschließlich um Regosole und Pelosole.

Böden erfüllen im Allgemeinen verschiedene wichtige Funktionen. Sie werden in erster Linie meist landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt, darüber hinaus sind sie Standorte für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen, dienen der Retention von Niederschlägen sowie zur Filterung, Pufferung und dem Abbau von Schadstoffen. Diese (Teil-) Funktionen erfüllen die Böden im Plangebiet mit den durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingten Einschränkungen.

Die Böden 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 Lehmanteile 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, lediglich im Norden wird eine Teilfläche noch als Grünland bewirtschaftet. Als Klimastufe ist „b“ angegeben, d. h. es herrschen also klimatische Verhältnisse wie im größten Teil Bayerns. Die Wasserstufe liegt im nördlichen Bereich bei 3 (normal mittlere Wasserverhältnisse), im Süden bei 2 (gute Wasserverhältnisse).



Die neben der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit genannten weiteren (Teil-)Funktionen des Schutzgutes Boden werden ausgehend von den bei der Bodenschätzung ermittelten Bodenart, den Klassenzeichen und den Wertzahlen rein tabellarisch bewertet.

Für das Standortpotential für die natürliche Vegetation werden die Acker- bzw. Grünlandzahlen herangezogen. Hier gilt, je niedriger die Acker- bzw. Grünlandzahl ist, desto höher ist das Potential für aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Lebensgemeinschaften. In dieser Hinsicht liegt das Standortpotential des Plangebietes zwischen den Wertklassen 2 und 3 (auf einer Skala von 1 bis 5). Allerdings sind die durch die landwirtschaftliche Nutzung eingetretenen Änderungen und Belastungen (z. B. Bodenbearbeitung, Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln) nicht berücksichtigt.

Für die tabellarische Bewertung des Retentionsvermögens des Bodens werden bei Grünland neben der Bodenart die Klassenzeichen Zustandsstufe und Wasserverhältnisse zugrunde gelegt. Hieraus ergibt sich eine unterschiedliche Bewertung der Böden im Plangebiet. Für den nördlichen Bereich (Bodenart sandiger Lehm bis Lehm, Zustandsstufe III, Wasserstufe 3) leitet sich der Wert 2 ab, im mittleren Bereich liegt der Wert bei 4 (Bodenart lehmiger Sand, Zustandsstufe I, Wasserstufe 3) und im südlichen Bereich bei 3 - 4 (lehmiger Sand, Zustandsstufe II, Wasserstufe 2). Dieselben Kriterien werden auch für die tabellarische Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle herangezogen, hier liegen die Werte zwischen 2 und 3.

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 atlantischen 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.

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. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet, die für die kleinklimatisch wirksame Frischluftproduktion von Bedeutung wären. Spezielle Klimafunktionen, wie beispielsweise größere Frischluftentstehungsgebiete oder Gebiete mit Bedeutung für den Frischlufttransport sind nicht relevant. Lufthygienische Belastungen liegen nicht vor.

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.

Im Plangebiet 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.

3.1.4 Schutzgut Flora / Fauna

Flora

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich überwiegend als Ackerflächen, zum kleinen Teil als Grünland genutzt und weisen nur ein eingeschränktes Pflanzenspektrum auf. Andere Biototypen 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 der Flächen 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 ist in befestigter Bauweise ausgeführt, der Wirtschaftsweg neben der Staatsstraße St2220 ist unbefestigt. Die Straßenverkehrsflächen (hier: Staatsstraße St2220) sind asphaltiert, das Straßenbegleitgrün in diesem Bereich weist keine Gehölze auf.

Die Brachfläche im Übergangsbereich zur bereits vorhandenen Bebauung von Gaisfeld III weist ebenfalls keine Gehölze auf; sie wurde im Zuge der Bautätigkeit in Gaisfeld III teilweise beansprucht.



Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur	Größe in m ²	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	ca. 40.436 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. 1.878 m ²	gering (I)
7	Straßenverkehrsfläche	ca. 928 m ²	-
Summe		ca. 73.892 m ²	

Tab. 2: Biotoptypen, 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 vorhanden.

Fauna

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 dargestellt.

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. Überflugsgebiet 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 das Plangebiet als auch den weiteren Bereich bis zum Walkenweiherbach bzw. Gaisweiher hin.

Im Bereich des Plangebietes wurden elf zu den Laichgewässern abwandernde Tiere erfasst, die Zuwanderung beschränkte sich auf 2 Individuen.

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten können ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen, Krebse, Muscheln

Im Plangebiet 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 kann ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Schmetterlingsarten im Plangebiet können ausgeschlossen werden.



Schnecken

Im Plangebiet 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 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 Plangebiet 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. 3: Brutvogelarten bzw. Brutverdacht

Konkret konnten im Plangebiet 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 betroffen.

Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum der Wachtel dar, sowohl bezüglich der Nutzung als Brutplatz als auch der als Nahrungshabitat. Für die Gruppe der Brutvögel halb-offener Lebensräume, z. B. Goldammer, Stieglitz und Dorngrasmücke, stellt der Bereich ein Nahrungshabitat dar, Bruthabitate werden nicht tangiert. Die gewässer- oder röhricht-bewohnenden Vogelarten sind hinsichtlich ihrer Brutplätze durch die geplante Bebauung nicht direkt betroffen, indirekt jedoch durch vom Baugebiet ausgehende Störungen.

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.

Das Plangebiet 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 (Schall-



technische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ vom 01.10.2018). Die Ergebnisse sind in der Begründung, Kapitel 7.2 dargelegt. Im Baugebiet wird durch die Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen Seite zur Staatsstraße St2220 hin (im Bereich des TG 5) sowie im Bereich zwischen dem Sondergebiet (TG 1) und dem allgemeinen Wohngebiet (TG 9) sowie durch die Vorgabe von passiven Lärmschutzmaßnahmen ein weitgehender Schutz vor Immissionen erreicht. Durch die Lage und Ausgestaltung der Lärmschutzwände und bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind keine unzulässigen lärmbezogenen Beeinträchtigungen für 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.

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 östliche 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.

Das Plangebiet 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 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 Walkweiher, aber auch weiter in nördlicher Richtung als siedlungsnaher Freiräume von lokaler Bedeutung.



3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften. Die nächstgelegenen Denkmale sind das Bodendenkmal `D-5-6928-0162 spätmittelalterliche Landhege der Reichsstadt Dinkelsbühl`, das sich entlang des Walkenweiherbaches erstreckt und das Baudenkmal `D-5-71-136-692 Reichertsmühle 1`, das sich westlich des geplanten Baugebietes befindet.

3.1.8 Schutzgut Fläche

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.

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Boden	Durch die Ausweisung von Sonder- und Mischgebietsflächen sowie Wohnbaufläche und die nachfolgende Bebauung bzw. sonstige Beanspruchung (z. B. Verdichtung) gehen nahezu alle mit dem Boden verbundenen Funktionen verloren. Dies gilt sowohl für die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch die Filter- und Pufferfunktion sowie das Retentionsvermögen. Auch für die landwirtschaftliche Nutzung gehen die Böden verloren.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	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. Für das Sondergebiet sind die Nutzungen „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen“ festgesetzt, daher ist auch hier grundsätzlich keine hohe Tendenz zu einer Oberflächen- bzw. Grundwasserverschmutzung vorhanden. 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) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.	bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	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 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). Knoblauchkröten Es wurden elf abwandernde und zwei zuwandernde Tiere durch die Zäunung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt. Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen während der Bauphase sind in der saP fünf konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt. Die Einleitung von unbehandeltem Oberflächenwasser oder Abwässern während der Bauphase in den Gaisweiher bzw. zuführende Gräben ist zu vermeiden (M2). Dies ist durch die Sammlung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken gegeben. Vor Beginn sind die Knoblauchkröten abzufangen und umzusiedeln (M3). Dies erfolgt im Frühjahr 2018. Die Baufeldräumung muss in der Zeit von Oktober bis Februar außerhalb der Aktivitätszeiten der Knoblauchkröten erfolgen (M4), um die Erfüllung des Störungs- und Tötungsverbot zu vermeiden. Die weiteren Maßnahmen zielen darauf ab, während der Bauphase die Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baugebiet zu verhindern (M5) bzw. für Amphibien nicht überwindbare Barrieren und potentielle Fallen im neuen Baugebiet zu vermeiden (z. B. durch Abdeckung der Kellerschächte) (M6).	bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahme: keine nachteiligen Umweltauswirkungen bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen: dennoch nachteilige Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Fauna	Fortsetzung Knoblauchkröten Neben diesen Umweltauswirkungen während der Bauphase geht durch die Bebauung selbst der Lebensraum der Knoblauchkröten verloren. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population und daher sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich (CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2: Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren (CEF 3); die detaillierten Vorgaben hierzu sind in Kap. 4.3 Artenschutz beschrieben. Vögel Durch die Planungen sind drei Brutreviere von Feldlerchen und ein Brutrevier der Wiesenschafstelze direkt betroffen, zwei weitere Feldlerchenreviere liegen innerhalb der Kulissenwirkung der Gebäude, sind dadurch indirekt betroffen. Weitere Vogelartengruppen wie Brutvögel halboffener Lebensräume, Gebäudebrüter, Gewässer- und Röhrichtbewohner, Vogelarten mit großem Raumbedarf und Brutvögel waldartiger Biotope kommen in angrenzenden Bereichen vor bzw. nutzen das Plangebiet nur als Nahrungshabitat. Zum Schutz vor negativen Umweltauswirkungen während der Bauphase sind in der saP mehrere konfliktvermeidende Maßnahmen enthalten (M7 bis M12) (vgl. Kap. 4.3 Artenschutz), die sich sowohl auf die Brutvögel im Plangebiet beziehen als auch tlw. auf die weiteren o. g. Vogelartengruppen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Erfüllung des Schädigungsverbots für Lebensstätten, des Störungsverbots sowie des Tötungs- und Verletzungsverbots zu vermeiden. Zu den Maßnahmen zählen die Baufeldräumung im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeiten) (M7) und das Vergrämen ansiedlungswilliger Bodenbrüter (M9). Für die Bereiche entlang des Walkenweiherbaches und des Gaisweiher sind Beeinträchtigungen durch den zunehmenden Erholungsdruck und Prädatorendruck (durch freilaufende Haustiere) zu erwarten. Um den Störungen dieser Lebensräume entgegen zu wirken, ist der Weg entlang des Nordufers des Gaisweiher zurückzunehmen (M8) und eine Verbreiterung des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes vorzusehen (M12). Im Baugebiet sind Maßnahmen zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln v. a. mit großen Fensterflächen zu treffen (M11). Die Maßnahme M 10 enthält Vorgaben zu den Kompensationsflächen für die Bodenbrüter. Da sechs Brutreviere durch die Bebauung selbst bzw. ausstrahlende Kulissenwirkung verloren gehen, sind zusätzlich CEF-Maßnahmen erforderlich, die den flächenhaften Verlust kompensieren (CEF4 bis CEF7). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind auf geeigneten Flächen herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und zu kontrollieren. Die detaillierten Vorgaben hierzu sind in Kap. 4.3 Artenschutz beschrieben.	bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen: keine nachteiligen Umweltauswirkungen



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	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 eine Lärmschutzwand im Bereich der Wohnbaufläche TG 5 zur Staatsstraße St2220 hin und eine Lärmschutzwand im nördlichen Bereich zwischen dem SO- und dem WA-Gebiet (TG 9) 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



Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
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 Sonder- bzw. 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 der gesetzlichen Zulässigkeit
Unfallrisiko	Mögliche Unfallrisiken durch die zulässigen Nutzungen im Sonder- und 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) 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

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.



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. 15,00 m) zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- optische Abschirmung durch gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Randbereiche (s. Artenliste C)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 400 m² angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenlisten D und E)
- 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 (s. Artenliste A und B)
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand zur Staatsstraße St2220 hin und zwischen Teilbereichen verschiedener Nutzung, passive Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen
- Begrünung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen (s. Artenliste F)



- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen zur Schonung der Bodenstruktur; während des Baustellenbetriebs flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen und Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen
- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben und Normen bei der Pflanzung von Gehölzen
- sollten bei Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau vorübergehend eingestellt, bis eine Sicherung der Funde erfolgt ist.

Artenlisten

Artenliste A (Bäume für den verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich bis 20 m Höhe)

Acer platanoides `Allershausen´	Spitzahorn `Allershausen´
Carpinus betulus `Quercifolia´	Hainbuche `Quercifolia´
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata `Greenspire´	Winter-Linde `Greenspire´

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste B (Bäume für den verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich bis ca. 15 m Höhe)

Acer campestre `Elsrijk´	Feldahorn `Elsrijk´
Acer platanoides `Columnare´	Säulen-Spitzahorn `Columnare´
Acer platanoides `Emerald Queen´	Spitzahorn `Emerald Queen´
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche `Frans Fontaine´
Crataegus lavalleyi `Carrierei´	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste C (Heckengehölze für den privaten Bereich)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm



Artenliste D (Bäume für den privaten Bereich bis ca. 15 m Höhe)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche `Frans Fontaine´
Crataegus lavalleyi `Carrierei´	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste E (Obstgehölze für den privaten Bereich)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne
Hauxapfel	Mallebusch

alternativ: Walnuss, Hauszwetschge, Kirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

Artenliste F (Kletterpflanzen zur Begrünung von Lärmschutzwänden oder Fassaden)

Arten, die eine Rank-/Kletterhilfe benötigen

sommergrüne Gehölze	Akebia quinata	Akebie
	Aristolochia macrophylla	Osterluzei
	Campsis radicans	Klettertrompete
	Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Lonicera caprifolium	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
	Wisteria sinensis	Blauregen
immergrüne Gehölze	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Staude	Humulus lupulus	Hopfen (jährlich neuer grundständiger Austrieb)

Arten, die keine Rank-/Kletterhilfe benötigen (Wuchstyp Selbstklimmer)

sommergrüne Gehölze	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (schwachwüchsig)
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (Herbstfärbung)
	P. tricuspidata	Wilder Wein (Herbstfärbung)
immergrüne Gehölze	Hedera helix	Efeu

Mindestqualität: 2 x verpflanzt mit Topballen, mind. 2 Triebe



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 Nutzung. 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.

Ermittlung der Eingriffsfläche und Wahl des Kompensationsfaktors

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. Die betroffenen Flächen im Geltungsbereich sind daher gem. den Listen des Leitfadens in die Kategorie geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuwerten. Aus faunistischer Sicht besitzt das Gebiet jedoch auf Grund von Vorkommen von Arten der Roten Liste (Knoblauchkröte) eine höhere Wertigkeit.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 berücksichtigt Vorkommen von Arten der Roten Liste, unabhängig von der Wertigkeit der jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen, über die Einstufung des Gebietes in Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Dies lässt jedoch unberücksichtigt, dass für Arten, die nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutz-Richtlinie geschützt sind, eine eigenständige artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich ist. Im Zuge der verpflichtend durchzuführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können zum Schutz von betroffenen Arten eigenständige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgelegt werden. Daher wird für die Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs (Anwendung des o. g. Leitfadens) das Teilschutzgut Arten als über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung abgedeckt angenommen.

Das Baugebiet weist Bereiche mit unterschiedlicher Eingriffsschwere auf. Die Flächen des Sondergebietes (TG 1), des Mischgebietes (TG 2) sowie die Flächen für Gemeinbedarf (TG 3) und die TG 4 bis 8 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 9 zuzuordnen, da hier eine GRZ von max. 0,35 festgesetzt wird.

	Flächengröße (m²)
Geltungsbereich des B-Plans	73.892
abzüglich:	
geplante öffentliche Grünflächen (einschließlich Spielplatz)	1.839
bestehende Straßenverkehrsfläche	928
bestehende öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün entl. St2220)	691
auszugleichende Eingriffsfläche	70.434

Tab. 4: Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche



Von der Eingriffsfläche entfallen ca. 11.203 m² auf das Teilgebiet TG 9 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. 59.231 m² ist der Eingriffsschwere Typ A (hoch) zuzuordnen; er umfasst die Flächen des Sondergebietes (ca. 9.196 m²), des Mischgebietes (ca. 1.734 m²), die Gemeinbedarfsfläche (ca. 6.355 m²) sowie die TG 4 bis TG 8 (ca. 31.739 m²) des allgemeinen Wohngebietes und die Erschließungsstraßen (ca. 7.324 m²), die Abbiegespur (ca. 493 m²), die öffentlichen Parkplätze (ca. 797 m²) und der Geh- und Radweg (ca. 1.593 m²).

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Biotop- / Nutzungsstruktur	Eingriffsfläche (m ²)	Ökologische Bedeutung (Kategorie)	Eingriffsschwere (Typ)	Faktor	Kompensationsfläche (m ²)
Acker	36.665	gering (I)	A	0,5	18.335
Acker	2.391	gering (I)	B	0,4	956
Grünland	16.625	gering (I)	A	0,5	8.313
Grünland	8.812	gering (I)	B	0,4	3.525
Brachfläche	2.066	gering (I)	A	0,5	1.033
unbefestigter Wirtschaftsweg	650	gering (I)	A	0,3	195
befestigter Wirtschaftsweg	2.038	gering (I)	A	0,3	611
Straßenbegleitgrün	1.187	gering (I)	A	0,3	356
Gesamt	70.434	Kompensationsbedarf			33.322

Tab. 5: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung ergibt, dass ein Kompensationsbedarf von 33.322 m² erforderlich ist.

Festlegung der Ausgleichsflächen

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG werden - im Sinne der Multifunktionalität der Flächen - die Flächen verwendet, auf denen bereits die CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden (s. nachfolgendes Kap. 4.3 Artenschutz).



Fl.-Nr. und Gmkg.	Biotop- / Nutzungsstruktur (Ausgangssituation)	Biotop- / Nutzungsstruktur (Zielkonzeption)	Ausgleichs- fläche (m²)
Fl.-Nr. 1326, Gmkg. Wolfertsbronn	Acker	Ackerbuntbrache	20.910
Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen	Grünland	Extensivgrünland	4.989
Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl	Grünland	Extensivgrünland	7.363
Ausgleichsumfang			33.262

Tab. 6: Ermittlung des Ausgleichswertes

Ausgleichsfläche A 1

Als Ausgleichsfläche A 1 wird der Flächenanteil des Ackers auf der Kompensationsfläche K 1 (Fl.-Nr. 1326, Gmkg. Wolfertsbronn) mit einer Größe von ca. 20.910 m² herangezogen. Die auf diesem Flächenanteil des Flurstücks umzusetzenden Maßnahmen sowie die nachfolgende langfristige Pflege sind im nachfolgenden Kap. 4.3 Artenschutz unter c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege detailliert erläutert.

Ausgleichsfläche A 2

Als Ausgleichsfläche A 2 wird die Kompensationsfläche K 2 (Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen) mit einer Größe von ca. 4.989 m² herangezogen. Die auf diesem Flurstück umzusetzenden Maßnahmen sowie die nachfolgende langfristige Pflege sind im nachfolgenden Kap. 4.3 Artenschutz unter c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege detailliert erläutert.

Ausgleichsfläche A 3

Als Ausgleichsfläche A 3 wird die Kompensationsfläche K 3 (Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl) mit einer Größe von ca. 7.363 m² herangezogen. Die auf diesem Flurstück umzusetzenden Maßnahmen sowie die nachfolgende langfristige Pflege sind im nachfolgenden Kap. 4.3 Artenschutz unter c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege detailliert erläutert.

Die Flächen bzw. Flächenanteile auf den drei Flurstücken der Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 3 werden dem Eingriff durch den Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ zugeordnet.

4.3 Artenschutz

Zur Realisierung des Vorhabens sind gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (sbi & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018) zusätzlich Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnah-



men) notwendig. Die in der saP festgelegten Maßnahmen werden nachfolgend übernommen (S. 40ff), sie sind umzusetzen und einzuhalten, um hinsichtlich der relevanten schutzbedürftigen Arten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erfüllen.

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 an dieser Stelle in der saP genannten möglichen artspezifischen Maßnahmen werden hier nicht einzeln aufgelistet, da die ausgewählte Herstellungsmaßnahme unter c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege detailliert erläutert wird.

- **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 c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege.

- 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 c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege.

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

- **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 Weidengebüsche.“

b) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

„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.“



c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege

Für die Umsetzung der flächenbezogenen CEF-Maßnahmen CEF 1, CEF 2, CEF 4 und CEF 5 werden vier Flurstücke herangezogen. Die detaillierte Erläuterung zu den Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen wurde aus dem „Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum geplanten Baugebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach)“ übernommen. Dieses Pflegekonzept ist für die Herstellung und Pflege der Flächen zu beachten.

Flurstück und Gemarkung	Flächengröße
K 1 - Gmkg. Wolfertsbronn, Fl.-Nr. 1326	ca. 56.413 m ²
K 2 - Gmkg. Segringen, Fl.-Nr. 177	ca. 4.989 m ²
K 3 - Gmkg. Dinkelsbühl, Fl.-Nr. 1941/1	ca. 7.363 m ²
K 4 - Gmkg. Dinkelsbühl, Fl.-Nr. 1643	ca. 4.673 m ²
Summe	ca. 73.438 m²

Tab. 7: Zusammenstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen

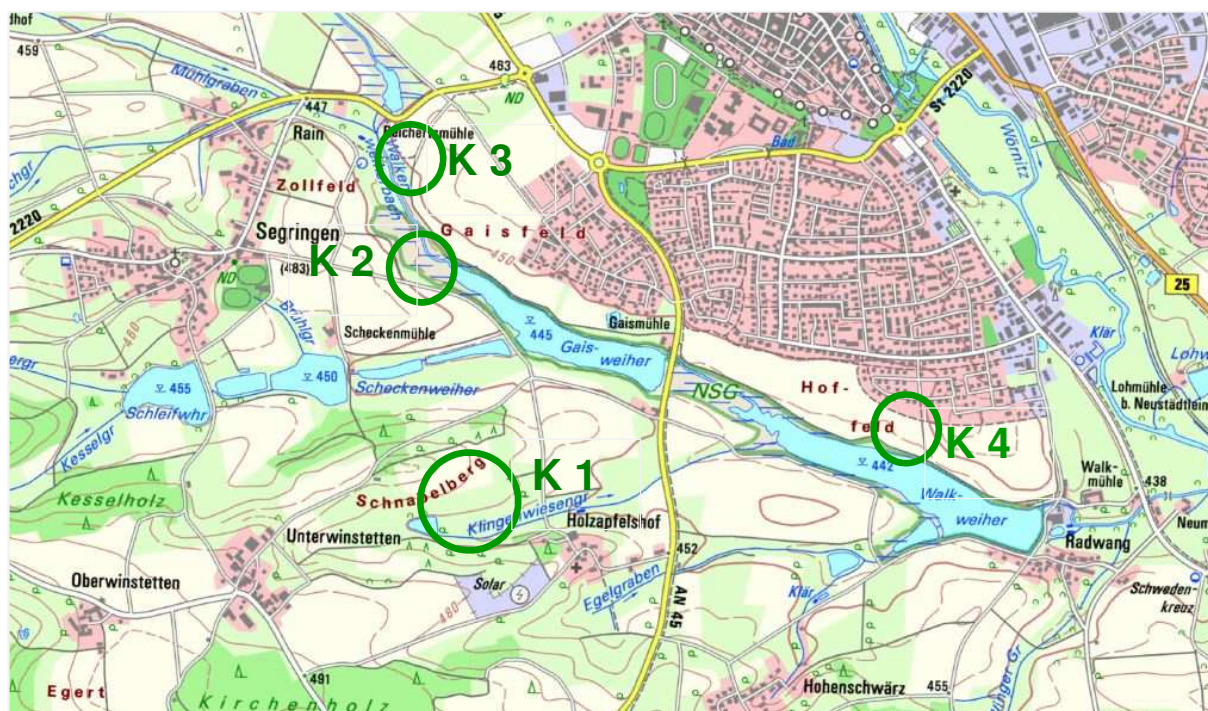


Abb. 1: Übersichtslageplan der vier Kompensationsflächen

(BayernAtlas 2018)

Kompensationsfläche 1

Als Kompensationsfläche K 1 wird das Flurstück Fl.-Nr. 1326, Gmkg. Wolfertsbronn, Stadt Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 56.413 m² herangezogen. Das Flurstück wurde bisher

im nordwestlichen Bereich als Ackerfläche genutzt (ca. 20.910 m²), die weitere Fläche wurde als Grünland bewirtschaftet (ca. 35.503 m²).



Abb. 2: Kompensationsfläche K 1 (Fl.-Nr. 1326, Gmkg. Wolfertsbronn)

(BayernAtlas 2018)

Auf der Ackerfläche wird eine extensive Ackerbuntbrache durch Umbrechen der Ackerfläche und Ansaat einer geeigneten Saatgutmischung entwickelt (CEF 1). Als Saatgutmischung ist die mehrjährige Blümmischung für trockene Löß-/Lehmstandorte der Fa. Rieger-Hofmann zu verwenden oder eine vergleichbare Mischung. Hierbei ist zu beachten, dass eine Mischung nur mit Kräutersamen (ohne Beimischung von Gräsern) verwendet wird, deren schwerpunktmäßiger Blühaspekt im Hochsommer liegt; des Weiteren ist die angegebene Aufwandsmenge zu halbieren, um einen nur lückigen Bewuchs zu erhalten. Nach der Ansaat ist für diese Fläche der Ackerbuntbrache eine abschnittsweise Pflege durch flaches Pflügen durchzuführen, wobei jedes Jahr ca. ein Drittel der Fläche bearbeitet wird. Dadurch wird gewährleistet, dass dauerhaft offene Ackerbereiche und unterschiedliche Bewuchsstadien vorhanden sind. Mit der Ackerbuntbrache werden Ersatzhabitate für die Zielarten Knoblauchkröte, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Rebhuhn und Wachtel geschaffen.

Im Bereich des vorhandenen Grünlandes ist die Anlage von zwei Laichgewässern (CEF 2) bereits erfolgt. Diese liegen im Süden, in der Nähe des dort verlaufenden Klingenwiesengraben.

Für das Grünland wurde ein detailliertes Mahdregime erarbeitet, das zum einen der Extensivierung der Fläche dient, zum anderen auf die Ansprüche der Zielarten Knoblauchkröte, Feldlerche und Wiesenschafstelze abgestimmt ist (CEF 4 und CEF 5). Es sind drei verschiedene Maßnahmen vorgegeben, die jährlich auf einem Drittel der Grünlandfläche durchzuführen sind und dann wechseln. So wird auf einem Drittel eine einschürige Mahd mit Termin Anfang Mai durchgeführt, das zweite Drittel wird zweimal jährlich gemäht (Mai und September) und auf dem verbleibenden Drittel werden keine Maßnahmen durchgeführt (Brache).



Nachfolgend ein Ausschnitt aus dem Pflegekonzept mit einer graphischen Darstellung der Flächen, ihrer Aufteilung sowie der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen.

Auf der gesamten Kompensationsfläche K 1 ist der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.



Abb. 3: Aufteilung der Flächen und Zuordnung der Maßnahmen (Ausschnitt aus dem „Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum geplanten Baugebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach“ (sbi – silvaea biome institut, 2018)

Kompensationsfläche 2

Als Kompensationsfläche K 2 wird das Flurstück Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen, Stadt Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 4.989 m² verwendet.



Abb. 4: Kompensationsfläche K 2 (Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen)

(BayernAtlas 2018)



Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und grenzt direkt an das FFH-Gebiet DE7029-371.01 „Wörnitztal“ an, das in diesem Bereich von dem Naturschutzgebiet NSG-00204.01 `Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher´ überlagert wird. Als Maßnahme für die Zielart Knoblauchkröte wird die Extensivierung des Grünlands durch eine regelmäßig zweischürige Mahd pro Jahr (Anfang bis Mitte Mai und ab Mitte September) und den Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz festgelegt.

Kompensationsfläche 3

Als Kompensationsfläche K 3 wird das Flurstück Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 7.363 m² verwendet.

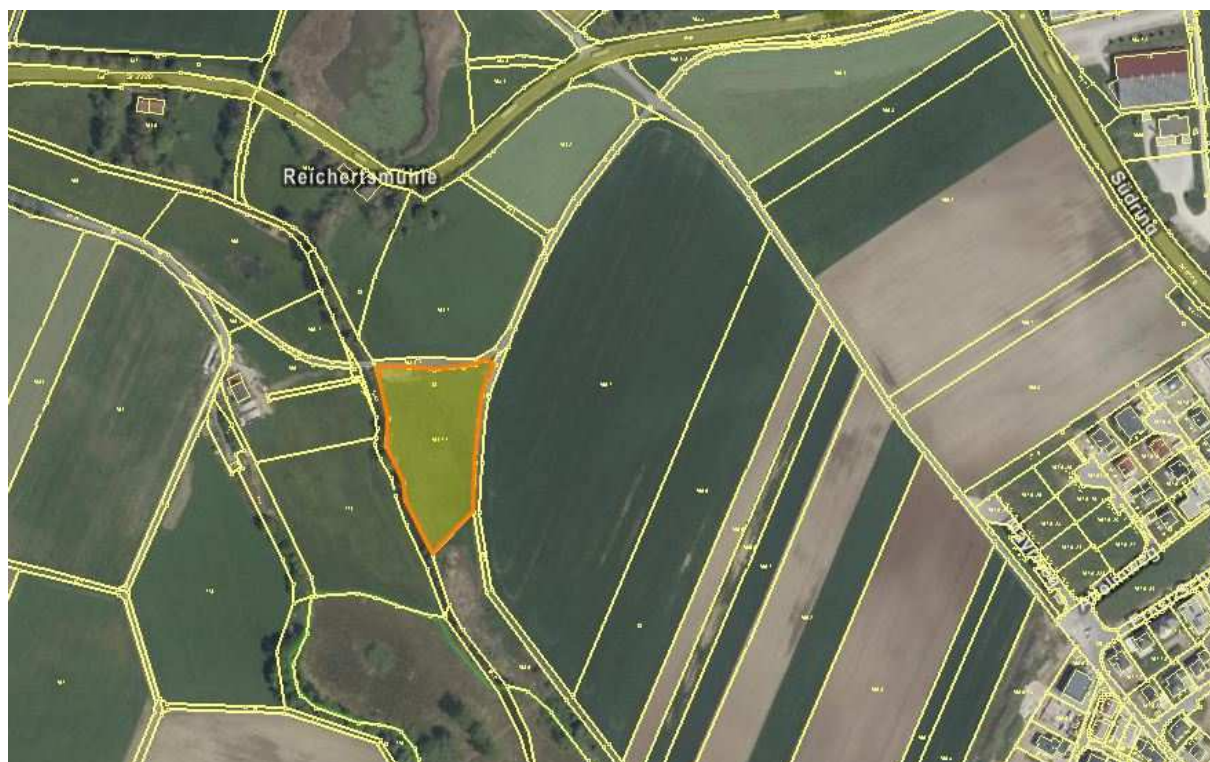


Abb. 5: Kompensationsfläche K 3 (Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl)

(BayernAtlas 2018)

Auf der Fläche wird das vorhandene Grünland landwirtschaftlich genutzt, der westliche Bereich des Flurstücks liegt im FFH-Gebiet DE7029-371.01 „Wörnitztal“, die nordöstliche Ecke liegt außerhalb. Auch auf dieser Fläche soll als Maßnahme für die Zielart Knoblauchkröte eine Extensivierung des Grünlands durch zweimalige Mahd pro Jahr (Anfang bis Mitte Mai und ab Mitte September) und Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Kompensationsfläche 4

Als Kompensationsfläche K 4 wird das Flurstück Fl.-Nr. 1643, Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl mit einer Größe von ca. 4.673 m² verwendet.



Abb. 6: Kompensationsfläche K 4 (Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl) (BayernAtlas 2018)

Für die derzeit noch als Acker genutzte Fläche wird weiterhin eine ackerbauliche Bewirtschaftung festgesetzt. Diese erfolgt jedoch in extensiver Form ohne den Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln und mit der Vorgabe der Fruchtfolge. Diese sieht vor, dass auf der Fläche abwechseln Sommer- und Wintergetreide angebaut werden soll, wobei zwischen den Jahren der Nutzung jeweils ein Jahr Brache liegen soll. Nach der Ernte in einem Anbaujahr ist die Fläche zu grubbern, weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind im Brachejahr nicht vorgesehen.

Diese Maßnahmen sind mit denen auf den westlich angrenzenden Kompensationsflächen (aus einem anderen Bauvorhaben) abgestimmt, um hier eine artenschutzfachlich sinnvolle Maßnahmenkonzeption zu gewährleisten.

Meldung als Ökokontoflächen

Die Kompensationsfläche K 1 bis K 4 werden multifunktional verwendet, was bedeutet, dass sie neben ihrer Funktion als artenschutzrechtliche CEF-Flächen auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für den Kompensationsbedarf aus der Eingriffsregelung verwendet werden. Daher werden diese vier Flurstücke als Ökokontoflächen der Stadt Dinkelsbühl an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet.

Die Flächen bzw. Flächenanteile, die für den naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ verwendet werden (s. Kap. 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), sind dann als Ausgleichsflächen konkret diesem Bebauungsplan zuzuordnen und aus dem Ökokonto zu entnehmen.

Es handelt sich um eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1386, Gmkg. Wolfertsbronn (Teilfläche von K 1) mit ca. 20.910 m² sowie um die Flurstücke Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen (K 2) mit ca. 4.989 m² und Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl (K 3) mit ca. 7.363 m², in Summe um einen



Flächenumfang von ca. 33.262 m². Damit wird der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 33.322 m² gedeckt.

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 wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Stadt Dinkelsbühl. Die Abnahme der im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet festgesetzten 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 - Bauabschnitt I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 7,39 ha großes Wohngebiet 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.

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 Baugebietes von „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ 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 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. Daher 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 insgesamt ein Komplettverlust von ca. 7,04 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 bzw. Vermeidung ist eine Durchgrünung und randliche Eingrünung geplant, so dass ein strukturierter Übergang zur freien Landschaft gestaltet wird.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen keine dauerhaft unzumutbaren Belastungen auf das geplante Baugebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ zu erwarten. Während der Bauausführung können 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. Für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen im Umfang von ca. 7,34 ha zur Verfügung gestellt und detaillierte Herstellungs- und Pflegemaßnahmen umgesetzt. Diese Flächen dienen mit einem Anteil von ca. 3,33 ha auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.



8 Literatur

- 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 Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG): in der Fassung vom 5. Oktober 1981, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- 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)



Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

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), geändert am 01.03.2018: 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 18005 - Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Deutsches Institut für Normung - VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Deutsches Institut für Normung - DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise. Beuth Verlag GmbH, Berlin

Ingenieurbüro Härtfelder (10/2018): 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): Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum geplanten Baugebiet „Gaisfeld IV“ in Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach)



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