Stadt Dinkelsbühl

Große Kreisstadt
Landkreis Ansbach

Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“, in Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

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. EINLEITUNG 4
1.1 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 4
1.2 ANLASS 4
1.3 RECHTSGRUNDLAGEN 7
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES 7
3. LAGE DES PLANGEBIETES 8
4. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8
4.1 BUNDES-, LANDES - UND REGIONALPLANUNG 9
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, LANDSCHAFTSPLAN 12
5. BEBAUUNGSPLAN - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 13
5.1 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 13
5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 15
5.1.3 BAUWEISE 17
5.1.4 BEBAUBARE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN 18
5.1.5 GARAGEN, STELLPLÄTZE 18
5.1.6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE 18
5.1.7 FLÄCHEN FÜR AUFFÜLLUNGEN 19
5.2 FLÄCHENBILANZ 20
6. INFRASTRUKTUR 20
6.1 ERSCHLIEßUNG 20
6.2 VER- UND ENTSORGUNG 21
7. UMWELTSCHUTZ 22
7.1 GERUCH, LUFTSCHADSTOFFE 23
7.2 LÄRM 23
7.3 WASSERWIRTSCHAFT 25
7.4 BODENSCHUTZ 25
8. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE 25
9. REALISIERUNG DER PLANUNG 26
10. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 26
10.1 ALLGEMEINES 26
10.2 PLANERISCHE AUSSAGEN ZUR GRÜNORDNUNG 27
10.3 FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 30
10.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 40
10.5 HINWEISE 41

TEIL 2 - Umweltbericht

1 EINLEITUNG 42
1.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANVORHABENS 42
1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGESETZTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE 43
2 PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT 43
2.1 UVP-VORPRÜFUNG 44
2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 47
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 49
3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES 49
3.1.1 SCHUTZGUT BODEN 49
3.1.2 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT 50
3.1.3 SCHUTZGUT WASSER 51
3.1.4 SCHUTZGUT FLORA / FAUNA 51
3.1.5 SCHUTZGUT MENSCH / GESUNDHEIT 55
3.1.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG 55
3.1.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 56
3.1.8 SCHUTZGUT FLÄCHE 56
3.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 56
3.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 56
4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN 63
4.1 VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN 63
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG 64
4.3 ARTENSCHUTZ 69
5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 78
6 WEITERE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT 78
6.1 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN 78
6.2 MONITORING 78
7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 79
8 LITERATUR 81

TEIL 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „GAISFELD IV“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.04..2018 bis einschließlich 15.05.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen behandelte der Stadtrat in der Stadtratssitzung am __.__.2018. In gleicher Sitzung wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Der Stadtrat behandelte die eingegangenen Stellungnahmen in der Stadtratssitzung am __.__.2018. Zudem wurde in gleicher Sitzung der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit der Begründung, dem Umweltbericht und den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen, wurde die Planung vom Stadtrat in der Stadtratssitzung am __.__.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am __.__2018. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan wurde in zwei Bauabschnitte (BA I – nördliches Plangebiet und BA II - südliches Plangebiet-) aufgeteilt. Zunächst soll der Satzungsbeschluss für den 1. Bauabschnitt gefasst werden und Bauabschnitt I rechtskräftig werden; zu einem späteren Zeitpunkt soll Bauabschnitt II als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

1.2 Anlass

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl befindet sich im Landkreis Ansbach. Die Gemeindefläche beträgt ca. 75,19 km².

Die Einwohnerzahl betrug am 31. Dezember 2016 11.600 Einwohner. Die Stadt Dinkelsbühl verzeichnet seit 2011 ein stetiges Bevölkerungswachstum.

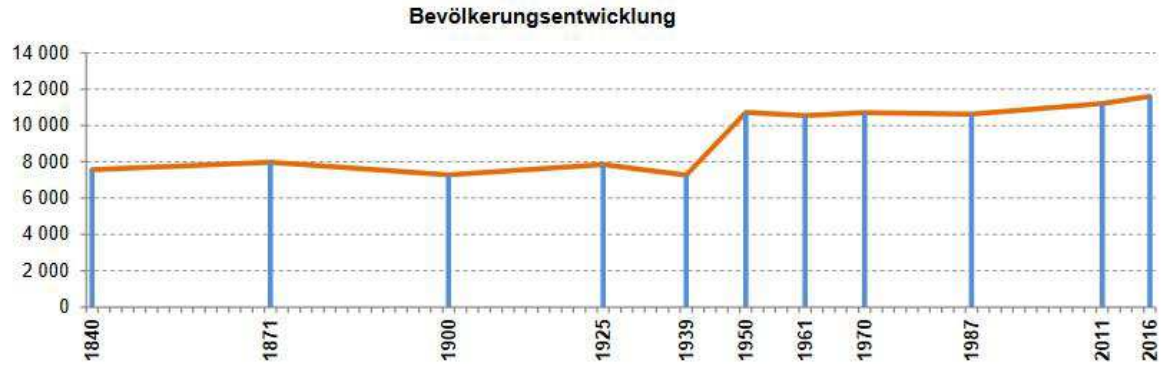

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dinkelsbühl (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017).

Die Stadt Dinkelsbühl ist ein attraktiver Gewerbestandort, wichtiger Schulstandort und bevorzugter Wohnort zugleich.

Die Rahmenbedingungen für einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung sind im bevorzugt zu entwickelnden Mittelzentrum nahezu ideal. Dinkelsbühl ist mit eigenem BAB 7-Anschluss und der B 25 nach allen Richtungen an das internationale Fernstraßennetz angeschlossen.

Die hohe Lebensqualität der Stadt beweist sich in einem vielfältigen kulturellen Leben, attraktiven Freizeitmöglichkeiten, einer intakten Umwelt und einem hervorragenden Dienstleistungsangebot. Das besondere Augenmerk gilt dem Bemühen eines hohen Wohn- und Freizeitwertes wie auch der Schaffung von Arbeitsplätzen, um gerade jungen Menschen und Familien eine Perspektive zu geben. Dazu gehört auch ein weiterer Ausbau des Schulstandortes Dinkelsbühl.

Die Stadt Dinkelsbühl konnte in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen, insbesondere das Gewerbe hat sich in den letzten Jahren positiv weiterentwickelt. Diese positive Entwicklung soll durch ausreichende Bereitstellung von Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen gestützt und aufrechterhalten werden.

Die günstige Verkehrslage der Stadt Dinkelsbühl hat positiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung, so dass die Stadt als Wohnstandort einen ansteigenden Trend verzeichnen kann. Die stetige Nachfrage an Wohnbauland hat die Stadt Dinkelsbühl nicht zuletzt der positiven gewerblichen Entwicklung zu verdanken.

Da das Angebot der erschlossenen Wohnbauflächen in Dinkelsbühl, das Wohngebiet „GAISFELD III“ ist nahezu bebaut, fast erschöpft ist, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.11.2017 beschlossen, für das Plangebiet „GAISFELD“ in Dinkelsbühl, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, in Auftrag zu geben.

Die Stadt Dinkelsbühl hat vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogramms LEP, Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, in einer aktuellen Bestandsaufnahme 3 leerstehende Anwesen in der Altstadt als Baulandreserven erfasst. 29 freie, private Bauplätze wurden in den Wohngebieten Kreuzesspan, Königshain, Schelbuck und Grillenbuck erfasst. Die Eigentümer dieser Bauplätze/Anwesen sind vornehmlich aus Gründen des Eigenbedarfs, aber auch aus finanziellen Gründen (bevorzugt Eigentum statt

Miete) oder gesundheitlichen Gründen (barrierefreies Wohnen) nicht bereit, ihre Baugrundstücke zum Verkauf zur Verfügung zu stellen, so dass eine Nachverdichtung bzw. die Nutzung von Baulandreserven weder in den Siedlungsgebieten noch in der Altstadt vollzogen werden kann.
Im Wohngebiet Gaisfeld III sind noch 9 Bauplätze zu vergeben.

Die kontinuierliche Bevölkerungszunahme der Stadt Dinkelsbühl als bevorzugter Gewerbestandort und attraktiver Wohnstandort, verbunden mit gesteigerten Wohnflächenansprüchen und dem Bedarf an mehr Freiraum, führen zu der verstärkten Nachfrage an Bauplätzen, insbesondere von vielen Familien.

Dies zeigt sich offenkundig für das Allgemeine Wohngebiet (WA) „Am GAISFELD IV“, für das bereits ca. 200 Bauwillige ihr Interesse bekundet haben. Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ist mit der Ausweisung des Wohngebietes „GAISFELD IV“ somit allenfalls gegeben.

Gleichzeitig soll mit der Ausweisung eines Mischgebietes südwestlich des Kreisverkehrs eine Umsetzung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Mischgebietes erfolgen. Geplant und nachgefragt ist u.a. ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft als Vollsortimenter, mit einer Verkaufsfläche von max. 1600 m², der die Nahversorgung des Plangebietes selbst als auch für die Ortsteile Segringen, Langensteinbach und Seidelsdorf sicherstellen soll. Aber es besteht auch die Nachfrage seitens einer Unternehmensberatung, Kabelnetzbetreibers und eines Küchenstudios.

Zusätzlich soll im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ innerhalb des Mischgebietes (MI) eine Gemeinbedarfsfläche für zwei Kindergärten ausgewiesen werden. Träger der geplanten Kindergärten ist die katholische und evangelische Kirchengemeinde. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst eine Größe von ca. 5.122 m².

Mit der Planbearbeitung wurde das Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße, 91438 Bad Windsheim, beauftragt.

ÄNDERUNG DER PLANUNG:

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- **Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes GAISFELD IV durch Zurücknahme des Bauabschnitts II. Es wird nur noch Bauabschnitt I ausgewiesen.**

- **Änderung der Namensgebung des Bebauungsplanes: Der Bebauungsplan wird von „GAISFELD IV“ in „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ umbenannt.**

- **Zurücknahme des ausgewiesenen Mischgebietes im nordöstlichen Plangebiet. Stattdessen Ausweisung eines Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**

- **Wegfall von Teilgebiet 2 (TG 2), daraus resultierend neue Nummerierung der Teilgebiete**

- **Vergrößerung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb auf max. 1600 m² Verkaufsfläche**

- **Erhöhung der Firsthöhe (FH) im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ auf max. 15 m**

- **Erhöhung der Geschossigkeit im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ auf max. IV Geschosse**

- **Umplanung der Verkehrsfläche im zukünftigen Sondergebiet (Wegfall der öffentlichen Parkplätze im Nordosten)**

- **Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten durch Ausweisung von privaten Stellplätzen**

- **Verlegung der Lärmschutzwand im nördlichen Plangebiet außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (zwischen die Staatsstraße St 2220 und den Geh- und Radweg) und Wegfall der Lärmschutzwand im nordöstlichen Plangebiet**

- **Geplante Lärmschutzwand zwischen Wohngebiet (TG 9) und zukünftigem Sondergebiet**

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen räumlichen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB), um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Aufteilung und Bebauung der Baugrundstücke
- die Erschließung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen. Zusätzlich ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt sind. Die Hinweise in der Begründung dienen der Konkretisierung.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen nach § 8 Abs. 1 BauGB rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ umfasst eine Größe von ca. 7,38 ha (ca. 73.892 m²).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Fl.-Nr. 1886/3 (Teilfläche), 1884 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1885/3 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1858/1 (Teilfläche), 1866, 1868, 1949 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche) und 1880/1 der Gemarkung Dinkelsbühl

- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nr. 1880/1 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1879/1, 1879/2, 1879/7, 1879/8, 1879/16, 1879/17, 1879/18, 1879/26, 1879/27 und 1886/3 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl

- im Südwesten und Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1893 (Teilfläche), 1892, 1891(Teilfläche), 1890, 1889, 1888 und 1887 der Gemarkung Dinkelsbühl.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880, 1880/1 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1885/3 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche) und 1893 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl.

Das Plangebiet soll als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 4,3 ha,
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit einer Größe von ca. 0,17 ha,
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Größe von ca. 0,92 ha,
- Fläche für Gemeinbedarf für zwei Kindergärten mit einer Größe von 0,64 ha

ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird als Bauabschnitt I (BA I) ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Art und Größe der geplanten baulichen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sonstiges Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche) nicht deckungsgleich mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (W) und gemischten Baufläche (M) ist, findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl in Form einer 16. FNP-Änderung statt.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dinkelsbühl und stellt derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Es grenzt im Nordwesten mittelbar an die Staatsstraße St 2220 an, die Richtung Segringen verläuft; im Nordosten grenzt es unmittelbar an die Staatsstraße St 2220 an, die Richtung Dinkelsbühl führt. Im Südosten schließt das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ an das bereits bebaute Wohngebiet „GAISFELD III“ an. Im Süden begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Norden auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN. und fällt nach Süden und Südwesten kontinuierlich auf eine Höhe von ca. 457 m ü.NN ab.

4. 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.

4.1 Bundes-, Landes - und Regionalplanung

Gesetzliche Grundlage ist das **Raumordnungsgesetz** des Bundes (ROG). In ihm werden die Aufgaben und Ziele sowie die Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Bundesländern vorgegeben.

Die im ROG allgemein gehaltenen Grundsätze, welche die Länder durch eigene Grundsätze ergänzen können, werden in den **Landesplanungsgesetzen** der Bundesländer verwirklicht. Die Ziele wiederum werden räumlich und sachlich konkretisiert.

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:

- „In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden“ (LEP G 1.3.2 Abs. 2)
- „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.“ (LEP G 3.1 Abs. 1 u. 2)
- „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen." (LEP Z 3.2)
- „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.“ (LEP G 3.2 Abs. 1 und 2)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden." (LEP G 3.3)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (. ..)" (LEP Z 3.3)
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (…)“ (LEP Z 5.3.1)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (…)“ (LEP Z 5.3.2)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (…)“ (LEP Z 5.3.3)
- "Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden." (LEP G 7.1.1)

- „Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“ (LEP G 7.1.5)
- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden." (LEP G 7.1.6)
- „Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.“ (LEP Z 7.1.6)
- „Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann." (LEP G 7.2.1)

Der **Regionalplan** hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

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.

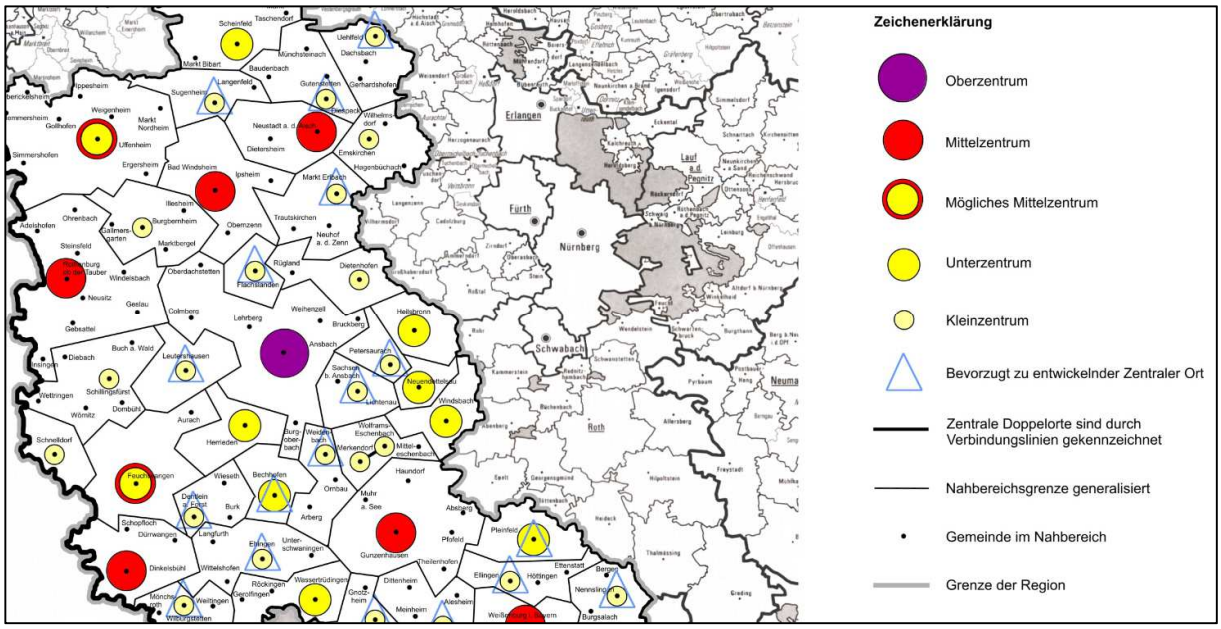

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

Für die Region West-Mittelfranken schreibt der Regionalplan zur Entwicklung im Bereich der Siedlungsstruktur folgendes fest:

RP 3.1 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 Stadt 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).

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Dinkelsbühl ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt in der Fassung vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.09.2002 (AZ: 420-4621/DKB-1/98).

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl

Das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ entspricht in seinem Umfang nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Dies gilt auch für die Lage und Größe des geplanten Mischgebietes (MI) sowie eine zusätzlich geplante Fläche für Gemeinbedarf. Aus diesem Grund wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes, hier die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, in die Wege geleitet, die im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ erfolgt.

5. Bebauungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist § 9 BauGB.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „GAISFELD IV- Bauabschnitt I“ wird als Art der baulichen Nutzung

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO,
- ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ und
- eine Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergärten, festgelegt.

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

Mischgebiete § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,

Ladengebiete,
Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete,
Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

(3) 1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nummer 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m^2 überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m^2 Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m^2 Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen“ sind gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO folgende Nutzungen § 11 Abs. 3 Ziffer 2 i.V.m. § 1 Absatz 3 Satz 3 geplant:

Gebäude und bauliche Anlagen, einschließlich Stellplätze für

- großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter, bis max. 1.600 m² Verkaufsfläche)
- Geschäfts- und Büronutzungen
- freie Berufe und andere nichtstörende Dienstleistungen
- Wohnen

Intension der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (=Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1600 m² ist die Verbesserung der Versorgungssituation der südlichen Stadtbereiche von Dinkelsbühl, insbesondere der Wohngebiete Gaisfeld I-IV.

In einer vorliegenden Stellungnahme zur Bewertung der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers im Baugebiet Gaisfeld IV in Dinkelsbühl, erstellt von der imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen vom 20.09.2018, werden die Nachfrage- und Angebotssituation sowie das Versorgungspotential der Stadt Dinkelsbühl beurteilt.

Daraus geht hervor, dass in der Stadt Dinkelsbühl noch ein grundsätzliches Versorgungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für den einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereich vorhanden ist.

Insbesondere die südlichen Stadtbereiche weisen eine deutlich schwächere Versorgungssituation auf, neben Königshain, das Wohngebiet Gaisfeld sowie Hohenschwärz, Langensteinbach, Rain, Segringen, Unterwinstetten und Wolfertsbronn

Mit dem geplanten Nahversorgermarkt am Standort Gaisfeld sind folgende Effekte zu erwarten:

- Verbesserung der verkehrlichen Belastung der Altstadt
- Kürzere Wege für heute unterversorgte Gebiete in den südlichen Stadtteilen
- Bessere Erreichbarkeit eines Nahversorgers aus den umliegenden Wohngebieten, zu Fuß oder per Fahrrad

Flächen für Gemeinbedarf

Geplant ist eine Gemeinbedarfsfläche für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: ein katholischer und ein evangelischer Kindergarten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliche Intention für das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ ist eine verdichtete Bauweise im Plangebiet mit Geschosswohnungsbau und Kettenhausbebauung. Nach Südwesten findet ein teilweiser Übergang in eine aufgelockerte Bauweise mit Einzelhausbebauung statt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe baulicher Anlagen, maximale Wand- oder Firsthöhe (WH/FH)

- Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 für geplante Einzelhausbebauung und von 0,4 für geplante Kettenhausbebauung und Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“, gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

In der Fläche für Gemeinbedarf, die für zwei kirchliche Kindergärten bestimmt ist, ist als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen.

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 17 Abs. 1 und 2 BauNVO:
Die festgesetzte Geschossflächenzahl ist als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die einzelnen Teilgebiete in der nachfolgenden Nutzungsschablone aufgeführt.

Im Plangebiet macht die Stadt Dinkelsbühl für das Mischgebiet (MI) im Teilgebiet 2 und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Teilgebiet 5 von § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch:
Danach können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.
Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird ausnahmsweise

- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Teilgebiet 5, für den mehrgeschossigen Wohnungsbau, bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und
- im Mischgebiet (MI) für das Teilgebiet 2, für Wohn- und/oder gewerbliche Bauten, bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse:
Die Höhenentwicklung der Gebäude wird von der natürlichen Topographie des Geländes bestimmt: Mit dem nach Süden und Südwesten fallenden Gelände reduziert sich auch die Gebäudehöhe von 3-4-geschossigem Wohn- und Gewerbebauten im Norden und Nordosten zu zwingend 2-geschossigen Wohngebäuden im Süden und Südwesten des Plangebietes.

Die differenzierte Höheneinstellung der Gebäude wird über eine maximale Wandhöhe (WH) oder eine maximale Firsthöhe (FH) reglementiert und kann der nachfolgenden Nutzungsschablone entnommen werden.

Staffelgeschosse:
In den Teilgebieten 2, 5 und 6 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss festgesetzt. Staffelgeschosse springen gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurück und weisen eine kleinere Grundfläche auf. Durch den Rücksprung wird eine optische Aufweitung des Straßenraums nach oben erreicht.

Wohneinheiten (WE):
In den Teilgebieten 4, 7, 8 und 9 sind bei der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen bzw. zwingend 2 Vollgeschossen maximal 2 Wohneinheiten (WE) festgesetzt bzw. realisierbar.

Das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ gliedert sich in 9 Teilgebiete. Der nachfolgenden Nutzungsschablone können die detaillierten Festsetzungen zu jedem Teilgebiet entnommen werden:

Nutzungsschablone:

Kennziffer der Teilgebiete	Art der baul. Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) / Wandhöhe (WH)	Bauweise / Haustyp	Dachformen / Dachneigung
1	SO	0,8	2,4	max. IV mind. III	max. FH 15,00 m	a / E	FD 0-5° SD 6-15°
2	MI	0,6	1,8 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	III	max. WH 10,00 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o / E	FD 0-5°
3	Gemeinbedarf	0,4	0,8	max. II	max. WH 7,00 m	o / EH	FD 0-5° SD 6-25°
4	WA	0,4	0,8	II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o / E	FD 0-5° SD 6-25°
5	WA	0,4	1,6 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	IV	max. WH 12,50 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o / EH	FD 0-5°
6	WA	0,4	1,2	III	max. WH 10,00 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o / H	FD 0-5°
7	WA	0,4	0,8	II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	a / H	FD 0-5°
8	WA	0,4	0,8	II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	a / H	ZD 6-25°
9	WA	0,35	0,7	II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o / E	FD 0-5° SD/ZD 6-25° PD 6-12°

5.1.3 Bauweise

Im Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ wird die offene und abweichende Bauweise, in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung, festgesetzt.

In der offenen Bauweise (o) können gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der festgesetzten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In der abweichenden Bauweise (a) ist § 22 Abs. 4 BauNVO Kettenhausbebauung zugelassen. Die Länge der festgelegten Hausformen kann 50,0 m überschreiten.

Im Nordosten des Plangebietes wird über die offene und abweichende Bauweise eine verdichtete Bebauung angestrebt, die einen großflächigen Einzelhandel mit Wohnen und

Dienstleistungen, eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten, ein Mischgebiet (MI) sowie im geplanten Wohngebiet (WA) mehrgeschossige Blockrandbebauung (TG 5), mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (TG 2 und 6) und eine verdichtete, zweigeschossige Kettenhausbebauung (TG 7und 8) vorsieht.

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ und die geplante Gemeinbedarfsfläche, die für die Errichtung von Kindergärten geplant ist, wird die offene Bauweise (o) für Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Die abweichende Bauweise (a) ist für die Teilgebiete1, 7 und 8 geplant.

Für die anderen Teilgebiete gilt die offene Bauweise (o).

5.1.4 Bebaubare und überbaubare Flächen

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 48 Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 350 – 9.200 m² geplant.

Im Plangebiet stehen ca. 47.306 m² überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO eingegrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten sind, ist grundsätzlich unzulässig.

5.1.5 Garagen, Stellplätze

Private Stellplätze, Garagen, Carports
Auf den Privatgrundstücken sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Garagen und private Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Werden Garagen als Grenzgaragen ausgeführt, sind diese gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) zu errichten.

Vor Garagen und Carports ist generell ein Stauraum von mindestens 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze frei zu halten.

Für die Umsetzung ökologischer Zielsetzungen sind die Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Pflasterbelägen zu versehen.

Private Stellplätze

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für die Beschäftigten der geplanten zwei Kindergärten 28 private Stellplätze sowie 16 weitere, private Stellplätze an der Erschließungsstraße vorgesehen.

5.1.6 Gestaltung der Gebäude

Die städtebauliche Gestalt des Plangebietes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ hängt neben der Höheneinstellung der Gebäudekörper auch maßgeblich von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen ab.

So bieten flachgeneigte Sattel-, Pult- und Zeltdächer sowie Flachdächer je nach Geschosshöhe die Verwirklichung von modernen Gebäudekubaturen im Bungalowstil oder Toskanastil an.

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete 5 und 6) und für Wohn- und gewerbliche Bauten im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Flachdächer von 0-5° festgesetzt. Für den geplanten großflächigen Einzelhandel wurde zusätzlich ein flachgeneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von 6-15° zugelassen.

Die geplanten Kettenhausbebauungen (Teilgebiete 7 und 8) werden wahlweise mit flachgeneigten Satteldächern von 6-25° oder flachgeneigten Zeltdächern mit einer Dachneigung von 6-25° oder Flachdächern von 0-5° errichtet.

Für die Einzelhausbebauung, insbesondere in Bauabschnitt II, wurden Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6-25° bzw. 6-45°, Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 6-25°, Pultdächer (PD) von 6-12° und Flachdächer (FD) von 0-5° festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (geplante Kindergärten) sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6-25° und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

In der unter Ziff. 5.1.2 dargestellten Nutzungsschablone können die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zu den jeweiligen Teilgebieten entnommen werden.

5.1.7 Flächen für Auffüllungen

Im nordwestlichen Plangebiet, südlich des geplanten, nachrichtlich übernommenen Regenrückhalteteiches, ist eine Auffüllungsfläche mit einer Höhe von ca. 1,50 m von 453,50 m ü.NN auf 455,00 m ü.NN vorgesehen. Die Ausdehnung der Auffüllungsfläche ist im Planteil des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ dargestellt.

Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind an den privaten Grundstücksgrenzen nicht zugelassen. Um ein einheitliches Gelände zu erhalten, ist der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke so herzustellen, dass ein höhenmäßig einheitlicher Übergang entsteht.

5.2 Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7,38 ha (ca. 73.892 m²) und gliedert sich wie folgt auf:

Flächenbezeichnung	Fläche in m² (ca.-Angabe)	
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,40		ca 31.739 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,35		ca 11.203 m²
Mischgebiet (MI)		ca 1.734 m²
Sondergebiet (SO) (davon private Grünflächen)	 ca 326 m²	ca 9.196 m²
Fläche für Gemeinbedarf (davon private Grünflächen)	 ca 1.113 m²	ca 6.355 m²
(private Grünflächen gesamt) (WA / SO / Gemeinbedarf)	ca 2.539 m²	
Verkehrsflächen Öffentliche Straßenflächen Abbiegespur Staatsstraße Öffentliche Parkplätze Geh- und Radwege	 ca 7.324 m² ca 1.421 m² ca 797 m² ca 1.593 m²	**ca 11.135 m²**
Grünflächen Öffentliche Grünflächen Kinderspielplätze Öffentliche Grünflächen Bestand	 ca 1.377 m² ca 462 m² ca 691 m²	**ca 2.530 m²**
Räumlicher Geltungsbereich		**ca 73.892 m²**

6. Infrastruktur

6.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ erfolgt im Nordosten über die angrenzende Staatsstraße St 2220.

Das Plangebiet wird über die Staatstraße St 2220, von Süden kommend, über eine Linksabbiegespur erschlossen. Diese mündet in eine Haupterschließungsstraße (Sammelstraße).

Die geplante Infrastruktur im nördlichen Sondergebiet und Mischgebiet (Einkaufsmarkt, nichtstörende Dienstleistungen, Kindergärten, Wohnen und Gewerbe) führt zu einer Bündelung des Verkehrs und einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Die Haupterschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von ca. 14,50 m (geplante Fahrbahnbreite ca. 6,50 m) beidseitig mit Längsparkbuchten (geplante Breite ca. 2,50 m) und beidseitigem Gehweg (ca. 1,50 m breit) bemessen und bildet mit Baumpflanzungen zwischen den Parkbuchten einen alleeartigen Charakter aus.

Die innere Erschließung des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“, der geplanten Kindergärten und des Mischgebietes erfolgt über eine ca. 6,0 m breite Stichstraße.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird im südöstlichen Plangebiet über eine Anbindung an den Wendehammer im Wigerleinweg (Wohngebiet GAISFELD III) und über einen geplanten Wendehammer an den Mayrweg, ebenfalls Wohngebiet GAISFELD III, erschlossen. Das südwestliche Wohngebiet wird über einen Wendehammer sowie eine von Nordwesten nach Südosten verlaufende Hauptachse (geplante Breite ca. 5,50 m) erschlossen.

Eine kleine Stichstraße (geplante Breite ca. 4,0 m) südlich des geplanten Kinderspielplatzes erschließt Teilgebiet 4 des geplanten Wohngebietes.

Die geplante Straßenbreite im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt ca. 5,50 m. Die Wendehämmer sind mit einem Durchmesser von je 18,0 m bemessen.

Im öffentlichen Straßenraum sind Parkplätze als Längsparkplätze mit einer Breite von ca. 2,20 m vorgesehen, die zusätzlich zu einer Geschwindigkeitsreduzierung beitragen sollen.

In allen Straßen des Plangebietes sind verkehrsberuhigte Bereiche geplant; d.h. Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger sind im öffentlichen Straßenraum gleichberechtigt und dürfen sich gegenseitig nicht behindern.

Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone:
Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Art. 23 Abs. 1, Satz 1 BayStrWG).

Die Stadt Dinkelsbühl plant, das Ortsschild vor die geplante Bebauung zu verlegen und die Geschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren; eine „freie Strecke“ ist dann nicht mehr gegeben. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach beschränkt sich die Darstellung bzw. nachrichtliche Übernahme der Anbauverbotszone im Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“, entlang der St 2220 in Richtung Dinkelsbühl und in Richtung Segringen, auf die dargestellte Baugrenze, d.h. die Anbauverbotszone entspricht, wie im Planteil dargestellt, der geplanten Baugrenze.

Eine Darstellung und Aufnahme der Anbaubeschränkungszone in den Bebauungsplan, ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach, nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Kanal: Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwassersammler im Westen und Südwesten des Plangebietes angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über Regenwasserkanäle gefasst und in das südlich des

Plangebietes geplante Regenrückhaltebecken (RRB), mit vorgeschalteter Sedimentation, dem südlich gelegenen Gaisweiher gedrosselt zugeführt.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Dinkelsbühl.

Stromversorgung: Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Energienetz der Stadtwerke Dinkelsbühl.

Die Stadtwerke Dinkelsbühl planen, die Teilgebiete mit mehrgeschossiger Bebauung an ein Fernwärmenetz anzuschließen.

Im Plangebiet ist eine Trafostation im Bereich des Mischgebietes (MI) im südwestlichen Bereich des Teilgebietes 2 geplant.

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten (MDN).

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Gasversorgung: Dinkelsbühl verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN). Je nach Bedarf kann das Plangebiet an das örtliche Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung: Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Abfallzweckverband der Stadt und des Landkreises Ansbach.

7. Umweltschutz

Der Schutz der Umwelt hat in der Bauleitplanung eine erhöhte Priorität erhalten. Die Verknappung der natürlichen Ressourcen bzw. deren Qualitätsverlust haben dazu geführt, dass die abiotischen Faktoren, wie Boden, Wasser, Klima oder Luft hinsichtlich ihrer Bedeutung und Verfügbarkeit neu bewertet werden. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Kommunen in § 1 Abs. 5 dazu, mit Hilfe der Bauleitplanung „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“. Daneben existieren einer Reihe von Fachgesetzen, die weiterführende Zielformulierungen bzw. Regelungen treffen. So hat beispielsweise das Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 1 Abs. 1 zum Ziel „den Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen“. Zusammenfassend bilden diese Gesetzte das Grundgebilde, um den zukünftigen Generationen eine intakte und lebenswerte Umwelt zu hinterlassen.

7.1 Geruch, Luftschadstoffe

Im Rahmen der Umsetzung sind keine dauerhaften, umweltrelevanten Emissionen durch Gerüche bzw. Klimagase zu erwarten. Eine Vorhabengenehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, auf dessen Basis der Immissionsschutz gewährleistet und überwacht wird, ist nicht erforderlich.

7.2 Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, erarbeitet.

Gegenstand der Untersuchung sind erhöhte Schallemissionen seitens der angrenzenden Staatsstraße St 2220 auf die geplante Bebauung sowie die Untersuchung von Schallemissionen, die von der geplanten Bebauung im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ ausgehen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt die DIN 18005 als Beurteilungsgrundlage:

Orientierungswerte nach DIN 18005

GEBIETSKATEGORIE	TAG dB(A)	NACHT dB(A)
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	55	40 BZW. 45
MISCHGEBIETE	60	45 BZW. 50
SONSTIGE SONDERGEBIETE	45-65	35-65

Verkehrslärm
Auf Basis der Ergebnisse der Verkehrszählung vom 03.12.2013 durch das Staatliche Bauamt Ansbach, der Verkehrsmengenkarte von 2015 und der aktuellen Zählung vom 27.02.2018 bis 10.03.2018 durch die Stadt Dinkelsbühl wurde der Prognosefall für die Schallemissionen der relevanten Verkehrswege ermittelt.

Um ein realistisches Bild zu erhalten, wurde die Lärmbelastung einschließlich des Kreisverkehrsplatzes untersucht.

Die Immissionen im Plangebiet wurden an insgesamt 14 Einzelpunkten bestimmt.
Die Berechnung zeigt, dass eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist und die Orientierungswerte nach DIN 18005 tags wie nachts überschritten werden.
Die maximal errechneten Überschreitungen liegen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ bei 5 dB (A) tags und nachts.
Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchste Überschreitung 8 dB(A) tags wie nachts.

Es werden daher aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Über aktive Schallschutzmaßnahmen, hier: Lärmschutzwände, soll im Erdgeschoss der Gebäude bzw. in den Gärten, die Ziele der DIN 18005 eingehalten werden.

Das aktive Schallschutzkonzept besteht aus drei geplanten Lärmschutzwänden:

- Der Lärmschutzwall im Wohngebiet Gaisfeld III soll als Lärmschutzwand nach Norden fortgeführt werden. Die Oberkante des Lärmschutzes soll bei konstant 463,50 m ü.NN liegen. Die Wandhöhe beträgt damit ca. 4,0 m. Die Gesamtlänge der Wand beträgt ca. 88 m.
- Die Lärmschutzwand nördlich des Plangebietes entlang des Geh- und Radwegs ist auf eine Länge von ca. 93 m und einer Höhe von 3 m bezogen auf das Niveau des Geh- und Radwegs geplant.
- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm des geplanten Parkplatzes des zukünftigen Supermarktes und dem Allgemeinen Wohngebiet, hier Teilgebiet 9, ist eine weitere Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m erforderlich.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet, hier Teilgebiet 4, und dem Parkplatz des Kindergartens wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m empfohlen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Auf Grundlage der DIN 4109 wurden innerhalb des Plangebietes, für die maßgeblichen Obergeschosse, fünf Lärmpegelbereiche I-V am Rand der Staatsstraße St 2220, ermittelt.

- Lärmpegelbereich I: keine Schutzvorkehrungen für Gebäudefassaden erforderlich
- Lärmpegelbereich II bis V: Für Gebäudefassaden sind entsprechend die jeweiligen schalltechnischen Mindestanforderungen, bezüglich der Dämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109, heranzuziehen. In der Regel reichen, selbst bei einem angenommenen Fensterflächenanteil von 50 Prozent, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719, aus. Für Außenwände bestehen keine weiteren Anforderungen, vorausgesetzt wird jedoch die Massivbauweise.
- Ab Lärmpegelbereich II und III: Kinder- und Schlafzimmer sind grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen, wenn in der Nachtzeit der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, um den Schutz der Nachtruhe zu gewährleisten. Zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich.

Entsprechende Nachweise, auch hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Detail wird auf das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim, vom 01.10.2018 verwiesen. Dieses ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

7.3 Wasserwirtschaft

Gewässer sind nach § 6 WHG nachhaltig zu bewirtschaften, mit dem Ziel:

- „ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,
- Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,
- sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen,
- möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,
- an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen,
- zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen“.

Das Entwässerungskonzept im Plangebiet sieht vor, dass Schmutz- bzw. Niederschlagswasser getrennt abgeleitet werden. Die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind in Kapitel 6.2 beschrieben.

7.4 Bodenschutz

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ist mit § 1 a Abs. 2, in das Baugesetzbuch aufgenommen worden und richtet sich, wie das Ziel, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen, an die gemeindliche Bauleitplanung.

8. Archäologische Denkmalpflege

Es werden keine kartierten Bau- noch Bodendenkmäler durch die Planung beeinträchtigt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Realisierung der Planung

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Herbst / Winter 2018 abzuschließen.

10. Integrierter Grünordnungsplan - Planinhalte und Festsetzungen

10.1 Allgemeines

Die erhöhte Bedeutung und die Sicherung der Wohn- und Umweltqualität machen im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen mittels Grünordnungsplan erforderlich. Der Grünordnungsplan selber soll mögliche negative Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich beitragen.

Die planerischen Aussagen orientieren sich im Folgenden an den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Ansbach und gehört zur Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkischen Keuper-Lias-Land“, in der weiteren Untergliederung zur naturräumlichen Untereinheit 113-A „Mittelfränkisches Becken“. Das Mittelfränkische Becken zieht sich westlich von der Landesgrenze zu Baden-Württemberg bis nordöstlich an die Stadtgrenze von Fürth. 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. Etliche Fließgewässer, die die offene Landschaft durchziehen, besitzen stellenweise einen naturnahen Charakter. Der überwiegende Teil ist jedoch als überformt zu bezeichnen. Das Relief des Landschaftsraumes flacht in östliche Richtung ab. So liegt das Höhenniveau im westlichen Bereich bei ca. 500 m ü NN und fällt in östliche Richtung auf 300 bis 350 m ü NN. 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.

Abb. 4: Lage des Geltungsbereiches (BayernAtlas, 2018)

10.2 Planerische Aussagen zur Grünordnung

Vorrangig müssen im Rahmen der Grünordnung die Standorte und Zielaussagen zu den im Plangebiet befindlichen Schutzgegenständen bzw. -gebieten berücksichtigt werden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird zwischen den folgenden Schutzgebietstypen unterschieden:

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Naturparke gemäß § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) gemäß § 32 BNatSchG.

Im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung kommen weder Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG noch Naturparke nach § 27 BNatSchG vor. Ebenfalls sind im näheren Umfeld keine geschützten Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG ausgewiesen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG. Hierbei handelt es sich um zwei Einzelbäume, die sich auf dem Flurstück zwischen dem Radweg in Richtung Segringen und der Staatsstraße St2220 befinden. Sie sind von den Planungen nicht betroffen.

Im näheren Umfeld liegt das Naturschutzgebiet (NSG-00204.01 - „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher), das durch Schutzgebietsverordnung vom 01.04.1984 festgesetzt wurde. Über die Schutzgebietsverordnung werden im Wesentlichen die Lebensräume für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten geschützt. Konkret sind:

- die Weiher mit ihren Verlandungszonen als ungestörten Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt zu schützen,
- die Brut- und Rastbiotope für zahlreiche seltene und zum Teil gefährdete Vogelarten zu sichern und Störungen fernzuhalten,
- und die für den Bestand der dortigen Vogelwelt erforderlichen Lebensbedingungen, insbesondere die vorhandene hydrologische Situation, zu erhalten.

Der Uferbereich des Walk- und Gaisweihers sowie der Zulauf von Norden her sind zudem im Rahmen der Offenlandkartierung als Biotop 6729-1066-001 `Feuchtbiotop im NSG „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ südlich und südwestlich von Dinkelsbühl´ erfasst worden. Südlich daran anschließend befinden sich zwei Teilflächen des kartierten Biotops 6729-1064 `Feuchtbiotope südwestlich von Dinkelsbühl´. Alle drei kartierten Biotope umfassen auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Sowohl das Naturschutzgebiet als auch die angrenzenden bzw. tlw. überlagernden kartierten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von den Planungen nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-VSG) kommen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet DE7029-371.01 „Wörnitztal“ liegt in etwa 250 m bis 300 m Entfernung in westlicher bzw. südwestlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um einen Seitenarm des FFH-Gebietes, der sich, vom Wörnitztal ausgehend, um den südlichen Stadtbereich herum in Richtung Nordwesten fortsetzt.

Im Bereich des Wörnitztales überlagert sich das FFH-Gebiet mit dem SPA-Gebiet DE7130-471.01 „Nördlinger Ries und Wörnitztal“.

FFH-Gebiet DE7029-371.01 „Wörnitztal“

In dem FFH-Gebiet sind mehrere Lebensraumtypen vorhanden, die für die Meldung ausschlaggebend waren:

- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (LRT-Code 3150)

- Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion (LRT-Code 3260)
- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen) (LRT-Code 6210)
- Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden (LRT-Code 6230 | prioritär)
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (LRT-Code 6410)
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (LRT-Code 6430)
- Brenndolden-Auenwiesen (Cnidion dubii) (LRT-Code 6440)
- Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (LRT-Code 6510)
- Kalktuffquellen (Cratoneurion) (LRT-Code 7220 | prioritär)
- Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation (LRT-Code 8210)
- Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) (LRT-Code 9130)
- Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (LRT-Code 91E0 | prioritär)

Als charakteristische Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden Bachmuschel (Unio crassus), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Glaucopsyche teleius), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Glaucopsyche nausithous), Skabiosen-Scheckenfalter (Euphydryas aurinia), Schied (Aspius aspius), Bitterling (Rhodeus sericeus amarus), Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis), Koppe (Cottus gobio) und Biber (Castor fiber) genannt.

Als vorrangiges Entwicklungsziel ist für das FFH-Gebiet die Erhaltung der Wörnitz als Fließgewässerökosystem ohne wesentliche wasserbauliche Änderung mit ihrer Aue als großflächige Offenlandschaft geringer Zerschneidung mit gut und großflächig ausgebildeten Flachland-Mähwiesen, sowie kleinflächigen Vorkommen von Trockenrasen, montanen Borstgrasrasen, Brenndolden-Auenwiesen und Pfeifengraswiesen und den bundesweit bedeutenden Vorkommen des Schieds sowie anderer Anhang-II-Fischarten genannt. Des Weiteren sind die Erhaltung der charakteristischen Lebensgemeinschaften sowie des Kontaktes zu Nachbarlebensräumen und der Erhalt der Durchgängigkeit zu weiteren Gebieten des kohärenten Netzes Natura 2000 vorgegeben. Neben diesen übergeordneten Zielvorgaben sind für die einzelnen Lebensraumtypen die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung als maßgebliche Teilziele konkretisiert.

SPA-Gebiet DE7130.471.01 „Nördlinger Ries und Wörnitztal“

In dem EU-VSG kommen mehrere Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie vor. Für die Meldung des Gebietes ausschlaggebend waren:

- Blaukehlchen (Luscinia svecica, EU-Code A612)
- Eisvogel (Alcedo atthis, EU-Code A229)
- Goldregenpfeifer (Pluvialis apricaria, EU-Code A140)
- Kornweihe (Circus cyaneus, EU-Code A082)
- Rohrdommel (Botaurus stellaris, EU-Code A688-B)
- Rohrweihe (Circus aeruginosus, EU-Code A081)
- Rotmilan (Milvus milvus, EU-Code A074)
- Schwarzmilan (Milvus migrans, EU-Code A073)
- Wachtelkönig (Crex crex, EU-Code A122)
- Weißstorch (Ciconia ciconia, EU-Code A667-A)
- Wespenbussard (Pernis apivorus, EU-Code A072)
- Wiesenweihe (Circus pygargus, EU-Code A084).

Außerdem sind zahlreiche Zugvogel-Arten nach Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie erfasst worden.

Als vorrangiges Entwicklungsziel ist die Erhaltung der ausgedehnten Offenlandlebensräume mit hohem Grünlandanteil, Feuchtgebieten und Niedermooren als bedeutende Wiesenbrüterlebensräume und als Rast- und Nahrungsgebiet für viele weitere Vogelarten vorgegeben. Außerdem ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des auetypischen Wasserhaushalts der Wörnitzaue sowie ausreichend großer störungsfreier Bereiche anzustreben. Diese übergeordneten Erhaltungsziele sind für die einzelnen Vogelarten weiter konkretisiert.

10.3 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Auf Grund der großen räumlichen Nähe der geplanten Bebauung zu den Natura 2000-Gebieten wurde bereits 2014 im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Gaisfeld III“ eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III und IV durchgeführt. Die seinerzeit zugrunde gelegte Abgrenzung der Baugebiete umfasst den jetzigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“. Die vorliegende „NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV, Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach)“ (sbi, 2014) wird nachfolgend kurz erläutert.

Das Plangebiet liegt wie bereits erwähnt in einer Entfernung von ca. 300 m in südwestlicher Richtung bzw. ca. 250 m in westlicher Richtung zu dem hier genannten Natura 2000-Gebiet. Zwischen dem Plangebiet und den schutzbedürftigen Flächen befindet sich ein Korridor, der derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Aufgrund der Nähe und da eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“/FFH-Gebietes „Wörnitztal“ in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen bei der Umsetzung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Ansbach, und Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Mittelfranken, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG mit Beschreibung der Wirkfaktoren in Auftrag gegeben (sbi, 2014). Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde auf Grundlage von Feldbegehungen und Daten aus dem in Aufstellung befindlichen Managementplan für das EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ erstellt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung zusammenfassend dargestellt und erläutert.

Maßgebend für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung hinreichend beschrieben sind. Hinsichtlich des Wirkfaktors direkter Flächenverlust ist festzuhalten, dass das Plangebiet vollständig außerhalb des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ liegt. Eine Überbauung von Gebietsfläche findet nicht statt.

Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren sind generell nicht zu erwarten.

Visuelle und akustische Effekte können durch Spaziergänger sowie durch das Freizeitverhalten der zusätzlichen Bewohner und ihrer Haustiere hervorgerufen werden, die teils als Gefahren- und Beunruhigungsquellen wirken bzw. von Vögeln als solche wahrgenommen werden. Störungsbedingter Stress kann den Sicherungs- und Energieaufwand (z. B. Fluchtverhalten) erhöhen sowie räumliche und zeitliche Einschränkungen empfindlicher Vogelarten in ihrem Lebensraum verursachen (Meideverhalten, Einstellung der Nahrungssuche oder von Revier-/ Balzverhalten). Entsprechende Wirkungen werden durch Minimierungsmaßnahmen begrenzt. Aufgrund der vorgesehenen Verwendung insektenfreundlicher LED kalt und LED neutral-warm Lampen sind die Auswirkungen auf das Raumnutzungsverhalten und die Mortalität nachtaktiver Insekten (Nahrungsressource für Vögel / Fledermäuse sowie als charakteristische Arten von LRTs) durch Veränderung der nächtlichen Lichtkulisse nur minimal.

Durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen zu Bauflächen gehen zudem in geringem Umfang Jagdhabitate für die im benachbarten Offenland nahrungssuchenden Arten verloren. Betroffen sind vordergründig die Rohrweihe (Circus aeruginosus) sowie der Schwarzmilan (Milvus migrans). Gleichzeitig verringert sich in diesem Bereich auch die Pufferfläche zu den Siedlungsbereichen, so dass die Bebauung näher an die schutzbedürftigen Flächen heranrückt.

Bezüglich des direkten Einflusses auf Individuen ist festzuhalten, dass mit einer Zunahme des Auftretens von Haustieren und des Besucherverkehrs im Umfeld sowie eventuell auch innerhalb des Naturschutzgebietes bzw. EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ zu rechnen ist. Mögliche Störungsereignisse durch Besucher und Haustiere bieten zudem anpassungsfähigen Prädatoren (insbesondere Elstern, Krähen, Füchsen) mehr und bessere Gele-

genheiten zum Nesträuber zu werden, da diese durch Warnstufe störungsempfindlicher Arten und deren vermehrtes Verlassen ihrer Brutplätze Nester und Jungvögel leichter auffinden können. Hierbei handelt es sich allerdings um keine neuartigen Wirkfaktoren im Gebiet.

Störungen durch stoffliche Einwirkungen sind nicht zu erwarten. Aktuell wirkende Beeinträchtigungen durch Einschwemmung von Bodenpartikeln und Düngemitteln aus dem angrenzenden Ackerland werden durch die Umwidmung verringert.

Zu den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen, die auf die einzelnen Erhaltungsziele des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ Auswirkungen haben, wird die nachfolgende Tabelle aus der „NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV, Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach)“ (sbi, 2014, S. 33) zitiert.

Ziel	Erhaltungsziel für das EU-VSG Gebiet	Erläuterung/Anmerkung zur Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der EHZ
SPA 1	Erhaltung des Vogelschutzgebietes „Nördlinger Ries und Wörnitztal“, insbesondere der ausgedehnten Offenlandlebensräume mit hohem Grünlandanteil, Feuchtgebieten und Niedermooren als bedeutende Wiesenbrüterlebensräume und als Rast- und Nahrungsgebiet für weitere Watvögel, Greifvögel und den Weißstorch (entlang der Wörnitz), sowie der Feldflur mit zweitgrößtem Brutvorkommen der Wiesenweihe in Bayern. Erhaltung bzw. Wiederherstellung des auetypischen Wasserhaushaltes der Wörnitzaue, der Störungsarmut der Brut-, Jagd- und Nahrungshabitate von Anfang März bis Ende August sowie bedeutender Rast- und Schlafplätze von Anfang August bis Ende April einschließlich eines ausreichenden Nahrungsangebots.	Keine direkte Inanspruchnahme von Teilflächen des SPA-Gebietes; Eingriffsraum ohne spezielle Verbundfunktion, jedoch Pufferfunktion gegenüber Beeinträchtigungen durch Siedlungs- und Gewerbegebiet. Dadurch mittelfristig lokal vermindertes Entwicklungspotential. Unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungsmaßnahmen sind bei störungsempfindlichen Vogelarten teilweise geringe bis mäßige Beeinträchtigungen möglich.	mäßig

Ziel	Erhaltungsziel für das EU-VSG Gebiet	Erläuterung/Anmerkung zur Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der EHZ
SPA 2	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen von **Wachtelkönig**, **Großer Brachvogel**, **Bekassine**, **Uferschnepfe**, **Kiebitz**, **Braunkehlchen**, **Wiesenpieper**, **Wiesenschafstelze**, **Grauammer**, **Wachtel** und anderen Wiesenbrütern sowie ihrer Lebensräume, insbesondere großflächiger, extensiv genutzter, störungsarmer bis störungsfreier Feuchtwiesenkomplexe mit überwiegend baumfreien Offenlandcharakter, hoher Bodenfeuchte und in ihrer z. T. nutzungsgeprägten Ausformungen, sowie mit den jeweils artspezifisch notwendigen Sonderstrukturen (Ruf-plätze, Sitzwarten, Deckung, Rückzugsflächen etc.), auch als primärer Lebensraum der (jetzt fast ausschließlich ackerbrütenden) **Wiesenweihe** sowie als Nahrungshabitat für **Weißstorch**, **Wespenbussard** und andere Greifvögel.	Nur **Wiesenschafstelze** und potenziell **Kiebitz** und **Braunkehlchen** kommen als Brutvögel vor: Neben der Flächeninanspruchnahme (mögliche Teilhabitate für Schafstelze) sind Beeinträchtigungen durch vermehrte Freizeitaktivitäten sowie durch eine gewisse Zunahme von Prädationswirkungen. Für Wiesenbrüter hat das betroffene Teilgebiet wegen des Fehlens von Feuchtgrünland sowie aufgrund des Fehlens von Brutvorkommen in diesem Teil des SPA außerdem nur geringes Potential.	gering
SPA 3	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen der **Wiesenweihe** und ihrer Lebensräume, insbesondere störungsarmer Ackerflächen mit ausreichenden Anteilen niederwüchsiger Feldfrüchte (z. B. Wintergetreide) sowie von Brachflächen, Kleinstrukturen, Säumen, Kleingewässern, Bach- und Wiesentälchen, Verlandungszonen von Seen und Teichen etc. als wichtige Nahrungshabitate; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausreichenden Bruterfolgs von Erstgelegen in Getreidefeldern (u. a. Gebietsbetreuer).	Nicht betroffen.	keine Beeinträchtigung
SPA 4	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Störungsarmut der Jagdgebiet und Schlafplätze der **Kornweihe** sowie ihrer Nahrungsgrundlage, insbesondere reich strukturierter Offenlandschaften als Habitate für Kleinsäuger.	Nicht betroffen.	keine Beeinträchtigung

Ziel	Erhaltungsziel für das EU-VSG Gebiet	Erläuterung/Anmerkung zur Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der EHZ
SPA 5	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen von **Schwarz**-, **Rotmilan** und **Wespenbussard** sowie ihrer Lebensräume, insbesondere großflächiger, störungsarmer, weitgehend unzerschnittener Wald-Offenland-Gebiete, auch als Lebensraum für den **Pirol** und **Raubwürger**, mit Alt- und Starkholzbeständen in Wäldern, Feldgehölzen, Baumreihen und Einzelbäume als Bruthabitate, sowie extensiv genutzter Offenlandbereiche mit Hecken, Säumen, Magerwiesen, (Feucht-)Grünland und Gewässern als Nahrungshabitate; Erhaltung bzw. Wiederherstellung störungsfreier Areale zur Brutzeit (Anfang März bis Ende August) von etwa 200 m um die Horstbäume und deren Erhalt.	Neben der Flächeninanspruchnahme (mögliche Nahrungshabitate für Schwarz- und Rotmilan) sind Beeinträchtigungen durch vermehrte Freizeitaktivitäten.	gering
SPA 6	Erhaltung der Vorkommen von **Goldregenpfeifer** und anderer durchziehender Watvögel sowie ihrer Lebensräume, insbesondere von weitgehend ungestörten, nahrungsreichen, extensiv genutzten Niederungen und Wiesengebieten, insbesondere der Rastplätze im Wemdinger Ried, sowie von Schlammflächen und offener Verlandungszonen an Gewässern; Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.	Geringe Bedeutung des Teilgebietes. Nicht signifikant betroffen.	keine Beeinträchtigung
SPA 7	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen von **Rohrweihe**, **Rohrschwirl**, **Teichrohrsänger**, **Wasserralle**, **Krickente**, **Zwergtaucher** und **Blaukehlchen** sowie ihrer Lebensräume, insbesondere störungsarmer ausgedehnter Schilfgebiete und strukturreicher Verlandungsbereiche an Teichen, Kleingewässern und Gräben, mit offenem Wasser, Weidengebüschen und Schlammflächen in enger räumlicher Nähe; Erhaltung der Störungsarmut auch im Winterhalbjahr in den Überwinterungslebensräumen der **Rohrdommel**.	Alle aufgeführten Arten sind nachgewiesene Brutvögel im NSG. Das zunehmende Störungspotential durch die neue Wohngebietsnutzung im Abstand von nur 100 m zum NSG kann auch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht auf ein unerhebliches Maß begrenzt werden. Der Prädatorendruck durch Haustiere nimmt erheblich zu. Die Lebensraumfunktionen des SPA-Gebietes bleiben daher aufgrund des Vorhabens nicht vollständig gewahrt.	erheblich

Ziel	Erhaltungsziel für das EU-VSG Gebiet	Erläuterung/Anmerkung zur Beeinträchtigung	Beeinträchtigung der EHZ
SPA 8	Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Populationen von **Eisvogel** und anderen Fließgewässerarten sowie ihrer Lebensräume, insbesondere relativ ungestörter, naturbelassener Gewässerabschnitte mit ihren typischen Strukturen, z. B. natürlichen Abbruchkanten und Steilwänden, Altwässern und Altarmen, mit hoher Gewässergüte, fließgewässerdynamischen Prozessen und naturnahen Fischbeständen; Erhaltung der Brutwände, auch in Sekundärlebensräumen.	Kein direkter Eingriff in den Brutlebensraum. Der Eisvogel findet wegen des dichten Gebüsch- und Röhrichtgürtels um den Gaisweiher auch weiterhin störungsarme Jagdhabitate vor.	keine Beeinträchtigung

Tab. 1: Vorhabenwirkungen auf die Erhaltungsziele (sbi, 2014, S. 33f)

Letztendlich kommt die vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich ein hohes Potential zur erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgütern und Erhaltungszielen des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ birgt. Als wesentliche negative Wirkfaktoren sind eine Zunahme von Freizeitnutzungen und potentiellen Störungsquellen im Umgriff des betroffenen Naturschutzgebietes bzw. EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ mit möglichen Prädatorendruck durch Haustiere zu erwarten. In Rahmen der Verträglichkeitsprüfung wurden auch Beeinträchtigungen durch die Summationswirkung mit anderen aktuellen Planungen oder zeitnah erfolgten Vorhaben geprüft. Hierbei wurden neben den Planungen für die Baugebiete Gaisfeld III und IV die bereits realisierten Baugebiete Gaisfeld I und II berücksichtigt.

Um den festgestellten zu erwartenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, ist in jedem Falle eine Umsetzung der in der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung erforderlich. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, und Höheren Naturschutzbehörde, Regierung von Mittelfranken, festgelegt.

Die hier erwähnten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung (CEF-Maßnahme) wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ festgesetzt und in ihrer Umsetzung begonnen. Daher erfolgt an dieser Stelle nur eine kurz gefasste, nachrichtliche Darstellung der bereits festgesetzten Maßnahmen.

<u>a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</u>

M1 Abschirmung des neuen Wohngebietes durch Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen

Um eine optische Abschirmung bzw. Trennung zu erwirken ist geplant, im südsüdwestlichen Bereich des zukünftigen Wohngebietes zum Regenrückhaltebecken hin, eine 5 m breite und etwa 2 m hohe naturnahe, dornstrauchreiche Hecke anzupflanzen.

M2 Wegsperrungen und Wegunterbrechung

Zur Verminderung vorhabenbedingter Störwirkungen im Zusammenhang mit der verstärkten Erholungsnutzung auf relevante Vogelarten im EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“, wurde ein Wegeabsperrungskonzept erstellt. Das Konzept sieht vor, den am Nordostrand des Gaisweihers verlaufenden unbefestigten landwirtschaftlichen Feldweg (Fl.-Nr. 1934) für Besucher durch eine abschließbare Schranke im Westen zu sperren. Die Sperrung soll verhindern, dass in diesem Bereich weiter Freizeitaktivitäten stattfinden können. Zudem ist vorgesehen den im Osten bestehenden Grünweg (Fl.-Nr. 1934) auf ca. 130,00 m zurückzunehmen und zu bepflanzen. Mit der Pflanzung soll die Wegedurchgängigkeit unterbrochen werden, um die Schutzziele des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ zu gewährleisten. Südlich der geplanten Pflanzung sind bereits einige freiwachsende Gehölzstrukturen vorhanden.

M3 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Im Bereich des beidseitigen Zugangs zum Gaisweihers ist eine Beschilderung geplant. Diese soll klar auf die Zielsetzung und Schutzgegenstände verweisen und zur Aufklärung bzw. Beeinflussung von Hundehaltern dienen. Die Verbote werden auf den Info-Tafeln entsprechend hervorgehoben und erläutert. Zusätzlich werden die zukünftigen Bauherren schriftlich im Rahmen des Kaufvertrages auf das aus Vogelschutzgründen geltende Betretungsverbot im Naturschutzgebiet hingewiesen und über die Hintergründe informiert.

M4 Ökologische Bauleitung

Für die sachgerechte Umsetzung der hier beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensabgrenzung ist eine ökologische Bauleitung erforderlich. Im Rahmen der ökologischen Bauleitung stellt ein Fachbüro / Fachverband die Durchführung der Arbeiten sicher und kontrolliert die Einhaltung der Festlegungen.

<u>b) Maßnahmen zur Schadensbegrenzung</u>

CEF1 Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitates für Röhrichtbewohner und Wasservögel

Um ein neues Nahrungs- und Bruthabitat für Wasservögel und andere feuchtigkeitsliebende Tierarten zu schaffen ist die Entwicklung einer dynamischen Wasserfläche mit Verlandungszonen (Röhricht- und Seggenbestände) vorgesehen. Das Habitat soll im Zuge einer Bewirtschaftungsaufgabe entstehen. Als Fläche wurde die südliche Teilfläche der Flurnummer 1485 in der Gemarkung Wört, Gem. Wört (Lkr. Ostalbkreis) gewählt. Es handelt sich dabei um eine Forstfläche des Stiftungswaldes Dinkelsbühl mit einer Gesamtfläche von 4,95 ha. Beim beschriebenen Grundstück handelt es sich um einen ehemaligen Weiher (Breitweiher). Seit geraumer Zeit wird die Fläche von einem eingewanderten Biber (oder Familienverband) angestaut. Um einen Anstau bzw. eine Überschwemmung der vorhandenen Forstkulturen zu verhindern, wird der Biberdamm bisher regelmäßig geöffnet. Zukünftig soll durch Unterlassen der Biberdammkontrollen bei anhaltender Biberaktivität eine dauerhafte Überschwemmung (-> Schaffung einer dynamischen Wasserfläche) erzielt werden. Das freie Gewährenlassen des Bibers ist insofern zusätzlich besonders sinnvoll, als das direkt angrenzende

FFH-Gebiet „Rotachtal“ (DE 6927-341) speziell als Schwerpunkt Biberlebensraum gemeldet ist. Der Biber ist als eine von vier Tierarten im Standarddatenbogen des Gebietes aufgeführt.

Die gesamten Holzbestände im rotumrandeten Bereich (Altbestände wie auch Sukzessionsflächen), mit Ausnahme eines 20m breiten Steifens an der Südgrenze, müssen vor der Nutzungsauflassung entnommen und dauerhaft geräumt werden, um völlig offene Wasserflächen zu erzielen. Jeglicher Gehölzaufwuchs ist auf der Fläche dauerhaft zu entfernen und in entsprechend notwendigen zeitlichen Abständen wieder zu entfernen. Es ist darauf zu achten, die gesamte eingeschlagene Holzbiomasse zu entnehmen, um die anaerobe Zersetzung unter Wasser so gering wie möglich zu halten. Die Durchführung dieser Entnahme muss außerhalb der Brutvogelzeit erfolgen (Zeitraum: 01.10.14 - 28.02.15). Diese Maßnahmen wurden vor Ort mit der städtischen Forstverwaltung abgesprochen, welche die Maßnahmen auch vollständig in Eigenregie durchführen können (H. Benninger / Städt. Forstverwaltung Dinkelsbühl). Grenze der Nutzungsaufgabe ist nach Osten und Westen die Gemarkungsgrenze, nach Norden ist es der Westsüdwest-Ostnordost verlaufende Forstweg und nach Süden ebenfalls die Gemarkungsgrenze (vgl. Abb. 5). Nur der am höchsten gelegene Altkiefernbestand im Nordosten (gut abgegrenzt zwischen zuführenden Forstweg und Jungeichenanpflanzung) soll als Altholzbestand erhalten werden und zukünftig Nistbäume stellen.

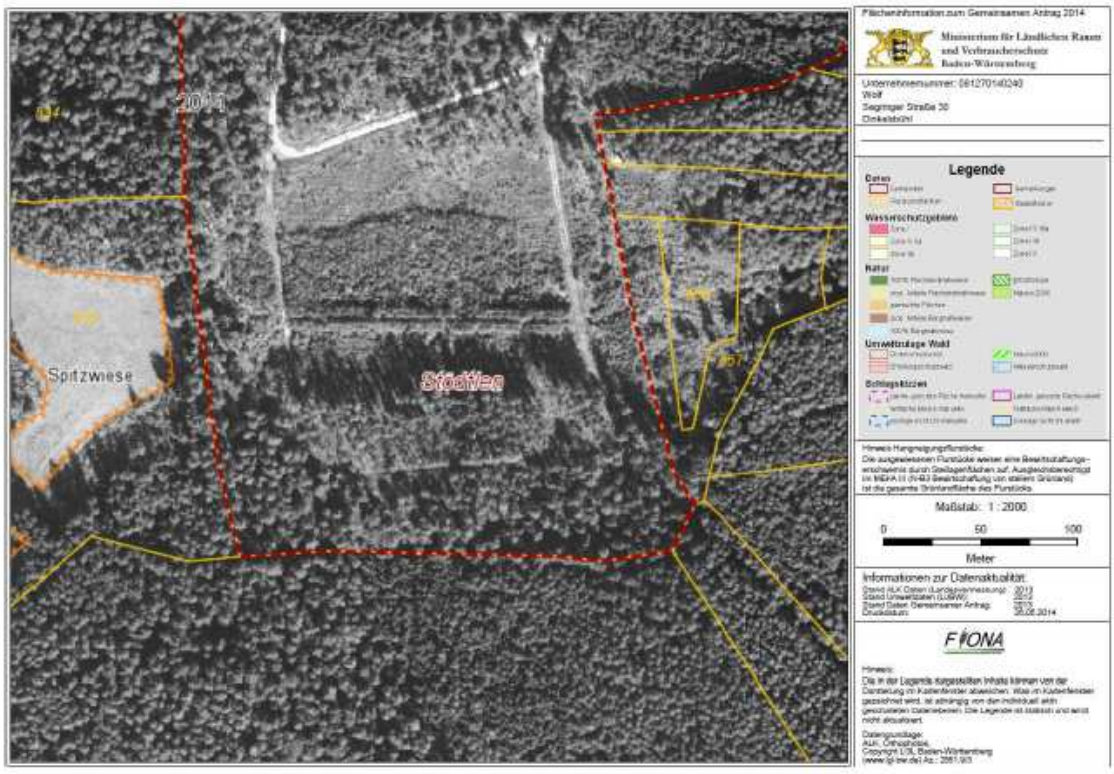

Abb. 5: Luftbild mit der aktuellen Nutzung als Forst mit Naturverjüngungsflächen (sbi, 2015)

Die fachliche Umsetzung dieser CEF-Maßnahme ist durch ein Fachbüro oder Fachverband sicherzustellen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, anzuzeigen.

Parallel zu dieser sofort durchzuführenden CEF-Maßnahme ist ein Monitoring zum Maßnahmenerfolg notwendig. Als Indikatorgruppen sind neben den Vögeln auch die Amphibien und Libellen heranzuziehen. Die Durchgänge sind 2017 und dann wiederholt jeweils fünf Jahre später 2022 und 2027 durchzuführen.

Umsetzung der Maßnahmen aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung festgesetzten Maßnahmen wurden zwischenzeitlich von der Stadt Dinkelsbühl größtenteils umgesetzt. Die Beschilderung (Vermeidungsmaßnahme M3) steht noch aus, ebenso ist die Vermeidungsmaßnahme M1 (Pflanzung einer Hecke zwischen dem Regenrückhaltebecken und der angrenzenden Bebauung) noch umzusetzen.

Die Vermeidungsmaßnahme M2 (Wegsperrung und Wegunterbrechung auf Fl.-Nr. 1934) und die CEF-Maßnahme CEF1 (Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitats für Röhrichtbewohner und Wasservögel auf Fl.-Nr. 1485, Gmkg. Wört, Gemeinde Wört, Lkr. Ostalbkreis) sind umgesetzt worden. Nachfolgend einige Fotos, die den derzeitigen Zustand der Flächen bzw. Maßnahmen zeigen.

CEF-Maßnahme auf Fl.-Nr. 1485, Gmkg. Wört

Abb. 6: Breitweiher Fl.-Nr. 1485, Wasserfläche u. Waldmantel n. Norden (Hermann Benninger, 2018)

Abb. 7: Breitweiher Fl.-Nr. 1485, Biberburg (Hermann Benninger, 2018)

Maßnahme M2 Wegsperrung und Wegunterbrechung auf Fl.-Nr. 1934, Gmkg. Dinkelsbühl

Abb. 8: Gaisfeld Fl.-Nr. 1934, Heckenpflanzung und Zaun (Hermann Benninger, 2018)

10.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen betreffen sowohl Angaben für die Nutzung und Pflege der unbebauten Flächen als auch Maßnahmen zur Eingrünung bzw. zum Ausgleich.

Mit den Festsetzungen werden folgende Ziele verfolgt:

- dauerhafte Aufwertung der ökologischen Standortqualität
- Erhaltung und Verbesserung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum
- Bereicherung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Biotop- und Artenvielfalt.

Konkret werden folgende Maßnahmen bzw. Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Sie lassen sich differenzieren in:

a) Grünordnerische Festsetzungen (zur Vermeidung/Minimierung)

- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen
- Pflanzgebot für Laubbaum-/Obstbaumhochstamm je angefangene 400 m² Grundstücksfläche
- Randeingrünung bzw. Pflanzung einer Heckenstruktur
- Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen (z. T. als Spielplatzflächen)
- Fassadenbegrünung

b) natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

- Bereitstellung und Unterhalt von offensandigen Ausgleichsflächen mit lückigem Bewuchs für die Knoblauchkröten (CEF 1)
- Anlage von zwei Laichgewässern auf den Ausgleichsflächen (CEF 2)
- Extensivierung von Wiesenflächen für Feldlerchen und andere Vogelarten (CEF 4 und 5)
- Erfolgskontrolle/Monitoring und ggf. Anpassung der Kompensationsmaßnahmen (CEF 3, 6 und 7)

Die grünordnerischen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sowie die natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen im

Bebauungsplan festgehalten. Weitere Inhalte wie z. B. die Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, die artenschutzrechtliche Prüfung, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie Maßnahmendetails zur Kompensation sind im Umweltbericht wiedergegeben.

10.5 Hinweise

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

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.

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 abzuprüfen, 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 Einzelfalls 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.	

Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Merkmale des Vorhabens		
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. **Boden** Die Versiegelung auf den privaten Bauflächen und durch den Straßenbau führt zu einem Funktionsverlust des Bodens; ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt. **Natur und Landschaft** Durch grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.	mittel hoch mittel
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
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“ festsetzt 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

Kriterien	Beschreibung	Erheblichkeit
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)		
gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	Im direkten Randbereich des Plangebietes liegt gemäß der amtlichen Offenlandkartierung das kartierte Biotop Feuchtbiotop im NSG „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ (6927-1066-001). Das Biotop ist in weiten Teilen nach § 30 BNatSchG geschützt. Eine Beanspruchung ist nicht vorgesehen, so dass eine direkte Flächenbetroffenheit ausgeschlossen werden kann.	keine
Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	Im Plangebiet befinden sich keine Flächen dieser Schutzkategorien. Im Nahbereich liegt ein Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle), das jedoch von den Planungen nicht betroffen ist.	keine
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine derartigen Gebiete.	keine
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2Abs. 2 Nr. 2 des ROG	Die Stadt Dinkelsbühl ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen, die Bevölkerungsdichte ist nicht hoch. Die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches entspricht den Grundsätzen der Raumordnung.	keine
in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Für das Plangebiet selbst sind keine Denkmäler verzeichnet. 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
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 Schutzgegenstände 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 naturschutzfachlichen Gutachten hinausgeht. Eine Durchführung wird daher im vorliegenden Fall für entbehrlich gehalten.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1 Schutzgut Boden

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

In 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 Biotoptypen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nur sehr kleinflächig vorhanden.

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

Nr.	Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur	Größe in m²	Ökologische Bedeutung für Natur und Landschaft
1	Acker	ca. 40.436 m²	gering (I)
2	Intensivgrünland	ca. 25.507 m²	gering (I)
3	Brachfläche (< 5 Jahre)	ca. 2.066 m²	gering (I)
4	unbefestigter Wirtschaftsweg	ca. 1.039 m²	gering (I)
5	befestigter Wirtschaftsweg	ca. 2.038 m²	gering (I)
6	Straßenbegleitgrün (ohne Gehölze)	ca. 1.878 m²	gering (I)
7	Straßenverkehrsfläche	ca. 928 m²	-
	Summe	ca. 73.892 m²	

Tab. 2: Biotoptypen, deren Größe und ökologische Bedeutung

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.

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 dargelegt.

Säugetiere

Das Plangebiet wird als potentielles Jagd- bzw. Durchzugsgebiet für vier verschiedene Fledermausarten eingestuft. Diese vier Fledermausarten sind bereits in der saP zum Radweg Segringen - Dinkelsbühl für den Bereich des Walkenweiherbaches nachgewiesen worden (sbi, 2013). Es handelt sich dabei um die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus), die Fransenfledermaus (Myotis nattereri), die Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) und die Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus). Darüber hinaus sind fünf weitere Fledermausarten potentiell vorkommend, die das Plangebiet als temporäres Jagd- bzw. Überfluggebiet nutzen. Hierbei handelt es sich um das Braune Langohr (Plecotus auritus), die Breitflügelfledermaus (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 Gaisweihers 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	Alauda arvensis	gefährdet	gefährdet	ungünstig-schlecht
Goldammer	Emberiza citrinella	-	-	günstig
Dorngrasmücke	Sylvia communis	Vorwarnliste	-	günstig
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	-	-
Wiesenschafstelze	Motacilla flava	-	-	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 halboffener Lebensräume, z. B. Goldammer, Stieglitz und Dorngrasmücke, stellt der Bereich ein

Nahrungshabitat dar, Bruthabitate werden nicht tangiert. Die gewässer- oder röhrichtbewohnenden 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 (Schalltechnische 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 siedlungsnahe 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
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

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
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
Flora	Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung.	bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
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 anlockendeWirkung auf Insekten haben. Stattdessen sind umweltverträgliche neue Techniken (LED kalt und LED neutral-warm Lampen) einzusetzen (M1).	bei Beachtung der konfliktvermeiden den Maßnahme: keine nachteiligen Umweltauswir-kungen
	Knoblauchkröten Es wurden elf abwandernde und zwei zuwandernde Tiere durch die Zäunung im Rahmen der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung festgestellt. Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen während der Bauphase sind in der saP fünf konfliktvermeidende Maßnah-men 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 Niederschlags-wassers in einem Regenrückhaltebecken gegeben. Vor Beginn sind die Knoblauchkröten abzufangen und umzu-siedeln (M3). Dies erfolgt im Frühjahr 2018. Die Baufeldräumung muss in der Zeit von Oktober bis Febru-ar außerhalb der Aktivitätszeiten der Knoblauchkröten erfol-gen (M4), um die Erfüllung des Störungs- und Tötungsver-botes 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 Bau-gebiet zu vermeiden (z. B. durch Abdeckung der Keller-schächte) (M6).	bei Beachtung der konfliktvermeiden-den Maßnahmen: dennoch nachteili-ge Umweltauswir-kungen
	Neben diesen Umweltauswirkungen während der Bauphase geht durch die Bebauung selbst der Lebensraum der Knob-lauchkröten verloren. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population und daher sind Maßnahmen zur Siche-rung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erfor-derlich (CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2: Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flä-chen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren (CEF 3); die detaillierten Vorgaben hierzu sind in Kap. 4.3 Artenschutz beschrieben.	bei Umsetzung der CEF-Maßnah-men: keine erheblichen nachteiligen Um-weltauswirkungen

Belang	zu erwartende Umweltauswirkungen	Bewertung
Fauna	**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 Gaisweihers 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 Gaisweihers 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 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 E)
- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen zur Schonung der Bodenstruktur; während des Bau-

stellenbetriebs 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 vorrübergehend 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 lavallei `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 lavallei `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 Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**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 (m²)**	**Ökologische Bedeutung (Kategorie)**	**Eingriffsschwere (Typ)**	**Faktor**	**Kompensationsfläche (m²)**
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-Maßnahmen) 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.

  <u>oder:</u>

  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 m²
K 2 - Gmkg. Segringen, Fl.-Nr. 177	ca. 4.989 m²
K 3 - Gmkg. Dinkelsbühl, Fl.-Nr. 1941/1	ca. 7.363 m²
K 4 - Gmkg. Dinkelsbühl, Fl.-Nr. 1643	ca. 4.673 m²
Summe	**ca. 73.438 m²**

Tab. 7: Zusammenstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen

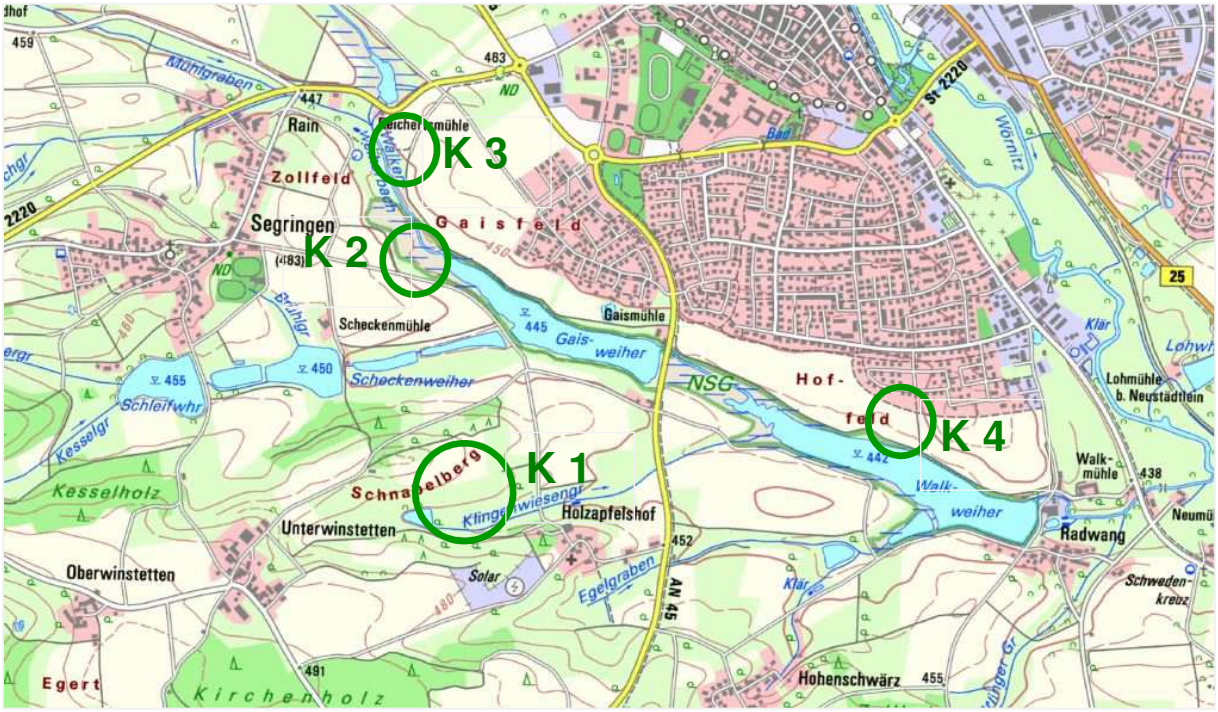

Abb. 1: Übersichtslageplan der vier Kompensationsflächen (BayernAtlas 2018)

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 Blühmischung 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 Gräsersamen) 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 Klingenwiesengrabens.

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.

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)

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

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 Ökoflächenkataster 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 kan ergriffen werden.

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

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

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

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

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

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

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

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG): in der Fassung vom 25. Juli 2012 (GVBl. S. 254), zuletzt geändert durch Gesetz von 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 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBI. 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 (1987-05): DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau: Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Beuth Verlag GmbH, Berlin

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

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

Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim (10/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“, Stadt Dinkelsbühl - Erläuterungen

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