# Einladung

## zur 59. Sitzung des Stadtrates am Dienstag, 09.10.2018, 17:00 Uhr im Sitzungssaal, Rathaus Dinkelsbühl

**Tagesordnung**

**Öffentlich**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Änderung des Flächennutzungsplanes und Billigung und Auslegungsbeschluss sowie Bebauungsplan Gaisfeld IV Abschnitt 1 Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 3/097/2018 |

Dinkelsbühl, 04.10.2018
Große Kreisstadt

Dr. Christoph Hammer
Oberbürgermeister

**Verteiler:**

**Redaktion der Fränkischen Landeszeitung**

**Sprecher – Seniorenbeirat:**
Wilhelm Reu, Guérandestr. 22, 91550 Dinkelsbühl

**Stadtheimatpfleger**
Rudolf Weigel, Muckenbrünnlein 23 A, 91550 Dinkelsbühl

.

Ö 1

**Sitzungsvorlage** Stadtrat öffentlich

**am** 09.10.2018

**Vorlagen-Nr.:** 3/097/2018

**Berichterstatter:** Koller, Peter

**Betreff:** Änderung des Flächennutzungsplanees und Billigung und Auslegungsbeschluss sowie Bebauungsplan Gaisfeld IV Abschnitt 1 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Sachverhaltsdarstellung:**

**1.**

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl

# Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### -Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Stadtratssitzung am 29.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ durchzuführen.

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

- Zurücknahme der Wohnbaufläche (W) im Südwesten (Bauabschnitt II des Plangebietes „GAISFELD IV“) und Anpassung der Wohnbaufläche (W) im Nordosten
- Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen“ mit einer Größe von ca. 0,92 ha.
- Darstellung einer gemischten Baufläche (M) mit einer Größe von ca. 0,17 ha.
- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,64 ha.

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl billigt in der Stadtratssitzung am 09.10.2018 den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, i.d.F. vom 09.10.2018 mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums, und beschließt, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen**.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2. Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl

# Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**-Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „GAISFELD IV“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) in Dinkelsbühl beschlossen.

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 Einzelhandels 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 – mindestens III Geschosse in der Ausführung
- 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

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird aus o.g. Gründen neu abgegrenzt (s. nachfolgender Lageplan):

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird als Bauabschnitt I (BA I) ausgewiesen und reduziert sich von ursprünglich 17,32 ha auf 7,38 ha.

**Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl billigt in der Stadtratssitzung am 09.10.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ in Dinkelsbühl, i.d.F. vom 09.10.2018, mit Begründung und Umweltbericht gleichen Datums, und beschließt, den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wird hierbei Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt frühzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung. Zeitgleich erfolgt die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

**Anlagen:**
Abwägung Teil 1 Bürger
Abwägung Teil 2 Behörden
Begründung zur 16. Flnpl Änderung
Begründung zum B-plan Gaisfeld IV Abschnitt 1
Bplan Gaisfeld IV Abschnitt 1
16. Flnpl Änderung Planteil
Schalltechnisches Gutachten

**Vorschlag zum Beschluss:**

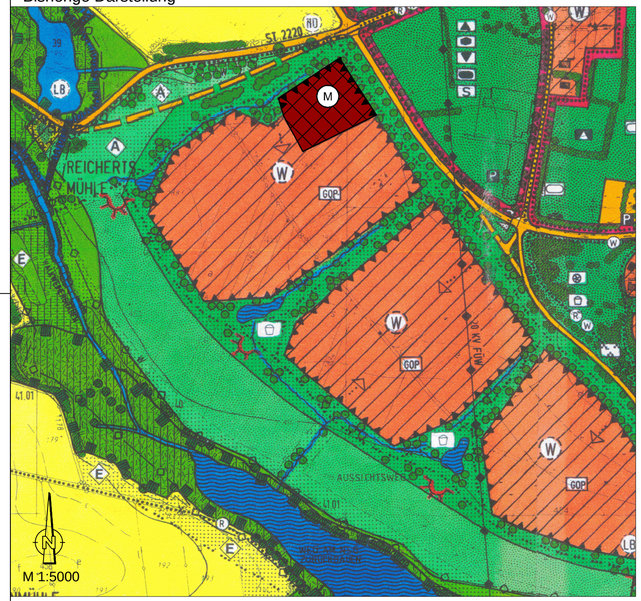
1. Flächennutzungsplan entsprechend der Formulierung im Sachbericht.
2. Bebauungsplan entsprechend der Formulierung im Sachbericht.

---

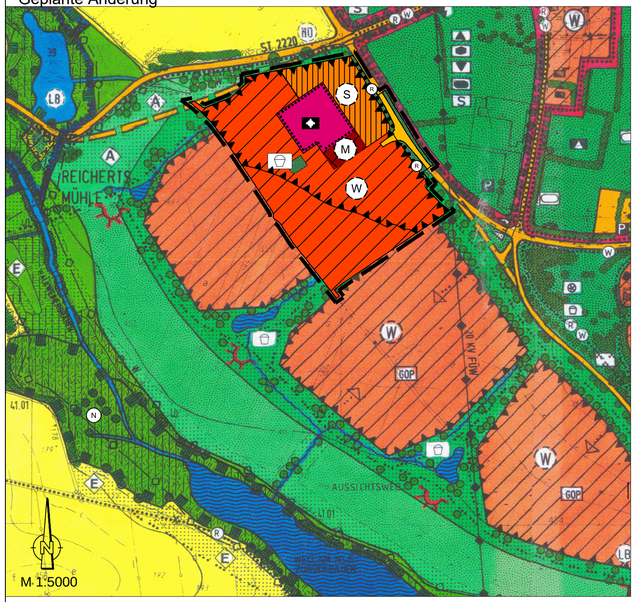
59. Sitzung des Stadtrates Tagesordnungspunkt Nr. 1

Ö 1

Bisherige Darstellung




Geplante Änderung




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzungsbereich

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| M | M | Gemischte Bauflächen |
| W | W | Wohnbauflächen |
| S | S | Sonderbauflächen |

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| | | Schulen |
| | | Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | | Sportanlagen |
| | | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | | Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |

### 3. Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| | | Straßenverkehrsflächen (übergeordneter Verkehr) |
| W | W | Wichtige Wanderwege |
| R | R | Wichtige Radwege |

### 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

### 5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

Gliedernde Grünzüge, Ortsrandbegrünung, Gärten

Spielplatz

Parkanlage

Sportplatz

### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

### 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

### 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| N | | Naturschutzgebiet |
| | LB | Geschützter Landschaftsbestandteil |
| ND | ND | Naturdenkmal |
| | | Hecken, Feld- und Ufergehölze |
| | | Einzelbaum, Baumgruppe, Allee, Obstwiese |
| | | Einzelbaum als Biotop |
| | | Hecken, Feld- und Ufergehölze als Biotope |

### 9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Aussichtspunkt

A Ausgleichsmaßnahmen

E Extensivierung

GOP Grünordnungsplan erforderlich

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Gaisfeld IV" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 15.05.2018 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 15.05.2018 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 beteiligt.

e) Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2018 bis einschließlich __.__.2018 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadtrat Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates am __.__.2018 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2018 festgestellt.

**Stadt Dinkelsbühl, den __.__.2018**

.....
**Dr. Hammer, Oberbürgermeister**
**(Siegel)**

g) Das Landratsamt Ansbach hat mit Bescheid vom __.__.2018, Az: ....., die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....
**Genehmigungsbehörde**
**(Siegel)**

**Stadt Dinkelsbühl, den __.__.2018**

.....
**Dr.Hammer, Oberbürgermeister**
**(Siegel)**

h) Die Erteilung der Genehmigung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am __.__.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

**Stadt Dinkelsbühl, den __.__.2018**

.....
**Dr. Hammer, Oberbürgermeister**
**(Siegel)**

# Stadt Dinkelsbühl

## 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

### für den Bereich des Bebauungsplanes "GAISFELD IV"

**- Entwurf -**

**- ohne Maßstab -**

Fassung vom 09.10.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| entw. | 10/2018 | Eberl-Alsheimer |
| gez. | 10/2018 | Eckart |
| gepr. | 10/2018 | Härtfelder |

Landkreis: Ansbach
Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, den .....

Dr. Hammer, Oberbürgermeister
Unterschrift, Siegel


HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8

91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8

# 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl und Aufstellung des Bebauungsplans „GAISFELD IV“ in Dinkelsbühl

**Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (TEIL 1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (TEIL 2)**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom **03. April 2018 bis einschließlich 15. Mai 2018** statt.

## TEIL 2 – FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

**Nachfolgende Behörden/Gemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Staatliches Bauamt Ansbach
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Düsseldorf
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Nürnberg
- Kreisjugendring Ansbach
- Landesbund für Vogelschutz, Ansbach
- Gemeinde Fichtenau
- Gemeinde Langfurth
- Gemeinde Wittelshofen
- Gemeinde Wört
- Stadt Feuchtwangen

**Nachfolgende Behörden hatten keine Anregungen bzw. Bedenken:**

- Gemeinde Wilburgstetten
- Gemeinde Mönchsroth
- Markt Dürrwangen
- Markt Schopfloch
- Stadtwerke Dinkelsbühl
- Fernwasserversorgung Franken (FWF), Uffenheim
- Gemeinde Kreßberg
- Regionaler Planungsverband (RPV) Westmittelfranken

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|

## Folgende Anregungen/Bedenken wurden seitens nachfolgender Behörden geäußert:

| | |
|---|---|
| **1. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken, Stellungnahme vom 04.04.2018**<br><br>Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die o.a. 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes "GAISFELD IV" der Stadt Dinkelsbühl keine Bedenken.<br><br>Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.<br><br>Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderung im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebiets ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |

| | |
|---|---|
| **2. Kreisheimatpfleger Deinhardt, Stellungnahme vom 18.04.2018**<br><br>Aus meiner Sicht als Kreisheimatpfleger erhebe ich keine Einwendungen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten archäologische Funde / Befunde auftreten, ist sofort das Landesamt für Denkmalpflege in Nürnberg, Burg 4, zu verständigen und die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **3. Bayerischer Bauernverband Ansbach, Stellungnahme vom 23.04.2018** | |
| Mit obigem Schreiben haben Sie uns Planungsunterlagen zu o.g. Planungen der Stadt Dinkelsbühl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Gegen die Planungen werden unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Wir bitten aber folgendes zu beachten: | |
| **1. Mit einer Gesamtfläche von fast 15 Hektar werden wertvolle Landwirtschaftsflächen auf Dauer der Nutzung entzogen. Aufgrund der Knappheit der Flächen im Bereich Dinkelsbühl auch durch die geplante Umgehung und die Ausweitung von Gewerbeflächen ist mit dem Landverbrauch sorgsam umzugehen. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb so weit wie möglich im Plangebiet umzusetzen bzw. auf die weniger ertragreichen Flächen zu konzentrieren.** | zu 1.:<br>Für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen, um eine dichte Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen. Bei den vorgesehenen Flächen handelt es sich um weniger ertragreiche Standorte z. T. in Gewässernähe. |
| **2. Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken und den verbleibenden Restgrundstücken uneingeschränkt möglich sein muss. Gleiches gilt für die Drainagen und Vorfluter im Planungsbereich, die weiterhin in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben müssen.** | zu 2.:<br>Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden während der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden. Vorhandene Drainagen werden, soweit sie vom Plangebiet betroffen sind, verlegt. Ein funktionsfähiges Drainagenetz wird von der Stadt Dinkelsbühl wieder hergestellt. Das Oberflächenwasser der Grundstü- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | cke und der Straßen soll in das bestehende Regenrückhaltebecken, südlich des Wohngebietes „GAISFELD III“ geleitet werden. |
| **3.** Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind unbedingt zu dulden. | zu 3.:<br>Das neu abgegrenzte Plangebiet ist im Westen bzw. Südwesten durch das Flurstück Fl.-Nr. 1886/3 von landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Daher sind Emissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung nicht auszuschließen.<br><br>**Beschluss:**<br>Der Stadtrat beschließt, im Planteil unter „Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen“ einen Punkt „Landwirtschaft“ mit folgendem Wortlaut aufzunehmen: „Emissionen wie Lärm, Geruch, Staub, etc., die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen, sind zu dulden.“ |
| **4.** Bei geplanten Einzäunungen ist zu beachten, dass Nachbargrundstücke und Flurwege weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können und moderne Arbeitsmaschinen mit einer Breite von bis zu 3,50 Metern und einem entsprechenden Wirkungsradius uneingeschränkt arbeiten können. Dabei sind zwischen Zaun und bestehenden Wegen 3 Meter zwingend erforderlich. | zu 4.:<br>In den Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes ist vorgesehen, dass Einfriedungen zu landwirtschaftlichen |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **5.** Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass eine Randbegrünung sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Hecken eingeplant sind. Um künftige Nachbarschaftsstreitigkeiten zu vermeiden, empfehlen wir als Abstand zwischen<br>Bepflanzungen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 4 Meter einzuhalten.<br><br>Um Beachtung wird gebeten. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. | Flächen mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenzen zu setzen sind, so dass hier ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen gegeben ist.<br>Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt, zunächst nur Bauabschnitt I im Bauleitplanverfahren fortzuführen. In diesem Bereich grenzen die landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht an private Grundstücke.<br><br>zu 5.:<br>Gemäß den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die erforderlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) einzuhalten. Dies sind bei Gehölzen bis 2 m mindestens 50 cm Grenzabstand, bei Gehölzen über 2 m mind. 2,0 m Grenzabstand und Gehölze über 2,0 m, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Fläche mind. 4,0 m Grenzabstand. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 27.03.2018**<br><br><u>B-Plan Gaisfeld IV:</u><br>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.<br><br>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.<br><br>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.<br><br>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.<br><br>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.<br><br>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.<br><br>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ab- | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis. Diese ist bei der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend zu beachten. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| lauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<br><br>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:<br><br>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.<br><br>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.<br><br>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ansbach, Stellungnahme vom 07.05.2018**<br><br>Hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin:<br><br>*Es wäre sinnvoll, vor der katastertechnischen Behandlung des Plangebiets, die notwendigen Flurstückszerlegungen und mögliche Flurstücksverschmelzungen durchzuführen.* So *kann vermieden werden, dass die neu entstehenden Grundstücke aus mehreren Teilflächen bestehen, was sowohl den Arbeitsaufwand als auch die Vermessungskosten erhöhen würde.*<br><br>*Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre* es *sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.*<br><br>*Falls im Plangebiet kein Telekommunikationsanbieter den Breitbandausbau eigenwirtschaftlich mit Glasfaser plant, wird empfohlen, bei den Erschließungsmaßnahmen auch die Verlegung von Glasfaserkabeln bzw. von entsprechenden Leerrohren vorzusehen, um eine spätere FTTB- oder FTTH-Anbindung vorzubereiten.*<br><br>*Eine Veröffentlichung der Bauleitplanung auf www.bauleitplanung.bayern.de wäre sinnvoll.*<br><br>Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 08.05.2018**<br><br>16. FNP-Änderung:<br>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.<br><br>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.<br><br>Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.<br><br>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.<br><br>Wir werden zu dem Bebauungsplan "GAISFELD IV" noch detaillierte Stellungnahme abgeben.<br><br>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme im Rahmen der 16. FNP-Änderung zur Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **7. Wasserwirtschaftsamt Ansbach, Stellungnahme vom 09.05.2018** | |
| Nachfolgend erhalten Sie fristgemäß unsere Stellungnahme zum o. g. Vorhaben. | |
| *Wasserversorgung*<br>Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| *Grundwasser / Grundwasser- und Bodenschutz:*<br>Das im Nahbereich liegende, bestehende Wasserschutzgebiet (Reichertsmühle) ist durch die Maßnahme nicht betroffen.<br>Soweit durch die Baumaßnahme bestehende Dränungen angeschnitten werden, sind diese im Einvernehmen mit den zuständigen Grundstückseigentümern wieder herzustellen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Bestehende Dränagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend umgelegt. |
| *Abwasserbeseitigung (§§ 48 und 54 ff. WHG):*<br>Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Dafür ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-M-153 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen ist. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Behandlung des Niederschlagswassers und Beurteilung der Regenwasserrückhaltung werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanverfahrens. |
| *Oberirdische Gewässer*<br>Westlich des Vorhabens verläuft der sogenannte Walkenweiherbach, ein Gewässer dritter Ordnung. Ausgehend von der vorliegenden Planung scheint aus fachlicher Sicht aufgrund des Abstandes zum | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Eine Unterschreitung des Abstands |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Gewässer sowie der vorliegenden Topographie eine hydraulische Berechnung für ein HQ100 nicht erforderlich.<br>Sollten die Abstände unterschritten werden, wäre ggf. eine Berechnung erforderlich und mit uns abzustimmen. | zum Walkenweiherbach ist nicht vorgesehen. |
| *Wasserabfluss:*<br>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Der Wasserabfluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. |
| *Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten*<br>Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/3 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen, Teil 1: Klimawandel und möglicher Anpassungsbedarf“.<br>Zusätzlich wollen wir auch auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 hinweisen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Abwasserentsorgung bzw. die entwässerungsbedingten Auswirkungen des Plangebietes „Gaisfeld IV“ auf die weiterführenden Abwasseranlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanverfahrens. |
| *Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):*<br>Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung vor. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das LfU- Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“. Insbesondere Punkt 4.1 sollte im vorliegenden Fal<br>l geprüft werden.<br><br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.<br>Die Stadt Dinkelsbühl erhält diese E-Mail in Cc. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **8. IHK Nürnberg für Mittelfranken, Stellungnahme vom 09.05.2018** | |
| Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich **keine Einwände** gegen die o.g. Ausweisung bzw. Änderung bestehen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass laut BPL im Mischgebiet auch lärmintensives Gewerbe erlaubt wird. Dies kann in Zukunft Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Wohnen hervorrufen. Wir regen an für lärmintensiveres Gewerbe ein Gewerbegebiet auszuweisen und ein Mischgebiet mit weniger emissionsträchtigen Betrieben einzuplanen. Dies würde die potenziellen Nutzungskonflikte vermeiden. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl hat sich ganz bewusst nun für ein Sondergebiet entschieden. Es werden keine das Wohnen wesentlich störende Nutzungen zugelassen. |
| Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.05.2018** | |
| **<u>Zuständige Gebietsreferenten:</u>**<br>**Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Markus Huber**<br>**Bodendenkmalpflege: Herr Martin Nadler M.A.** | |
| Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**<br>Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird die Erweiterung des bestehenden Planungsgebietes in der Westecke kritisch gesehen. Hier befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal: | |
| **Reichertsmühle 1** (Ehem. Wohn- und Mühlengebäude, sog. Reichertsmühle, zweigeschossiger Massivbau mit Fachwerkgiebel und Satteldach, im Kern 15./16. Jh.) | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Während der bisherige Bebauungsplan die typische Alleinlage der Mühle respektiert, würde durch die geplante Änderung die Siedlungsbebauung sehr nahe an das Baudenkmal heranrücken und es so des Charakteristikums der Alleinlage berauben. | Das Denkmal befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“. Die Reichertsmühle befindet sich gegenüber dem Plangebiet in einer Tallage mit ca. 400 m Entfernung zur Ortschaft Rain. |
| Wir bitten um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung in Begründung und ggf. Umweltbericht.<br>Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. | Die Stadt Dinkelsbühl erwägt, zunächst nur Bauabschnitt I im Bauleitplanverfahren fortzuführen.<br>Bezogen auf die ursprüngliche Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächen- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | nutzungsplan mit einem Abstand von ca. 160 m und auf den geplanten Bauabschnitt I mit einem Abstand von ca. 250 m zur geplanten Wohnbebauung bleibt die Alleinlage der Mühle gewährleistet.<br>**Beschluss:**<br>Der Stadtrat beschließt, das Denkmal Reichertsmühle nachrichtlich mit in den Bebauungsplan zu übernehmen und als Denkmal im Planteil darzustellen. |
| Für jede Art von Veränderung an diesem Baudenkmal sowie in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| **Bodendenkmalpflegerische Belange:**<br>Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein grundsätzlicher Einwand. Die Erhebungen zu Bodendenkmälern geben den aktuellen Stand wieder. Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler besteht Einverständnis.<br><br>Treten bei Umsetzung der o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g.<br><br>Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.<br><br>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.<br><br>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de). | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **10. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 2 Stellungnahmen vom 14.05.2018** | |
| 16. FNP-Änderung: | |
| Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2018. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. | |
| B-Plan „GAISFELD IV“: | |
| Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.03.2018. | |
| Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH<br>Neubaugebiete KMU<br>Südwestpark 15<br>90449 Nürnberg | |
| Neubaugebiete.de@vodafone.com | |
| Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Weiterführende Dokumente:<br><br>• Kabelschutzanweisung Vodafone<br>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland<br>• Zeichenerklärung Vodafone<br>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **11. Landratsamt Ansbach, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>Das Landratsamt Ansbach nimmt zu den obengenannten Verfahren Stellung und teilt Folgendes mit:<br><br>Herr Müller - Kreisbrandrat - Sachgebiet 31:<br><br>Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.<br><br>Frau Grombach - Immissionsschutz - Sachgebiet 44:<br><br>Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.<br><br>Frau Flemming - Untere Naturschutzbehörde - Sachgebiet 44:<br><br>Beiliegende Stellungnahme ist zu beachten.<br><br>Herr Körber - Immissions- und Naturschutzrecht - Sachgebiet 42:<br><br>Zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm ist die Stellungnahme des Sachgebietes 44 - Immissionsschutz - zu beachten und die darin angeführten Maßnahmen umzusetzen!<br><br>Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **Herr Müller - Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 24.04.2018**<br><br>Nach Durchsicht der Unterlagen werden aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgenden Feststellungen gemacht.<br><br>**<u>Löschwasserversorgung</u>**<br><br>Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.Y. (DVGW) herangezogen werden.<br><br>Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min. sicherzustellen.<br><br>Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis. Es wird auf die nachfolgende Erschließungsplanung verwiesen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **Frau Grombach – Immissionsschutz – Stellungnahme vom 24.04.2018**<br><br>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage<br><br>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gaisfeld IV" legt die Stadt Dinkelsbühl eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder vom 12.03.2018 vor.<br>Im Gutachten wird festgestellt, dass eine Bebauung ohne aktive Lärmabschirmung (Lärmschutzwand) nicht realisiert werden kann. Die Dimensionierung (Höhe und Länge) der Wandkonstruktion ist in Tabelle 2 der schalltechnischen Untersuchung genannt. Nach Rücksprache mit Herrn Dipl. Ing. Raven (Gutachter Ing.-Büro Härtfelder) sind die festgelegten Höhen und der Abstand zur Fahrbahn noch nicht abschließend festgelegt und soll im Zuge der zweiten Behördenbeteiligung näher festgelegt werden. Die Auswertung der Verkehrszählungen im Gutachten basiert auch noch auf dem Datenstand von 2015, eine Graphik in Anlage 3 wird korrigiert.<br>Im überarbeiteten Gutachten wird auch der geplante Einkaufmarkt Berücksichtigung finden. Zum Vorhaben "Einkaufsmarkt" im MI bitten wir um erneute Beteiligung im Bauleitplanverfahren.<br><br>Fazit: Die erste schalltechnische Untersuchung dient einer ersten, groben Orientierung. Es wird festgehalten, dass<br>1) eine Lärmschutzwand erforderlich ist.<br>Mit der geplanten Lärmabschirmung können an allen untersuchten Immissionsorten auf Höhe des Erdgeschosses die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Im Bereich der Obergeschosse sind allerdings Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten, insbesondere zur Nachtzeit.<br><br>2) Bei der Planung und Abwägung durch die Stadt sind zusätzlich zur Lärmschutzwand die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSch V einzuhalten.<br>Hierbei ist das Baugebiet je nach Betroffenheit in Lärmpegelbereiche I bis III auszuweisen. Für Ge- | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Nebenstehend aufgeführte Punkte werden in der schalltechnischen Untersuchung aktualisiert und berücksichtigt. Die genaue Lage der Lärmschutzmaßnahmen wird ebenfalls aktualisiert. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| bäudefassaden im Lärmpegelbereich II und III und für die weniger geschützten Immissionsorte im Randbereich sind weitere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.<br><br>In Betracht kommen hier:<br><br>* Schallschutzfenster im Bereich der Obergeschosse.<br>Die Verwendung von schallschützenden Außenteilen an den der Straße zugewandten Seite. Die schalltechnischen Mindestanforderungen bezüglich der Dämmung sind in der DIN 4109 ausgewiesen. Die Vorgaben sind explizit für die betroffenen Wohnhäuser im Bebauungsplan schriftlich festzulegen, die Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.<br><br>* Architektonische Selbsthilfe - diese Möglichkeit ist allerdings in der Umsetzung begrenzt und schwer festlegbar. Durch eine entsprechende Anordnung der Kinder- und Schlafzimmer auf der straßenabgewandten Seite sowie auch keine Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) in Richtung der Straße.<br><br>Nach Möglichkeit sollten die verbindlichen Grenzwerte der 16. BImSchV aber planungsmäßig nicht voll ausgeschöpft werden, Argumente hierfür wären "Vorsorgecharakter der Bauleitplanung" und Spielraum für künftige Entwicklungen vorsehen.<br><br>Überdenken der erforderlichen Geschosshöhe.<br>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl, sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage bestimmt. In § 17 BauNVO ist die Obergrenze als Maß der baulichen Nutzung festgelegt.<br>Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet liegt die Geschoßflächenzahl bei 1,2.<br>Für die ausgewiesenen Teilgebiete 1 bis 3 (Immissionsort 7 bis 12) im Mischgebiet sowie Teilgebiet 6 (Immissionsorte 13 und 14) im allgemeinen Wohngebiet soll eine Ausnahme gemäß § 17 Abs.2 BauNVO erteilt werden.<br>Eine Geschossflächenzahl von 1,8 ist geplant. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl steht unter einem enormen Siedlungsdruck. Aus diesem Grund wird gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten.<br>Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden im Südwesten von Dinkelsbühl die |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.<br>Es besteht nach wie vor großer Bedarf an privatem wie auch sozial gefördertem Wohnungsbau. Neben der ausgewiesenen gemischten Baufläche soll neben Wohnen und Arbeiten und zwei Kindergärten noch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bis maximal 1600 m² Verkaufsfläche entstehen, der der Nahversorgung des Wohngebietes und den umliegenden Ortsteilen dienen soll. Aus oben genannten Gründen hält die Stadt Dinkelsbühl an ihrem städtebaulichen Konzept fest. |
| Es ist seitens des Bauamtes zu prüfen, ob diese Erhöhung sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach der Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Einfügungsgebot). | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Nachdem die Abschirmung durch die Lärmschutzwand nur das Erdgeschoss betrifft, sind auf allen zur Straße ausgerichteten höher liegenden Geschossen Schallschutzfenster nötig. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Ein Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.<br>Rechts- und Beurteilungsgrundlagen:<br>§§ 1,50 BImSchG<br>§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB<br>DIN 18005, 16. BImSchV<br>DIN 4109 | Der Stadtrat nimmt Kenntnis und verweist auf die aktuelle schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, Stand: 01.10.2018. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **Frau Flemming – Untere Naturschutzbehörde – Sachgebiet 44 – Stellungnahme vom 07.05.2018** | |
| Die Stadt Dinkelsbühl plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Gaisfeld IV" als Fortführung der bereits realisierten Wohnbauflächen "Gaisfeld I - III" im Süd-Westen der Stadt. Da dieses geplante neue Wohnbaugebiet mit seinen Festsetzungen nicht dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan entspricht, soll dieser im Parallelverfahren zu Bebauungsplanaufstellung geändert werden. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Das geplante Baugebiet schließt westlich an das kürzlich realisierte Baugebiet Gaisfeld III an. Unmittelbar im Süden des Baugebiets befindet sich das Naturschutzgebiet "Vogelfreistätten Walk- und Gaisweiher" sowie das Natura 2000-Gebiet "Wörnitztal" und "Nördlinger Ries und Wörnitztal". | |
| Entsprechend der gemeinsamen Besprechung zwischen Vertretern der Stadt Dinkelsbühl, den beauftragten Planern und Biologen, sowie Vertretern des amtlichen Naturschutzes am 17.12.2017 wird das nun geplante Baugebiet zur natur- bzw. artenschutzfachlich/-rechtlich differenzierten Betrachtung in zwei Bauabschnitte (BA I und BA 11) untergliedert, die jedoch als Einheit im Bauleitplanverfahren behandelt werden. Während für den ersten Bauabschnitt bereits einige Vorkenntnisse hinsichtlich der Belange des Artenschutzes existieren, muss für den Bauabschnitt zwei diesbezüglich die Grundlagenerfassung von Grund auf erfolgen. | Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt, zunächst nur Bauabschnitt I im Bauleitplanverfahren fortzuführen. Die Untersuchungen zu den artenschutzrechtlichen Belangen für einen 2. Bauabschnitt wurden zwischenzeitlich durchgeführt. |
| Bislang ist unklar, ob bzw. in welchem Umfang der Bauabschnitt II des Baugebiets Gaisfeld IV aufgrund der Vorgaben der Naturschutzgesetze auf Bundes- und Landesebene, sowie insbesondere der europäischen Vorgaben hinsichtlich des Artenschutzes und des Schutzes des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000", zulässig ist. | Die vorhandene FFH-Verträglichkeitsprüfung deckt den Bauabschnitt I ab und wird für den Bereich eines 2. Bauabschnittes ergänzt. |
| Zur naturschutzfachlichen und -rechtlichen Prüfung und Stellungnahme wurden in diesem Zusammenhang folgende Unterlagen vorgelegt: | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| • **Begründung im Vorentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Dinkelsbühl<br><br>für den Bebauungsplan "Gaisfeld IV" - Planungsstand 21.03.2018;<br>Härtfelder Ingenieurtechnologien<br><br>• **Begründung im Vorentwurf zu Aufstellung des Bebauungsplans "Gaisfeld IV"** in Dinkelsbühl mit integriertem Grünordnungsplan - Planungsstand 21.03.2018; Härtfelder Ingenieurtechnologien<br><br>In diesen Planungsunterlagen wird zudem auf folgende Unterlagen Bezug genommen:<br><br>• **Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung** für die Baugebiete Gaisfeld 111 & IV (nur BA I) - Stand 2014; Sivaea Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien<br><br>• **Spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung zum geplanten Radweg** Rain - Dinkelsbühl- Stand 2013; Sivaea Biome Institut (sbi) | |
| Darüber hinaus wird die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV / Bauabschnitt I zitiert. Diese liegt der Unteren Naturschutzbehörde jedoch bislang nicht vor. | Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bauabschnitt I wurde zwischenzeitlich an die UNB übermittelt und abgestimmt. |
| Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bauabschnitt II im geplanten Baugebiet Gaisfeld IV befindet sich derzeit in der in der Erstellung. Auch diese zwingend erforderliche Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist noch nicht fertiggestellt. Beide Unterlagen liegen der Unteren Naturschutzbehörde daher nicht vor. | Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Bereich eines 2. Bauabschnittes wurde zwischenzeitlich durchgeführt und der Abschlussbericht wird erstellt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **1. <u>Naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme zur 16. Flächennutzungsplanänderung</u>**<br><br>Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, § 6 Abs. 1 BauGB. Kommt ein Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande, oder widerspricht er den aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften, so darf die Genehmigung versagt werden.<br><br>Die Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich im vorliegenden Fall aus der von der geplanten Nutzung, die von den bestehenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung abweicht. Darüber hinaus plant die Stadt die Vergrößerung der Wohnbauflächen über das Maß der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten Abgrenzung der Bauflächen (gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen) hinaus.<br><br>Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet hierbei unter anderem den Wegfall der ursprünglich festgesetzten Grünzäsur in nord-südlicher Richtung durch das Wohnbaugebiet, sowie den Verlust des festgesetzten Grüngürtels mit Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzung, durch den die Wohnbauflächen im Süden eingefasst werden. Durch diese Änderung rückt das Wohnbaugebiet bis auf etwa 100 Meter an das im Süden befindliche Naturschutzgebiet "Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher" als Bestandteil des Natura 2000-Gebiets heran. Die vorgelegte Darstellung des Flächennutzungsplans stellt hier die konkrete Absicht dar, das Baugebiet im gleichen Umfang auszuweisen.<br><br>Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen verboten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.<br>Daher sind gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekte oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. | Die städtebauliche Konzeption, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird von der Stadt Dinkelsbühl aus verschiedenen Gründen nicht weiter verfolgt. Zum einen stehen der Stadt Dinkelsbühl mögliche Flächen zur Siedlungserweiterung nur noch im jetzt überplanten Bereich zur Verfügung: die Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, sind von Bebauung freizuhalten, ebenso die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher liegen als begrenzende Elemente im Süden und die geplante |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Bereits in der Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV (nur BA I) wurden zahlreiche Wirkfaktoren festgestellt, die bedeutend nachteilig auf die Erhaltungsziele des betroffenen Natura 2000-Gebiets einwirken.<br><br>Die deutlich geringere Entfernung zum Schutzgebiet und die fehlende Gehölzbarriere, die sich bereits auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans abzeichnet und zu einer verstärkten Beeinflussung von Individuen führt, sowie die größere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und somit die Veränderung von Habitatstrukturen und Nutzung sind nur einige der zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf das Gebiet.<br><br>Die zur Überprüfung der Verträglichkeit des in diesem Zusammenhang neu zu beurteilenden zweiten Bauabschnitts (BA II) im Zusammenwirken mit den anderen Baugebieten "Gaisfeld I - III" notwendige Unterlage ist jedoch noch nicht fertiggestellt und liegt der Unteren Naturschutzbehörde daher nicht vor. Die Beurteilung der Verträglichkeit bzw. der Unzulässigkeit des Projekts gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist somit derzeit nicht möglich.<br><br>Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des im Vorentwurf dargestellten Baugebiets, dessen Ausmaß und Abgrenzung bereits durch den zu genehmigenden Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht wird, zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiets führt.<br><br>Überdies kommt es durch die Vergrößerung der Wohnbauflächen und den Wegfall der ursprünglich festgesetzten Grünflächen abweichend von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu einer direkten Inanspruchnahme von artenschutzrelevanten Habitatflächen und zur Zerschneidung von Wanderkorridoren.<br><br>Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbau- und gemischten Bauflächen gelten dabei die sogenannten Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG. Bezugsgröße für das Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist die lokale Population einer Art. Des Weiteren liegt für Vorhaben | Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten.<br>Zum anderen wird auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet, um gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III zu erreichen, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, damit verbunden erheblich größeren Flächenbedarf und höhere Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet.<br><br>Aufgrund noch ausstehender Unterlagen für den Bauabschnitt II des Plangebietes (saP und Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung) beabsichtigt der Stadtrat, Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 (zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen) ein Verstoß gegen das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.<br><br>*Unklar ist im vorliegenden Fall jedoch, ob bzw. in wie weit bei der im Flächennutzungsplan dargestellten Ausdehnung, der Wohnbauflächen nach Süden zum Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet die ökologische Funktion der Fläche im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Unklar ist weiter, ob die dargestellte Ausdehnung an sich bereits maßgeblich für die Erfüllung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist, da bislang keine abschließenden Erkenntnisse über die Abgrenzung der lokalen Population vorliegen. Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den südlichen Bereich (BA II) wurde den Planungsunterlagen nicht beigefügt,* sodass *der Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbote an dieser Stelle nicht geprüft oder gar bestätigt werden kann.*<br><br>*Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann der* 16. *Änderung des Flächennutzungsplans im vorgelegten Umfang aufgrund der bestehenden Bedenken hinsichtlich der Natura 2000-Verträglichkeit und des besonderen Artenschutzes nicht zugestimmt werden.*<br><br>*Der südliche Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, der konkret dem Bauabschnitt II entspricht, ist* aus *hiesiger Sicht von der Genehmigung auszunehmen, da die Rechtmäßigkeit eines auf diesem Flächennutzungsplan (=vorbereitender Bauleitplan)beruhenden Bebauungsplans (=verbindlicher Bebauungsplan) aufgrund der bestehendenBedenken und Kenntnislücken in Frage gestellt werden* muss *bzw. zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewährleistet werden kann.*<br>*Eine erneute Prüfung und ggf. abweichende Beurteilung des Sachverhalts kann erst nach Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen erfolgen.*<br><br>*Der Verlust der Grünzäsur in nordsüdlicher Richtung durch das Gebiet und des Grüngürtels im Süden des Gebiets ist dabei kritisch zu hinterfragen, zumal diese öffentlichen Grünflächen von erheblicher Bedeutung für die Verträglichkeit des Bauprojekts mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets* | 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| *sein könnten.*<br><br>**2. <u>Naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gaisfeld IV"</u>**<br><br>**2.1 Bauabschnitt I**<br><br>**2.1.1 Allgemeines**<br><br>Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens (Ausweisung des Baugebiets Gaisfeld IV) ist seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets sowie der Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei der Realisierung des Baugebiets. Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Für den Ausgleich sind im Bebauungsplan konkrete Flächen bzw. Maßnahmen darzustellen und festzusetzen.<br><br>Der räumliche Geltungsbereich des ersten Bauabschnitts erstreckt sich im Wesentlichen über die Flurstücke Nr.1884, Nr.1884/1, Nr.1884/2, Nr.1883, Nr.1882, Nr.1881, Nr.1880, Nr. 1880/1, Nr. 1897, Nr. 1885, Nr. 1885/3, Nr. 1886/3.<br><br>*Bislang ist in den vorgelegten Planungsunterlagen eine Unterteilung in Norden und Nordosten, Osten und Südosten sowie Südwesten und Nordwesten aufgeführt.*<br><br>*Um die oben genannte differenzierte natur- und artenschutzfachliche/-rechtliche Betrachtung und die richtige Ansprache der dem jeweiligen Bauabschnitt zuzuordnenden Flächen zu ermöglichen, sollte die korrekte Aufteilung in den Planungsunterlagen (Text und Planteil des Bebauungsplans) als solche dargestellt werden.*<br><br>Die betreffenden Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dennoch sind sie Lebensstätte der Knoblauchkröte - einer nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Art - die auf der sogenannten "Roten Liste" gefährdeter Arten geführt ist. | In den vorgelegten Unterlagen (Planteil und Begründung mit Umweltbericht) ist eine Unterteilung in Bauabschnitt I und Bauabschnitt II vorgenommen worden. Die Ausführungen bezogen sich auch jeweils auf die zwei verschiedenen Bauabschnitte. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Der Bauabschnitt I umfasst eine Größe von **73.982 m².** In voneinander zu unterscheidenden Teilbereichen werden Grundflächenzahlen (**GRZ**) von **0,35 bis 0,6** festgesetzt.<br><br>Gemäß BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wobei als zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen - einschließlich Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen - überdeckt werden darf.<br>Die überbaubare Grundstücksflächen im Bauabschnitt I werden in der vorgelegten Planungsunterlage mit 57.137 m² beziffert, wobei eine Überbauung von Flächen, die der Grünordnung vorbehalten als nicht zulässig festgesetzt ist.<br><br>**2.1.2 Betrachtung der grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung**<br><br>Als Flächen für die Grünordnung sind in der vorliegenden Bauleitplanung lediglich 2.172 m² öffentliche Grünfläche, 441 m² sowie 1.105 m² private Grünflächen verbindlich festgesetzt.<br>Insgesamt handelt es sich dabei gemäß den Planungsunterlagen um **lediglich 5 %** des Geltungsbereichs des Bauabschnitt I.<br><br>*Diese Maßangabe bzw. die dementsprechenden Festsetzungen sind erneut zu überarbeiten, da aus hiesiger Sicht bei einem derart niedrigen Anteil von öffentlichen und privaten Grünflächen die Einhaltung der vorgegebenen GRZ nicht gewährleistet wird.*<br><br>*Die unter Berücksichtigung der GRZ nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans gärtnerisch zu gestalten sind, sind in der Flächenbi-* | Die festgesetzten Grundflächenzahlen (für das Sondergebiet 0,8, das Mischgebiet 0,6, für die Wohnbebauung 0,35 bzw. 0,4 sowie 0,4 für die Fläche für Gemeinbedarf) sind unabhängig von den Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen einzuhalten.<br><br>Die Flächenbilanz enthält eine Zusam- |

Zusammenstellung der verschiedenen Fra-

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| *lanz (Punkt* 5.2) *zur Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit mitaufzulisten.* | chenarten, auf die sich der Geltungsbereich aufteilt. Mit der Festsetzung der GRZ für den jeweiligen Gebietstyp ist der Umfang der nicht überbaubaren Flächen ausreichend geregelt. |
| Überdies werden die grünordnerischen Maßnahmen bei der Planung als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft herangezogen, sodass auf die genaue Einhaltung der Flächenvorgaben keinesfalls verzichtet werden kann. | Die Einhaltung der GRZ ist im Rahmen der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Stadt Dinkelsbühl zu überwachen. |
| Im Rahmen dieser grünordnerischen Festsetzungen wird in der vorliegenden Bauleitplanung unter anderem die Pflanzung von Laubbäumen (1 Stück je angefangenen 400 m2 Grundstücksfläche) für den Bauabschnitt I festgesetzt. Darüber hinaus werden die Randeingrünung bzw. die Pflanzung einer Heckenstruktur, die Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün sowie die Schaffung von öffentlichen Grünflächen (z.T. als Spielflächen) festgesetzt.<br><br>*Um jedoch dem Anspruch an angemessene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gerecht zu werden, müssen diese Maßnahmen ausgeweitet und flächenmäßig vergrößert werden, da diese zu dem vorgesehenen Zweck bislang nicht ausreichend dimensioniert sind.*<br><br>*Folgende Änderung bzw. Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen sind folglich aufzunehmen, um die angemessene und anrechenbare Ein- und Durchgrünung des Gebiets nachhaltig zu gewährleisten:* | |
| - *Pflanzung eines heimischen standortgerechten Laub-/Obstbaumhochstamms gemäß der Artenliste D oder E je 300 m² Grundstücksfläche* | Von Seiten der Stadt Dinkelsbühl wird die Festsetzungen mit Bezug auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche als ausreichend angesehen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| - *Vergrößerung der Pflanzflächen für hochstämmige Laubbäume im verkehrsberuhigten Bereich und entlang der Zufahrt von der* St2220 *(Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün)* | Die Pflanzflächen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. |
| - *Sicherstellung der Mindestanforderungen entsprechend der "Empfehlungen für Baumpflanzungen" Teil* 1 *und* 2 *der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau* e. *V. (FLL) als anerkannte Regeln der Technik* | **Beschluss:**<br>Der Stadtrat beschließt, einen Hinweis auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen aufzunehmen. |
| - *Zusätzliches Festlegen der Anzahl zu pflanzender Hochstamm-Laubbäume nach der Artenliste A und der Artenliste B auf den öffentlichen Grünflächen* | Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen bleibt der Stadt Dinkelsbühl vorbehalten. |
| - *Zusätzliche verbindliche Festlegung einer privaten, vorzugsweise jedoch einer öffentlichen Grünfläche zur Schaffung einer Randeingrünung entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (hier BA I) und als Standort der zu pflanzenden Klettergehölze für die Begrünung der Lärmschutzwand sowohl im Nordwesten als auch im Nordosten des Bauabschnitts I* | **Beschluss:**<br>Der Stadtrat beschließt, dass Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen zu begrünen sind (gem. einer Artenliste F). |
| - *Randeingrünungen sind um eine funktionsfähige und anrechenbare Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme darzustellen stets als mindestens dreireihige freiwachsende Hecke standortgerechter heimischer Sträucher und Laubbäume auszugestalten und dementsprechend festzusetzen.* | Die Randeingrünung in der vorgesehenen Form wird von Seiten der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |
| - *Zusätzliches Festlegen einer verbindlichen Artenliste standortgerechter bodendeckender Gehölze sowie standortgerechter Kletterpflanzen zur Verwendung auf den verbindlich festgelegten öffentlichen, sowie privaten Grünflächen* | s. obiger Beschluss |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| - *Zusätzliches Festlegen einer verbindlichen Liste heimischer standortgerechter Heckenpflanzen zur Verwendung auf öffentlichen Grünflächen* | Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen bleibt der Stadt Dinkelsbühl vorbehalten. |
| **2.1.3 Betrachtung der Anwendung der Eingriffsregelung**<br><br>In der vorliegenden Bauleitplanung zum Bauabschnitt I des Baugebiets Gaisfeld IV wird die auszugleichende Eingriffsfläche mit 68.272 m² beziffert. Dabei werden von den Planem die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen (2.613 m² und 1.105 m²) von der Gesamtfläche des Geltungsbereichs (BA I) abgezogen.<br><br>*Dieser Vorgehensweise kann jedoch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt werden.* | |
| *Bei der Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche können die Grünflächen nicht abgezogen werden, da diese als Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" angerechnet werden. Sie dienen somit dazu, einen vergleichsweise niedrigen Kompensationsfaktor zu rechtfertigen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dabei stets als verpflichtende Maßnahmen zu verstehen.*<br>*Darüber hinaus werden diese Grünflächen·über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die als Maß der Eingriffsschwere gemäß dem Leitfaden zur Festlegung des Kompensationsbedarf herangezogen wird, berücksichtigt.*<br><br>*Die auszugleichende Eingriffsfläche ist entsprechend der genannten Kritikpunkte neu zu berechnen und in den Planungsunterlagen anzupassen.* | Die Ermittlung der auszugleichenden Eingriffsfläche wird insoweit angepasst, als die privaten Grünflächen nicht in Abzug gebracht werden, da sie als Bestandteil des Baugrundstücks zu sehen sind. Die öffentlichen Grünflächen werden weiterhin abgezogen, da für diese Flächen keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung entsteht und somit auch kein Ausgleichsbedarf. |
| In den vorgelegten Planungsunterlagen wird für die vom Vorhaben betroffenen vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen eine geringe Wertigkeit (Kategorie I) festgestellt. Wie jedoch auch festgestellt wurde, erhöht sich gemäß dem Leitfaden (Liste 1 c) diese Wertigkeit durch das Vorkommen Roter | Die Bewertung der Eingriffsfläche wird geändert, da der Aspekt der Rote-Liste-Arten über die spezielle arten- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Liste Arten im Gebiet.<br>Die Planer würdigen diese Erhöhung der Wertigkeit durch die Verdoppelung der bei der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs anzusetzenden Kompensationsfaktoren.<br>*Mit dieser Vorgehensweise - der Verdoppelung der anzusetzenden Kompensationsfaktoren - besteht Einverständnis von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde.*<br><br>*Die Zuordnung des Gebiets in eine höhere Kategorie (Gebiete mit mittlerer Bedeutung bzw. Gebiete mit hoher Bedeutung) ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.*<br><br>*Dennoch ist der Kompensationsbedarf unter Berücksichtigung der nach den oben genannten Maß gaben zu berechnenden Eingriffsfläche neu zu bilanzieren und in den Planungsunterlagen entsprechend anzupassen.* | schutzrechtliche Prüfung vollumfänglich abgedeckt wird. Eine zusätzliche Berücksichtigung bei der Ermittlung des Kompensationsfaktors würde zu einem doppelten Ansatz führen.<br>Für die Eingriffsfläche wird als Kompensationsfaktor 0,4 bei der Eingriffsschwere Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad) angesetzt, bei Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) der Kompensationsfaktor 0,5. |
| Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen und Maßnahmen. Konkrete Festsetzungen und Darstellungen sind im vorliegenden Bauleitplan bislang nicht enthalten.<br><br>Die natur- und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für den Bauabschnitt I werden derzeit erarbeitet. Daher liegen diesbezüglich noch keine prüfbaren Unterlagen zur Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde vor.<br><br>*Eine Beurteilung der rechtmäßigen Umsetzung der Eingriffsregelung in diesem Punkt ist zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht mögiich.*<br>*Eine naturschutzfachliche und -rechtliche Stellungnahme ist daher derzeit nicht verfasst worden, sodass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine Zustimmung erfolgt.*<br><br>**2.1.4 Betrachtung der Belange des besonderen Artenschutzes (BA I)**<br><br>Die vorliegende Bauleitplanung für den Bauabschnitt I stützt sich auf eine spezielle artenschutzrechtli- | Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den Flurstücken, die für die CEF-Maßnahmen verwendet werden, nachgewiesen. Hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen sind die Maßnahmen ausreichend, die für die Herstellung der CEF-Fläche durchgeführt wurden. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| che Betrachtung der Bearbeiter Sivaea Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien von 2018.<br>Diese Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, einschließlich des gutachterlichen Fazits, wurde den Planungsunterlagen jedoch nicht beigefügt und liegt der Unteren Naturschutzbehörde nicht vor. | |
| *Es kann daher nicht nachvollzogen oder festgestellt werden, ob durch die in der Planungsunterlage (Begründung zum Bebauungsplan - Vorentwurf) aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit abgewendet werden können oder dennoch erfüllt werden.* | Die im Umweltbericht zur Begründung genannten Vermeidungsmaßnahmen M 1 bis M 12 sind der saP für den Bauabschnitt I entnommen. |
| *Darüber hinaus werden keine konkreten Flächen für die Umsetzung der erforderlichen CEF und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und festgesetzt,* so *dass die Belange des Artenschutzes bislang nicht*<br><br>*vollumfänglich berücksichtigt wurden.*<br><br>*Gemäß den Planungsunterlagen sollen umzusetzende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden. Diese Abstimmung und Festsetzung stehen jedoch noch aus.*<br><br>*Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht daher zum jetzigen Zeitpunkt <u>kein Einverständnis</u> mit der Abarbeitung der Belange des besonderen Artenschutzes.* | Die Festlegung von geeigneten CEF-Flächen wurde zwischenzeitlich vorgenommen, auf der Hauptfläche wurden bereits Maßnahmen umgesetzt. Die Kontrolle hat gezeigt, dass die Fläche gut angenommen wird und ihre Funktion erfüllt (Mitteilung von Herrn Bolz bei der Besprechung am 03.07.2018 mit Stadt Dinkelsbühl und Behördenvertretern).<br>**Beschluss:**<br>Eine Beschreibung der CEF-Flächen einschließlich Herstellungsmaßnahmen und eines Pflegekonzeptes werden in den Umweltbericht zur Begründung aufgenommen. Die CEF-Flächen werden in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **2.1.5 Betrachtung der Natura 2000-Verträglichkeit (BA I)**<br><br>Die bestehende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung von 2014 behandelt neben dem bereits realisierten Baugebiet "Gaisfeld III" auch den Bauabschnitt I (BA I) des geplanten Baugebiets "Gaisfeld IV", wobei der damals behandelte Bauabschnitt ursprünglich eine Fläche von 6,3 ha umfasste. Diese Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die genannten Bauflächen ein hohes Potenzial zur erheblichen Beeinträchtigung von Schutzgütern und Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets bergen. Es wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung festgelegt.<br><br>Neben der Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitats für Röhrichtbewohner und Wasservögel als CEF-Maßnahme, umfassen diese Maßnahmen unter anderem die Abschirmung des neuen Wohngebiets durch Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen. Darüber hinaus ist durch eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro/Fachverband die sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.<br><br>*Eine Dokumentation über die sachgerechte Umsetzung der Maßnahmen liegt der Unteren Naturschutzbehörde allerdings nicht vor.*<br>*Wir weisen vor diesem Hintergrund darauf hin, dass die Natura 2000-Verträglichkeit eines Projekts Grundvoraussetzung für dessen Zulässigkeit ist.*<br><br>*Bitte fügen Sie den Planungsunterlagen den entsprechenden Nachweis über die sachgerechte Umsetzung der notwendigen Maßnahmen bei, da sonst die Natura 2000-Verträglichkeit des Bauprojekts in Frage gestellt werden muss.* | Die Maßnahmen aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden umgesetzt. Die Pflanzung der dornenreichen Strauchhecke zwischen dem Baugebiet Gaisfeld III und dem Gaisweiher ist erfolgt, ebenso wurden die Maßnahmen auf dem Flurstück Fl.-Nr. 1485, Gmkg. Wört umgesetzt. Danach fand auch ein Ortstermin mit der Höheren Naturschutzbehörde statt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **2.2 Bauabschnitt II**<br><br>Aufgrund der fehlenden Untersuchungsergebnisse und Gutachten sowie der unvollständigen Planungsunterlagen können die bestehenden grundlegenden Bedenken in Bezug auf die Vereinbarkeit des Vorhabens (Bauabschnitt II) mit den Belangen des besonderen Artenschutzes und des Naturschutzes, sowie mit den Erhaltungszielen des betroffenen Natura 2000-Gebiets nicht entkräftet werden. | |
| *Die Zulässigkeit des Vorhabens (Bauabschnitt II) muss daher weiterhin in Frage gestellt werden,* so *dass eine Zustimmung zur Ausweisung Bauabschnitts II des Baugebiets Gaisfeld IV von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen kann.*<br><br>*Unter Bezug auf die gemeinsame Besprechung vom 07. 12.2017 müssen wir jedoch betonen, dass das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bauabschnitt II des Baugebiets "Gaisfeld IV" vor Abschluss und Auswertung der Untersuchungen nicht prognostiziert werden kann.*<br><br>*Auch die Verträglichkeit des Projekts mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets kann derzeit nicht bestätigt werden. Es muss zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass das Projekt unter Berücksichtigung der Summationswirkung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziel oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.*<br><br>*Wir* weisen *daher erneut darauf hin, dass der Bauabschnitt II gegebenenfalls nicht oder nur eingeschränkt und/oder unter großem Aufwand realisiert werden kann.*<br><br>*Eine Prüfung und ggf. abweichende Beurteilung des Sachverhalts kann erst nach Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen erfolgen.* | Der Stadtrat Dinkelsbühl beabsichtigt, den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert. |
| **3. Zusammenfassende Darstellung und Fazit**<br><br>*Die Änderung des Flächennutzungsplans im beantragten Umfang ist aus naturschutzfachlichen und* | Der Stadtrat Dinkelsbühl beabsichtigt, |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| *rechtlichen Gründen,. sowie aus Gründen des besonderen Artenschutzes und des Schutzes des europäischen Natura 2000-Gebiets abzulehnen. Aufgrund der noch fehlenden Untersuchungsergebnisse und Gutachten, sowie unvollständiger Planungsunterlagen kann das geplante Vorhaben nicht abschließend beurteilt werden.*<br><br>***Die Flächennutzungsplanänderung muss daher vorerst zurückgestellt werden.***<br><br>*Zudem besteht hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen im Bauabschnitt I des durch den vorgelegten Bebauungsplan überplanten Baugebiets "Gaisfeld IV" an vielen Stellen Überarbeitungsbedarf.*<br><br>*Dieser bezieht sich einerseits auf die grünordnerischen Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung, andererseits auf die Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, auf die Festsetzung erforderlicher naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen und -flächen, sowie auf die Festsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und Flächen. Aufgrund der nicht vorgelegten Gutachten und unvollständigen Planungsunterlagen kann das Vorhaben nicht abschließend beurteilt werden.*<br><br>***Die Ausweisung des Baugebiets Gaisfeld IV - Bauabschnitt I und I- muss daher ebenfalls zurückgestellt werden.***<br><br>***Eine erneute Prüfung und ggf. abweichende Beurteilung des Sachverhalts kann erst nach Vorlage der dazu notwendigen Unterlagen erfolgen.***<br><br>*Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.* | den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung ausschließlich den Bereich des Bauabschnittes I weiter zu verfolgen.<br><br>Siehe hierzu die einzelnen Anmerkungen zu den jeweiligen Einwänden.<br><br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf den 1. Bauabschnitt reduziert. Für diesen Bauabschnitt sind die erforderlichen Unterlagen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Verträglichkeitsprüfung) zur Beurteilung der arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen vorhanden. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **12. Regierung von Mittelfranken, Stellungnahme vom 15.05.2018 zum B-Plan „Gaisfeld IV“** | |
| Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ in der Fassung des Vorentwurfs umfasst ca. 17,32 ha. Das Plangebiet wird in zwei Bauabschnitte gegliedert: In Bauabschnitt I (BA I) mit ca. 7,4 ha werden ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet als möglicher Versorgungschwerpunkt für die neue Siedlung und eine Gemeinbedarfsfläche für zwei geplante Kindergärten und in Bauabschnitt II mit ca. 9,9 ha ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Da die Planung nicht deckungsgleich mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ist, findet parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl in Form einer 16. FNP-Änderung statt. | |
| <u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht:</u> | |
| Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Begründung ganz überwiegend bereits aufgeführt. Mit Blick insbesondere auf im Planungsgebiet nachgewiesene, geschützte Tierarten ist nachfolgender Grundsatz LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem zu ergänzen und in die Abwägung einzustellen: „(G) 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.“ | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br><br>Der genannte Grundsatz 7.1.6 ist bereits in der Begründung enthalten (Seite 9). |
| Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten wird kritisch gesehen solange die natur- und artenschutzrechtlichen Bedenken (s. u.) nicht ausgeräumt sind. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| <u>Hinweise des Sachgebietes Städtebau:</u> | |
| Bezüglich grundlegender Bedenken an der städtebaulichen Konzeption wird auf die Stellungnahme | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. | |
| In Bauabschnitt I kommen bereits verdichtete Bauweisen zum Einsatz. Um Flächen zu sparen sollte eine angemessene weitere Verdichtung geprüft werden.<br>Eine nachhaltige Planung beinhaltet außerdem neben der Ausweisung von Wohnraum Teilbereiche für ruhenden Verkehr, öffentliche Freiflächen sowie Spielplätze. Diese sind in der vorgelegten Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Die o.g. Teilbereiche haben einen großen Einfluss auf den Verkehr im Plangebiet sowie auf die Lebensqualität in der geplanten Siedlung und fördern die Identifikation der Bewohner mit Ihrer Umgebung. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl hat sich bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen.<br><br>Im gesamten Plangebiet sind im Straßenbereich verkehrsberuhigte Bereiche mit Schrittgeschwindigkeit geplant, die den gleichzeitigen Aufenthalt von Kraftfahrzeugen, ruhendem Verkehr, Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern ermöglichen und gleiches Recht einräumen sollen.<br><br>In Bauabschnitt I ist ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 440 m² vorgesehen.<br>Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zu deren Gestaltung werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |
| <u>Hinweise der höheren Naturschutzbehörde:</u> | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| In den vorliegenden Planungsunterlagen wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie auf eine NATURA2000-Verträglichkeitsuntersuchung ausschließlich für den Bauabschnitt I Bezug genommen. | Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Be- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Beide Fachgutachten liegen jedoch den eingereichten Unterlagen nicht bei, weswegen eine Beurteilung des geplanten Vorhabens derzeit nicht möglich ist.<br><br>Für den Bauabschnitt II werden diese Fachgutachten derzeit erst erstellt und es liegen für diesen Bauabschnitt noch keine Ergebnisse vor. Insofern ist aus hiesiger Sicht dieser Bauabschnitt aus dem derzeitigen Verfahren herauszunehmen. | lange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt.<br><br>Der Stadtrat Dinkelsbühl beabsichtigt zudem die Abkopplung des Bauabschnittes I von Bauabschnitt II und wird auch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Bereich von Bauabschnitt I reduzieren.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Für beide Abschnitte ist derzeit nicht nachvollziehbar, ob die in der Begründung aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Maßnahmen zur Sicherung des kontinuierlichen ökologischen Funktionalität Verbotstatbestände des Artenschutzrechts gem. § 44 BNatSchG verhindern können.<br>Zudem sind weder im Bebauungsplan als Festsetzungen noch im Begründungstextteil mit Umweltbericht gesicherte Ausgleichsflächen für die Maßnahmenumsetzung hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Artenschutzrechts dargestellt und benannt.<br><br>Eine in den Planunterlagen aufgeführte Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich Maßnahmenumsetzung ist bis heute nicht erfolgt.<br><br>Aufgrund des derzeitigen Standes der vorliegenden Planungsunterlagen ist bis zur Konkretisierung bzw. Ergänzung der Unterlagen für Abschnitt I eine Zurückstellung veranlasst.<br><br>Unter Hinweis auf das abgestimmte Ergebnis einer gemeinsamen Besprechung bei der Stadt Dinkelsbühl am 07.12.2017 ist der geplante Abschnitt II erst bei Vorliegen aller Untersuchungen hinsichtlich Artenschutz und FFH-Verträglichkeit einschließlich einer positiven Beurteilung durch die Naturschutzbehörden in einem separaten Bauleitplanverfahren weiter zu verfolgen.<br><br>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen. | Die in der saP festgelegten CEF-Maßnahmen wurden auf der Hauptfläche bereits umgesetzt und die Kontrolle hat gezeigt, dass die Fläche gut angenommen wird und ihre Funktion erfüllt (Mitteilung von Herrn Bolz bei der Besprechung am 03.07.2018 mit Stadt Dinkelsbühl und Behördenvertretern). Eine Beschreibung der CEF-Flächen einschließlich Herstellungsmaßnahmen und eines Pflegekonzeptes werden in den Umweltbericht zur Begründung aufgenommen. Die CEF-Flächen werden in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **13. Regierung von Mittelfranken, Stellungnahme vom 15.05.2018 zur 16. FNP-Änderung** | |
| Im Rahmen des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine größere Flächenausweisung geplant, als im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellt ist und die geplante Größe und Lage des Mischgebietes im Bebauungsplan „GAISFELD IV“ weicht ebenfalls von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Deshalb wird dieser im Parallelverfahren an die aktuelle Planungsabsicht angepasst. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Gegenstand der 16. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Änderungen:<br>- Erweiterung der ausgewiesenen Wohnbaufläche (W) auf ca. 17,32 ha<br>- Vergrößerung der ausgewiesenen gemischten Baufläche (M) auf ca. 1,04 ha.<br>- Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von ca. 0,51 ha. | |
| Für das Wohngebiet mit insgesamt 180 Bauplätzen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zwei Bauabschnitte vorgesehen, wobei ca. 7,39 ha auf Bauabschnitt I und ca. 9,91 ha auf Bauabschnitt II entfallen. | |
| <u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht:</u> | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. |
| Die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Begründung ganz überwiegend bereits aufgeführt. Mit Blick insbesondere auf im Planungsgebiet nachgewiesene, geschützte Tierarten ist nachfolgender Grundsatz LEP 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem zu ergänzen und in die Abwägung einzustellen: „(G) 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.“ | Der genannte Grundsatz 7.1.6 ist bereits in der Begründung enthalten (Seite 9). |
| Aussagen zur Nachfrage nach Bauplätzen und zu Potenzialen der Innenentwicklung sind nur in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und sollten ggf. in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen werden. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Lebensraum geschützter Arten wird kritisch gesehen solange die natur- und artenschutzrechtlichen Bedenken (s. u.) nicht ausgeräumt sind. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis und verweist auf die Abwägung zu den Hinweisen der höheren Naturschutzbehörde. |
| <u>Hinweise des Sachgebietes Städtebau:</u><br>Gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl bestehen aus städtebaulicher Sicht erhebliche Bedenken.<br>Der Erweiterung von Wohnbauflächen sowie Vergrößerung von bereits ausgewiesenen gemischten Bauflächen wird nicht zugestimmt. Die geplante Ausweisung bzw. Erweiterung widerspricht der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption: Das ursprüngliche Planungsziel zeichnete sich durch einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer inselartigen Bebauung getrennt durch großzügige Grünflächen aus. Das vorgelegte Konzept berücksichtigt dagegen weder die Erhaltung von Frei- und Grünräumen noch das vorrangige städtebauliche Ziel der Reduzierung von Flächenverbrauch. Gem. § 1 a Abs. 1 BauGB sind die Gemeinden zur einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Bauleitplanung verpflichtet.<br>Die Änderung der städtebaulichen Konzeption wird außerdem auch nicht begründet. Der Flächennutzungsplan wird i.d.R. alle 5-10 Jahre von den Gemeinden aufgestellt und an die aktuelle Entwicklung angepasst. Die kurzfristige Änderung dieser Konzeption ist daher nicht nachvollziehbar. Wir bitten daher den Flächenbedarf gegenüber der bisherigen Ausweisung konkret und nachvollziehbar darzustellen. Die Möglichkeit der angemessenen Verdichtung bestehender Wohnbauflächen (flächensparende Siedlungs- – und Erschießungsformen) sollte zunächst geprüft werden.<br>Nicht unerheblich wird durch die Erweiterung der Wohnbauflächen auch der Naturraum beeinträchtigt. Durch das Heranrücken von Wohnbauflächen verringern sich die wertvollen Frei- und Erholungsräume im Stadtgebiet. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennut- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | zungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.<br>Es besteht nach wie vor großer Bedarf an privatem wie auch sozial gefördertem Wohnungsbau. Neben der ausgewiesenen gemischten Baufläche soll neben Wohnen und Arbeiten und zwei Kindergärten noch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1600 m² Verkaufsfläche entstehen, der der Nah- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | versorgung des Wohngebietes und den umliegenden Ortsteilen dienen soll.<br>**Beschluss:**<br>Der Stadtrat beschließt, o.a. Ausführungen in die Begründung zur 6. FNP-Änderung aufzunehmen.<br>Aufgrund noch ausstehender Unterlagen für den Bauabschnitt II des Plangebietes (saP und Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung) beschließt der Stadtrat, Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes GAISFELD IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert. |
| Hinweise der höheren Naturschutzbehörde:<br><br>Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in der vorliegenden Fassung dargestellten Umgriff wird abgelehnt (vgl. Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“). Der dem Bauabschnitt II entsprechende Teil des Bebauungsplanes "Gaisfeld IV" ist aus der Änderungsfläche des FNP herauszunehmen, da zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br><br>Der Stadtrat Dinkelsbühl beabsichtigt im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung ausschließlich den Bereich des Bauabschnittes I weiter zu verfol- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| kann, ob bei Verwirklichung der Planung zu diesem Bauabschnitt Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) ausgelöst werden bzw. ob aufgrund einer durchzuführenden FFH-Verträglichkeitsprüfung erhebliche Beeinträchtigungen für die festgelegten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Wörnitztal" zu erwarten sind.<br><br>Die Aussage auf S. 8 der Begründung, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und deshalb die Umweltprüfung entfallen könne, da sie in einem anderen Planverfahren oder in einem parallelen Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt wurde, wird nicht geteilt: Erstens soll ein Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplanes grundsätzlich auch Wirkungen betrachten, die über das unmittelbare Planungsgebiet hinausreichen und gibt es Anhaltspunkte für solch weiträumige Auswirkungen auf Erholung, Landschaftsbild, Wildtierkorridore, Biotopverbund, etc. und zweitens ist hier wegen der noch fehlenden FFH-Verträglichkeitsabschätzung für den Bauabschnitt II die Umweltprüfung gerade nicht in vollem Umfang parallel durchgeführt worden. Auf einen eigenständigen Umweltbericht kann daher nicht verzichtet werden.<br><br>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. | gen; die FNP-Änderung wird daher auf die Fläche des Bauabschnittes I reduziert.<br><br>Die Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird um den Umweltbericht im Umfang des Bauabschnittes I ergänzt, da nur dieser noch Gegenstand der Änderung ist. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach, Stellungnahme vom 15.05.2018** | |
| Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach nimmt wie folgt Stellung: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| • 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl. | |
| Aus landwirtschaftlicher Sicht wird bedauert, dass durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes Gaisfeld IV mehr vorgesehen werden. | |
| Dadurch wird der Flächenverbrauch vor allem von landwirtschaftlichen Flächen wahrscheinlich erhöht. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans Gaisfeld IV umgesetzt werden, daher wäre es wünschenswert wenn diese Flächen bereits im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden. | Für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen, um eine dichte Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen. |
| • Bebauungsplan „GAISFELD IV“ | |
| In den vorhandenen Unterlagen ist noch nicht ersichtlich wieviel Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan benötigt werden.<br>Eine möglichst flächenverbrauchsschonende Planung ist deshalb notwendig, um dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nachzukommen.<br>Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten sollten folgende Punkte in der weiteren Planung beachtet werden: | Im Umweltbericht zur Begründung ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs enthalten. |
| • Die Ausgleichsmaßnahmen sollten innerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden. | Für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen, um eine dichte Bebauung im Plangebiet zu er- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| • Die Ausgleichsmaßnahmen sollten multifunktional erfolgen (Artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Fläche).<br><br>• Aus landwirtschaftlicher Sicht sollten für die Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden, da die Landwirtschaft durch den Bebauungsplan selbst schon sehr viele landwirtschaftlich genutzte Flächen verliert.<br><br>• Wir fordern eine möglichst flächenverbrauchsschonende Planung, denn der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Betriebe.<br>Der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen verschärft den Wettbewerb um den knappen Faktor Boden. Dies steigert den Pachtpreis und schwächt die Wirtschaftskraft der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe.<br><br>Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Punkte in Ihrer weiteren Planung beachten werden. | möglichen. Bei den vorgesehenen Flächen handelt es sich um weniger ertragreiche Standorte z. T. in Gewässernähe.<br><br>Der artenschutzrechtliche und der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen in multifunktionaler Weise auf denselben Flächen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **15. Main-Donau Netzgesellschaft , Stellungnahme vom 17.05.2018** | |
| In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der MDN Main-Donau Netzgesellschaft mbH, ein Unternehmen der N-ERGIE Aktiengesellschaft, im oben genannten Bereich.<br>Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Der Bestandsplan enthält Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft. | |
| Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind.<br>Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. | |
| Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>**Beschluss:**<br>Nebenstehende Punkte werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. |
| Die Erschließung und Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke Dinkelsbühl. | |
| Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen bzw. zu ergänzen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. | |
| Gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände seitens unseres Unternehmens. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **16. Bund Naturschutz, Stellungnahme vom 22.05.2018** | |
| Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren sowie die gewährte Terminverlängerung und nehmen dazu im Auftrag unseres Landesverbandes wie folgt Stellung: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Generell stellen wir fest: | |
| Das Baugebiet ist mit 500 - 600 Wohneinheiten und Platz für ca. 2.000 Menschen zu groß und zwischenzeitlich auch größer geplant als ursprünglich vorgesehen. Dies entspricht nicht der im Bayerischen LEP geforderten organischen Entwicklung einer Stadt wie Dinkelsbühl und ignoriert den demografischen Wandel. In Zeiten extremen Verbrauchs an Freiflächen kann es nicht Ziel einer Stadtentwicklung sein, Bauwillige aus einem weiten Umfeld anzulocken und das Problem noch zu forcieren anstatt zu minimieren. Ziel muss es sein, der *örtlichen* Bevölkerung eine Entwicklung zu ermöglichen. Deshalb fordern wir in jedem Fall eine deutliche Verkleinerung von Bauabschnitt 2. Aktuell lehnen wir diesen generell ab, weil die erforderliche saP und ggf. weitergehende artenschutzfachliche Untersuchungen fehlen. Diese stellen aber die wesentliche Beurteilungsgrundlage dar, ob das Vorhaben überhaupt zulässig ist oder entfallen muss. Mit einer grundsätzlichen Zustimmung bzw. einem entsprechenden Stadtratsbeschluss zum jetzigen Zeitpunkt würde „die Katze im Sack“ gekauft. Im Lauf des Verfahrens ginge es dann aber nur noch um das „Wie“, nicht aber mehr um das „Ob“ – gerade um Letzteres geht es uns aber. Wir befürchten, dass mit dem jetzigen Vorgehen eine grundsätzliche Vorentscheidung getroffen würde und stellen anheim, BA 2 aus dem Verfahren zu nehmen. | Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt. |
| Nachvollziehbar ist für uns BA 1 wg. seiner flächensparenden, mehrgeschossigen und verdichteten Bauweise und des u. w. hohen Anteils sozialen Wohnungsbaus, was sich am tatsächlichen örtlichen Bedarf orientiert. | Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht wei- |
| Der stark angewachsene Flächenverbrauch ist zu einer großen Belastung für unsere Landschaft geworden. Leider ist Bayern und dabei der Landkreis Ansbach unrühmlicher Spitzenreiter. Hier ist ein | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Umdenken dringend geboten. Das Baugebiet Gaisfeld 4 ist auch angesichts dieser Problematik deutlich überdimensioniert und widerspricht dem LEP. Es zieht sich wie ein roter Faden durch die Planungsunterlagen, dass die mit einer Ausweisung verbundenen Probleme erkannt und angesprochen werden, aber nicht die richtigen und gesetzlich auch geforderten Konsequenzen gezogen wurden. Wir wundern uns, dass die zuständigen Behörden bei den vorgezogenen Terminen diese Fehlentwicklung nicht gestoppt haben. Der unverantwortlich hohe Landverbrauch führt in seiner Konsequenz auch zu Intensivierung auf den verbleibenden LN. | ter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, damit verbunden erheblich größeren Flächenbedarf und höhere Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.<br><br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden, um |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Dinkelsbühl besitzt auch kein kommunales Flächenmanagement. Genau dies ist die notwendige Konsequenz aus dem ausufernden Flächenverbrauch. Die bayrische Staatsregierung fordert die Kommunen seit längerem hierzu auf. Siehe auch http://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/index.htm.<br><br>Der Bund Naturschutz erkennt nicht, dass sich die Stadt Dinkelsbühl nachhaltig um eine Innenentwicklung bemüht. Im Einklang mit dem LEP fordern wir deshalb mit Nachdruck, die Innenentwicklung vorrangig voranzutreiben, bevor neue großflächige Baugebiete ausgewiesen werden. | sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Um auch zukünftigen Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses zu geben, wurde in Bauabschnitt II eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit größeren Grundstücken und Einzelhäusern geplant.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl führt eine Auflistung von leerstehenden Gebäuden und ist bemüht, diese auch wiederzubeleben. Vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogramms LEP, Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wurden 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 |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Seit der Ausweisung des Naturschutzgebietes „Walk- und Gaisweiher“ im Jahre 1984 hat sich das Umfeld stark verändert, die Baugebiete Kreuzespan, Gaisfeld 1, 2 und 3 entstanden in nächster Nähe. Deren Fläche ist schon jetzt größer als die Dinkelsbühler Kernstadt! Es erfolgte kein weiterer Schutz des NSG. Deshalb teilen wir die Ansicht des Bebaungsplanes im Abschnitt 10.2 Seite 25 „sowohl das Naturschutzgebiet als auch die angrenzenden bzw. tlw. überlagernden kartierten Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Planung nicht betroffen.“ nicht! Ganz im Gegenteil verstößt dies eklatant gegen das FFH-Verschlechterungsverbot. Dieses gilt ganz klar auch für Einflüsse auf das FFH-Gebiet von außerhalb. Und dass erhebliche negative Einflüsse wie z. B. höherer Besucherdruck mit der Folge erheblich stärkerer Störungen, freilaufende Hunde, Einschwemmungen etc. auftreten würden, wird ja mehrfach genannt – auch hier fehlen die Konsequenzen. Im Übrigen konterkariert die Stadt DKB hier auch ihren eigenen rechtsgültigen Landschaftsplan. In diesem wurde auf S. 94 unter Punkt 5.4.2.2 vor vielen Jahren das Problem erkannt und ähnliche Maßnahmen wie von unserer Seite benannt.<br>Das NSG hat keinen Puffer, die Grenze verläuft fast an der Wasserlinie, Störungen durch Spaziergänger, freilaufende Hunde etc. haben extrem zugenommen. Gerade die empfindlichen und seltenen Vogelarten leiden darunter bzw. sind verschwunden. Auch auf dieses gravierende Problem weisen die Unterlagen mehrfach hin, es fehlen aber die logischen Konsequenzen wie Flächenreduzierung neuer Bauflächen, deutlich größerer Abstand etc. Falls Bauabschnitt 2 überhaupt weiterverfolgt wird, fordern wir deshalb eine unbedingte Verlegung des Weges am Ufer zur Bebauung hin und die Anlage eines breiten Pufferstreifens durch eine Heckenpflanzung, Sickermulden etc.<br><br>Mit dem Vorkommen der Knoblauchkröte, hat auf der vorgesehenen Fläche, eine Art die in der roten Liste Bayern als stark gefährdet verzeichnet ist, ihre Heimat.<br>Untersuchungen zeigen, dass in den letzten 20 Jahren viele Vorkommen in Bayern erloschen sind! Umso mehr ist aus Sicht des Bund Naturschutz ein Erhalt der noch vorhandenen Vorkommen erforderlich. Bei einem Wegfall bzw. deutlicher Verkleinerung von Abschnitt 2 könnten zumindest die ver- | bzw. die Nutzung von Baulandreserven weder in den Siedlungsgebieten noch in der Altstadt vollzogen werden kann.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hieraus resultierenden Maßnahmen wurden umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| bleibenden Flächen weiterhin als Lebensraum dienen. Eine komplette Umsiedlung nach dem fälschlichen Motto „was der ungehemmten (Fehl-) Entwicklung im Weg ist, wird umgesiedelt“, lehnen wir ab. Es gibt keine Untersuchungen, ob Umsiedlungen langfristig erfolgreich sind. Die Spezialisierung der Knoblauchkröte auf bestimmte Lebensräume macht eine Umsiedlung sehr fragwürdig. Hinzu kommt das in anderen potentiell geeigneten Lebensräumen durch die eingesetzten Tiere ein Verdrängungsprozess der angestammten Population erfolgen würde. Im Übrigen wäre dieses Vorgehen ohnehin gesetzwidrig: Nach § 44 BNatschG müssen Ersatzmaßnahmen erst tatsächlich funktionieren, bevor die Zerstörung ihres bisherigen Lebensraumes in Angriff genommen werden dürfte. Erfolg oder Misserfolg möglicher Ersatzmaßnahmen könnten erst nach etlichen Jahren beurteilt werden. | |
| Es entspricht zwar der gesetzlichen und unserer Forderung nach einer umweltgerechten Oberflächenwasserbehandlung, dass Oberflächenwasser nicht im Schmutzwasserkanal landet. Es sollte als Brauchwasser genutzt, der Überschuss möglichst auf den Grundstücken versickert und der Überschuss in Oberflächenwässer abgeleitet werden. Soweit es sich um Straßen- und Stellplatzwasser etc. handelt, das im sensiblen Naturschutzgebiet landen würde, lässt dies dort eine weitere Verschlechterung der Wasserqualität befürchten durch Reifenabrieb etc. Dies kann für Fische, Muscheln und andere Arten eine Gefahr darstellen. Als Gegenmaßnahme schlagen wir vor, am zukünftigen Siedlungsrand ein System von Sickermulden auf öffentlichem Grund anzulegen, das zugleich als Sandfang dient und einen gewissen Biotopwert aufweist. | Das Niederschlagswasser des Plangebietes Gaisfeld IV wird über Regenwasserkanäle gefasst und zunächst in dem vorgeschalteten Sedimentationsbecken südlich des Wohngebietes Gaisfeld III gereinigt, bevor es in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und dem südlich gelegenen Gaisweiher gedrosselt zugeführt wird. Eine Tektur der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung für die bestehende Einleitstelle in den Gaisweiher wird derzeit erarbeitet und beim Landratsamt Ansbach eingereicht. |
| Wie eingangs schon geschildert, wird in den Unterlagen mehrfach auf die fehlenden saP-Ergebnisse etc. für den BA 2 verwiesen. Ohne diese können die Auswirkungen des Vorhabens, Unzulässigkeit, mögliche Verkleinerungen, Änderungen etc. aber nicht beurteilt werden. Es geht deshalb nicht an, dass im jetzigen Schritt bereits eine Grundsatzentscheidung pro Bebauung getroffen wird, wenn die Untersuchungen möglicherweise das Vorhaben gar nicht zulassen. In diesem Fall würden unweiger- | Der Stadtrat Dinkelsbühl beabsichtigt, den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| lich auch gesetzwidrige Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG entstehen. Der BA 2 würde „auf Verdacht“ genehmigt und beplant. Wir fordern deshalb mit Nachdruck entweder die komplette Herausnahme des ohnehin überdimensionierten Bauabschnitts 2 aus dem Verfahren/der Planung oder die Zurückstellung des kompletten Verfahrens bis die fehlenden Untersuchungen vorliegen. | Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert. |
| Sinngemäß gilt dieses Manko auch für BA 1, weil (S. 35 b)) sie nicht konkret ersichtlich sind und gar nicht beurteilt werden können. Unabhängig davon sollte der für BA 1 erforderliche ökologische Ausgleich direkt auf der Fläche zwischen Baugebiet und Naturschutzgebiet erfolgen. Hiermit könnten die vorgenannten Forderungen direkt vor Ort umgesetzt werden. Einen Ausgleich an anderer Stelle lehnen wir ab, es ist nicht alles ersetzbar und steht zur Disposition.<br><br>Wir bitten um Planungsänderung im vorgenannten Sinn und verbleiben<br>mit freundlichen Grüßen | Für Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen werden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches herangezogen, um eine dichte Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen. |

Aufgestellt: 09.10.2018
B. Eberl-Alsheimer
G. Doll
**Härtfelder Ingenieurtechnologien**

# 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dinkelsbühl und Aufstellung des Bebauungsplans „GAISFELD IV“ in Dinkelsbühl

**Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (TEIL 1) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (TEIL 2)**

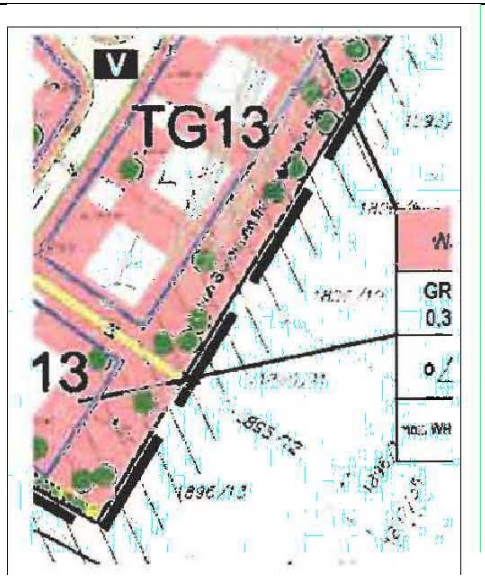
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand vom **03. April 2018 bis einschließlich 15. Mai 2018** statt.

## TEIL 1 – FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|

## Folgende Anregungen/Bedenken wurden von Bürgern vorgebracht:

| | |
|---|---|
| **1. Bürger 01, Stellungnahme vom 13.04.2018**<br><br>Hiermit erheben wir fristgerecht Einspruch gegen die Bebauungsplanung "Gaisfeld IV" vom 21. März 2018.<br>Als direkt an das Gaisfeld IV angrenzende Anwohner des Gaisfelds III sind wir unmittelbar vom Bebauungsplan betroffen und widersprechen diesem daher mit folgender Begründung: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| • Da bereits in dem an das Gaisfeld IV angrenzenden Sven-Helander-Weg eine übermäßige Bebauung durch drei großdimensionierte Mehrfamilienhäuser sowie vier Doppelhaushälften auf einem Bauplatz stattgefunden hat, fordern wir die zulässige Dachneigung von "SD 6-45°" auf "SD 6-25°" im gegenüberliegenden Bereich des Sven-Helander-Wegs im Gaisfeld IV zu ändern um hier eine weitere übermäßige Bebauung durch angrenzende Häuser auszuschließen und somit ein positives optisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. | Im geplanten Bauabschnitt II des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ ist eine aufgelockerte Bebauung mit relativ großen Grundstücken (ca. 1710 bis 1070 m²), insbesondere westlich des Sven-Helander-Wegs und Einzelhäusern geplant. Das bedeutet, dass hier keine Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden dürfen. Auch über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) und die Zahl der Wohneinheiten (max. 2 Wohneinheiten) wird eine lockere Bebauung festgesetzt, die keine bauliche Verdichtung zulässt. |
| • Da außerdem im Sven-Helander-Weg drei Mehrfamilienhäuser mit in Summe 22 Wohneinheiten sowie vier Doppelhaushälften auf einem Bauplatz gebaut wurden, fordern wir die Anzahl der maximalen WE im gegenüberliegenden Bereich der Einfamilienhäuser des Sven-Helander-Wegs (betrifft die Grundstücke 1896/13/11/10/5) von zwei auf eins zu reduzieren um eine weitere übermäßige Lärmbelastung einzugrenzen. | Die entstehende Lärmbelastung ist sowohl bei aufgelockerter wie auch bei verdichteter Bauweise (mehr Anwohner) in einem Allgemeinen Wohngebiet |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
|  <br>Es wird gebeten, die Einwände bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechende Änderungen am Bebauungsplan durchzuführen sowie um ein entsprechendes Feedback. | (WA) generell zu dulden.<br>Die Spannbreite der geplanten Dachneigungen in Abhängigkeit von der Dachform erstreckt sich von 0 bis max. 45 Grad. Ausschließlich bei Satteldächern ist eine Dachneigung von 6-45 Grad festgesetzt, die anderen Dachformen wie Flachdach, Zeltdach, Pultdach liegen unter der geforderten Dachneigung von 25 Grad. Da in Bezug auf Dachformen mittlerweile ein Trend zu flacheren Toskanadächern bzw. Flachdächern zu verzeichnen ist, ist von der Realisierung einer vielfältigen Dachlandschaft im Plangebiet auszugehen und daraus folgend von einer niedrigeren Dachneigung.<br>Aus oben genannten Gründen wird keine Reduzierung der Dachneigung bei Satteldächern und bei der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt. Hier liegen die Dachneigungen zum angrenzenden Baugebiet Gaisfeld III bei TG 5, 6 und 7 zwischen 0 und 5 Grad. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **2. Bürger 02, Stellungnahme vom 07.05.2018**<br><br>Einwendungen zu Gaisfeld IV<br><br>Gegen den Bebauungsplan "Gaisfeld IV" erhebe ich folgende Einwände:<br><br>Für den so dringend benötigten sozialen Wohnungsbau müssen in Gaisfeld IV " für hunderte von vorgemerkten Personen (s. Broschüre "Bürgerentscheid Brukenthalplatz")" wie ursprünglich geplant, ein Grundstück für mindestens 38 Wohnungen und darüber hinaus eine entsprechend große Anzahl von Grundstücken für den sozial geförderten Wohnungsbau reserviert werden, damit der so dringliche Bedarf in Dinkelsbühl abgedeckt werden kann.<br>Ein Bauplatz für ein Gebäude mit 38 Wohnungen war ursprünglich am Rande von Gaisfeld IV eingeplant, jedoch in den späteren Entwürfen wieder verworfen worden. Es ist zu befürchten, dass in diesem Fall die Bauplätze anderweitig vergeben werden und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau dann wieder nicht genügend Baugrund zur Verfügung steht.<br>Wir fordern daher, dass im Bebauungsplan Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau verbindlich festgelegt werden. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl ist sich der großen Nachfrage nach sozial gefördertem Wohnungsbau bewusst. Aus diesem Grund plant die Stadt Dinkelsbühl insbesondere in Bauabschnitt I in den Teilgebieten TG 6 und 7 des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ u.a. sozialen Wohnungsbau zu verwirklichen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **3. Bürger 03, Stellungnahme vom 10.05.2018**<br><br>Der Regionalplan 8 West-Mittelfranken besagt in der Begründung Seite 6; 3.1.1.Siedlungswesen Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.<br><br>Wenn man ein Wohnraum-Baugebiet für 600 Wohneinheiten schaffen will, das halte ich für unverhältnismäßig groß.<br><br>Mit angenommen 3 Personen (Mann, Frau, Kind) ist man schon bei 1800 Personen mit angenommen 4 Personen (Mann, Frau, 2Kinder) ist man dann bei 2400 Personen, davon ein Mittel angenommen ergibt 2100 Personen.<br><br>Dinkelsbühl hatte am Jahresende 2016 eine Einwohnerzahl von 11600 Einwohnern, Bevölkerungsdichte von 150 Einw./km² der bayr. Durchschnitt davon ist 176 Einw./km²<br><br>Gaisfeld IV hat 0,1732 km² = 2100 Einwohner entspricht dann 1 km² = 12124,7 Einwohnern<br><br>Wenn man die alte Einwohnerzahl mit Gaisfeld IV ergänzt,<br><br>11600: 150 = 77,333 km² 77,333km² : 11600+2100<br>77,333 km² : 13700 = 177 Einw.1km²<br>somit hat man mit Gaisfeld IV praktisch auf einen Schlag den bayr. Durchschnitt **überholt.**<br><br>**WILL MAN DENN SOWAS.**<br>**brauchen WIR als eine historische Altstadt, angeblich die Schönste,**<br>**ein Vorstadtgebiet-Wohngebiet das mit den vorhergehenden Baugebieten Gaisfeld I - III größer wird als die Altstadt.** | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **Allein das Gaisfeld IV ist etwa halb so groß wie die Altstadt.**<br>**Das ist überzogen und viel zu groß.**<br><br>Den stadteigenen Nachkommen ein wohnbares Gebiet auszuweisen wird wahrscheinlich jeder für richtig halten um der Landflucht der jüngeren Generationen vorzubeugen. Doch was hier im Gaisfeld IV zu befürchten ist, dass viele auswärtige investitionsfreudige Privatleute und Geschäftsleute sich ein Häuschen als Geldanlage einkaufen. Ob dies dann bald bewohnt wird oder einfach gewartet wird bis die Mietpreise hoch genug sind um richtig Kohle abzuwerfen, ist abzuwarten.<br><br>**Jeden Tag verschwinden in Bayern 13 ha unter Asphalt und Beton,**<br>**die neue Planung trägt dazu wiedermal ordentlich bei.**<br>Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung oder Klimaregulation gehen verloren.<br>Doch der Mensch, also wir, verbrauchen viel zu viel wertvoller Bodenfläche, besonders hier im Landkreis Ansbach wird zu viel zugebaut, das wurde schon öfters gesagt es wird nur nichts dagegen gemacht, denn jeder (Bürgermeister) denkt nur um seinen Kirchturm herum und nicht weiter.<br><br>In Dinkelsbühl hier vor Ort möchte man ein Wohngebiet, das Gaisfeld IV planen, das ist unsere Flächenversiegelung, die in diesem Ausmaß gar nicht sein muss.<br>**Man muss nicht auf einen Schlag die Flächenfraßquote von Bayern nachholen,**<br><br>das muss nicht sein, eine kleinere Wachstums-Entwicklung von Dinkelsbühl wäre anzuraten. | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.<br><br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Um auch zukünftigen Grund- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | stückseigentümern die Möglichkeit der Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses zu geben, wurde in Bauabschnitt II eine vorwiegend aufgelockerte Bebauung mit größeren Grundstücken und Einzelhäusern geplant. |
| **Im übrigen bemängele ich in jedem neuerem Baugebiet gibt es nur ungenügende Einkaufsmöglichkeiten für die Anwohner dieser neuen Baugebiete, alle müssen dazu in die B 25, die dadurch natürlich noch mehr verstopft. (siehe google: Einkaufsmöglichkeiten in Dinkelsbühl)**<br>Schelbuck hat nix<br>Kreuzespan hat nix<br>Gaisfeld I hat nix<br>Gaisfeld II hat nix<br><br>Gaisfeld III hat nix<br><br>Gaisfeld IV soll etwas bekommen, wieviel und ob es ausreichend wird, ist zu bezweifeln.<br><br>Der Grillenbuck hat nur den schon vorher bestehenden Einkaufsmarkt.<br>Später nachgekommen sind dann Deichmann Kik und Aldi, dieser musste erst umziehen um da eine jahrelang leerstehende Halle zu hinterlassen, die inzwischen einen Eigentümer gefunden hat.<br>Hierzu bemerkt: Die Stadt Dinkelsbühl sollte eine Leerstände-Liste führen von leerstehenden Gebäuden und Grundstücken und diese auch neuansiedelnde Geschäften anbieten. | Die Stadt Dinkelsbühl beabsichtigt nun im geplanten Sondergebiet (SO)) im Bauabschnitt I einen Einkaufsmarkt mit einer Größe von maximal 1600 m² Verkaufsfläche. Nachdem keine Einkaufsmöglichkeiten im Wohngebiet Gaisfeld I, II und III bestehen, soll die Nahversorgung des Plangebietes selbst als auch der Wohngebiete Gaisfeld I, II und II sowie der Ortsteile Segringen, Langensteinbach und Seidelsdorf gewährleistet werden.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl führt eine Auflistung von leerstehenden Gebäuden und ist bemüht, diese auch wiederzubeleben.<br>Vor dem Hintergrund des Landesentwicklungsprogramms LEP, Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | wurden 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. |
| **Die erste Gaisfeld IV Planung wäre für eine schöne Wohnbebauung besser geeignet in dieser Planung gibt es einen Grüngürtel mit kleinen Wasserflächen im großen Häusermeer.**<br>Dies würde den neuen Einwohnern sicherlich mehr zusagen als das was hier als zweite Planung gezeigt wird.<br><br>Für mich ist diese neue Planung eine Verschlechterung der Wohnqualität, das Oberflächenwasser einfach wieder in den Gaisweiher einzuleiten ist eine einfache Lösung, die wiederum die Naturschutzprobleme noch weiter verschlechtern kann, der Gaisweiher, wird dann noch mehr belastet wird als er jetzt schon ist, | Der Stadtrat nimmt Kenntnis und verweist auf die obigen Ausführungen und Gründe zum Abweichen von der städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl.<br><br>Das Niederschlagswasser des Plangebietes Gaisfeld IV wird über Regenwasserkanäle gefasst und zunächst in dem vorgeschalteten Sedimentations- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **nur weil es die billigste Lösung ist.**<br><br>Amphibien - Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) ist nachgewiesen worden.<br>**Bezüglich der Zahlen sind die nicht wandernde (subadulte) Tiere nicht erfassbar** -<br>Zäunung Frühjahr 2017 im Bauabschnitt I wurden 11 abwandernde Tiere und 2 zuwandernde Tiere erfasst.<br><br>**Werden hierzu alle Fangzahlen veröffentlicht? Werden alle Krötenarten umgesiedelt?**<br>In welchem Zeitraum wird dies erfolgen? Wer führt diese Umsiedelung überhaupt durch die Unter Naturschutzbehörde, die Stadt Dinkelsbühl oder wer sonst ist dafür vorgesehen und geeignet?<br>In welchem Zeitraum werden weitere Untersuchungen erfolgen, bzw. bis wann abgeschlossen sein?<br><br>Der Tierwelt gehen Lebensraum und Jagdgebiete durch Gaisfeld IV verloren.<br>Das Plangebiet wird eingestuft als potentielles Jagd- bzw. Durchzugsgebiet für 4 verschiedene, Fledermausarten eingestuft.<br>Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, kl. Bartfledermaus.<br>Darüber hinaus sind 5 weitere Fledermausarten die das Plangebiet temporär als Jagd+ Überfluggebiet nutzen. Dies sind das Braune Langohr, Breitflügelfledermaus, Graue Langohr, der Große Abendsegler, das Große Mausohr. | becken südlich des Wohngebietes Gaisfeld III gereinigt, bevor es in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und dem südlich gelegenen Gaisweiher gedrosselt zugeführt wird. Eine Tektur der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung für die bestehende Einleitstelle in den Gaisweiher ist noch zu erarbeiten und beim Landratsamt Ansbach einzureichen.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt.<br>Die in der Stellungnahme genannten Zahlen und Angaben zu verschiedenen Tierartengruppen beziehen sich auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| In einer Dokumentation Vogelbiotope Bayerns wurden für das Walk- und Gaisweihergebiet 157 Arten von Vögeln festgestellt, manehe brütend, manche nur als durchziehend.<br><br>In der Gaisfeld IV Planung nachgewiesen wurden 58 Arten von Vögeln einsehl. Durchzüglerl / Überflieger u kurzzeitiger Nahrungsgäste weitere 30 Arten sind als in diesem Gebiet potentiell vorkommenden in die Untersuchung mit einbezogen worden.<br>**Das ist etwa nur die Hälfte von dem früheren Bestand**<br>**oder wurde einfach nicht umfangreich genug eine Zählung durchgeführt.**<br><br>Brutvogelarten:<br>Feldlerche gefährdet in RL BY + RL D<br>Dorngrasmücke Vorwarnliste RL BY<br>Wiesenschafstelze<br>Goldammer<br>Stieglitz<br><br>Im Bauabschnitt I konnten konkret 3 Feldlerchen-Reviere und ein Revier der Wiesenschafstelze ermittelt worden.<br>Zwei weiter Feldlerchen-Reviere sind durch die geplante Bauabschnitt I Bebauung mit betroffen. In diesem Bauabschnitt I stellt auch einen potentiellen Lebensraum der Wachtel dar. Indirekt sind die Lebensräume der Vogelarten im und am Wasser durch die vom Baugebiet ausgehende Störungen betroffen.<br>**Was wird für diese Brutvogelarten getan und kann auch etwas für das Fledermausvorkommen unternommen werden?**<br><br>Die Zahl der Vögel sinkt, das zeigen die Ergebnisse des LBV Landesbund für Vogelschutz dieses Jahr ganz deutlich. Die Anzahl der typischen Feldvögel wie die Goldammer gehen zurück, **40% weniger als das Jahr zuvor.**<br>Davon hat öffentlich die FLZ auch schon berichtet und sollte uns Menschen zu denken geben, dass wir mehr für die Vogelwelt tun müssen um sie zu erhalten und zu fördern. Das es inzwischen viele | (saP) für den Bauabschnitt I. Daher ist diese dem Einwender bekannt und es ist nicht notwendig, hier ausführlich die Inhalte der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) darzulegen.<br><br>Hierzu sind Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Vogelarten gibt die bei uns sogar überwintern macht die Gesamtsituation nicht einfacher.<br><br>Insgesamt gesehen macht die große Kreisstadt Dinkelsbühl viel zu wenig für ihre Naturräume, **im Gegenteil im Frühjahr kommt die große Abholz-Aktion der Stadt**, einige Leute haben mich schon angesprochen ob da der Bund Naturschutz nicht was dagegen machen kann, wobei ich nur auf die Stadt Dinkelsbühl als Verursacher verweisen kann, die Leute selbst machen dann häufig nix außer kritisches und unverständiges Kopfschütteln, sie halten das auch für überzogen starke Abholzaktio- nen.<br><br>Lebensraum der Knoblauchkröte<br>Anders als unser Oberbürgermeister aus Nürnberg, der dies ins Lächerliche zieht, können wir Dinkelsbühler doch stolz sein in einer Landschaft zu leben in der noch eine stark gefährdete Art die Knoblauchkröte ihren Lebensraum hat, diese ist kurz vor dem Aussterben, da ist doch das Vorkommen im Gaisfeld ein Segen für diese Art.<br>**Sie einfach umzusiedeln kann auch zum Totalverlust dieser Art führen**, das wissen viele nicht oder wollen es nicht wissen, siehe Stadtoberhaupt.<br>Wir in Dinkelbühl haben auch eine schützenswerte Altstadt, wenn hier genauso ein Raubbau betrie- ben würde wie in unseren Naturräumen um die Stadt, wären wir bald nicht mehr schützenswert, son- dern nur eine Kleinstadt wie viele viele andere.<br>Unsere Naturräume rund um die Stadt muss man schützen, am meisten vor dem Menschen, darum brauchen wir alle mehr Rücksicht auf das bestehende Naturschutzgebiet Walk-u. Gaisweiher, und deshalb geben wir doch der Knoblauchkröte einen Lebensraum, es ist eine besondere ihrer Art, Naturschutz ist mehr als ein unnützes Hobby einiger Leute.<br><br>**Das Beispiel Walkweiher mit dem nahe vorbeiführenden Feldweg hat uns schon in der Vergangenheit gezeigt, dass dadurch das Ufergebiet durch Lärm gestört wird und durch Abfall verunreinigt wird.**<br>**Deshalb ist der Vorschlag vom Bund Naturschutz den Weg entlang des Gaisweihers zu schließen und den Weg genau an der Wohnbebauung entlang zu führen äußerst sinnvoll.**<br>Auch für die Anwohner, die diesen Weg ebenfalls nutzen könnten um in ihren hinten liegenden Gar- | Dies ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung und muss auf anderem Wege mit der Stadt Dinkelsbühl erörtert werden.<br><br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hieraus resul- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| tenbereich zu kommen um evtl Rindenmulch o.ä. abzuladen.<br>Der vorgeschlagende Pufferraum für Hecken, Tümpeln usw. kommt der ansässigen Knoblauchkröte als<br>Lebensraum zugute und würde dem Gaisweiher eine deutliche Lärmminderung bringen, was den Vogel-Brutpaaren noch viel mehr zu gute kommt, die zurückgehende Insektenwelt hätte davon auch ihre Vorteile durch eine wild wachsende ufernahe Zone.<br>Hunde können dann nicht mehr störend ins Schilf laufen.<br>Einzelne Zugänge für Naturbeobachtungen wären auch besser kontrollierbar als die gesamte Uferstrecke auf evtl. Verunreinigungen.<br>Wie uns aus der Vergangenheit bekannt ist, fahren ja manche sogar bis fast ins Wasser mit ihrem Quadgefährt, aber das ist den Stadtoberen ja schon bekannt, so etwas wäre dann auch nur noch erschwert möglich und wenn doch noch mal geschehen besser zu ahnten, als bisher.<br>Insgesamt gesehen wäre das Naturschutzgebiet Walk-u. Gaisweiher dadurch besser kontrollierbar.<br>Alle Brutvögel des Gaisweihers und dessen Umfeld bekommen durch das zu nahe liegende Wohngebiet einen nicht unerheblichen Druck auf ihren Lebensraum, der auch durch Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen nicht entkräftet werden kann.<br>Der Prädatorendruck durch Haustiere (Hund und Katze) ist durch die zu große Nähe zur Wohnbebauung stetig gegeben, da würde auch eine Einzäunung nur teilweise helfen. | tierenden Maßnahmen wurden umgesetzt. |
| Das Bayr. Landesamt für Umweltschutz hat im Walk- u. Gaisweihergebiet 157 Arten von Vögeln gesichtet, dies sind nicht alles Brutvögel, doch auch die Durchzieher brauchen Ruhezone und Nahrungsraum um Kraft zu sammeln um überhaupt weiterziehen zu können.<br>Besteht dann im neuen Gaisfeld IV auch eine Verpflichtung aller Grundstücks- und Hauseigentümer bezüglich dem Oberflächenwasser, Streusalz-Verbot im Winter usw. zum Schutze des Naturschutzgebietes.<br><br>Werden der Einkaufsmarkt und die Kindergärten mit Parkplätzen in der Entwässerung anders ausgeführt als die übrige Wohnbebauung? Dort ist ja mit viel mehr Schmutz durch Autoverkehr zu rechnen. | Im Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) sind höhere Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt,das bedeutet, dass ein höhe- rer Versiegelungsgrad möglich ist. Die- ser höhere Wert der Versiegelung wird bei der Entwässerung entsprechend stärker berücksichtigt als bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit ei- ner GRZ von 0,4. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| C 1.3. Beflanzungen<br>Es wird laut Plan auch eine Lärmschutzwand errichtet, aus welchem Material wird sie ausgeführt und sie soll eingegrünt werden also bepflanzbar sein, doch durch wen geschieht die Bepflanzung? | Die Materialwahl der Lärmschutzwand obliegt der Stadt Dinkelsbühl und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-verfahrens.<br>Die Lärmschutzwand wird auf öffentlichem Grund errichtet; Begrünung und Pflege der den Privatgrundstücken zugewandten Seite bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.<br>Die Begrünung und Pflege der der Staatsstraße St 2220 zugewandten Seite der Lärmschutzwand obliegt der Stadt Dinkelsbühl. |
| Ich möchte Sie auffordern, die Wohnbebauungsfläche zu reduzieren um Abstand zum Naturschutzgebiet zu bekommen und die Lebensräume der bestehenden Tierpopulationen zu erhalten. Alles umzusiedeln was im Wege ist, ist keine optimale Lösung, das Erhalten von Lebensräumen, welche ja schon bestehen ist besser als jede künstlich erzeugte Lebensinsel. | Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplan-verfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und aktuell Bauab- schnitt I weiterverfolgt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Weil dieses Baugebiet so nahe am Naturschutzgebiet vorbeiführt sollten Sie es als eine Verpflichtung ansehen, diese Erschließung so naturverträglich als nur möglich zu gestalten. | Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **4. Bürger 04, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Gegen den geplanten Bau im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>Bevor immer mehr neue Flächen ausgewiesen werden und immer mehr Natur zerstört wird, sollte erst geprüft werden, wo im Raum Dinkelsbühl noch freie Flächen in den bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten sind. Dies wurde anscheinend noch nicht gemacht, da es noch viele freie Flächen dort gibt! | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. |
| In der Verordnung über das Naturschutzgebiet 'Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher" Landkreis Ansbach vom 15.03.1984 steht, dass<br>▮ die Weiher mit ihren Verlandungszonen als ungestörten Lebensraum einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt zu schützen sind<br>▮ die Brut- und Rastbiotope für zahlreiche seltene und zum Teil gefährdete Vogelarten zu sichern und Störungen fernzuhalten sind<br>▮ die für den Bestand der dortigen Vogelwelt erforderlichen Lebensbedingungen zu erhalten sind | Der Stadtrat Dinkelsbühl beschließt, den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungs- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Im Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Gebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können.<br>Deshalb ist es z.B. verboten:<br>bauliche Veränderungen zu errichten bzw. ändern, Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Grabungen, Bohrungen oder die Bodengestalt in sonstiger Weise zu verändern.<br><br>Das einzige Naturschutzgebiet in Dinkelsbühl muss erhalten und geschützt werden, da dort viele seltene Pflanzen- und Tierarten wie z.B. Knoblauchkröte, Blaukehlchen, Rohrdommel, Eisvogel, Muscheln usw. im und am Wasser und im Gaisfeld IV vorkommen.<br><br>Dies wird aber durch die dortige geplante Baumaßnahme von etwa 500 – 600 Wohneinheiten und dann etwa 2000 Personen massiv gestört.<br><br>Dadurch entstehen leider sehr viele Beeinträchtigungen:<br><br>Regelmäßige und viele Spaziergänger, Radfahrer und Jogger stören dort die ruhesuchenden Tiere.<br><br>Es sind dort jetzt schon massive Beeinträchtigungen durch Hundehalter, die ihre Hunde dort freilaufen lassen und in den Schilfbereich des Naturschutzgebietes laufen lassen.<br>Dies stört brütende und ruhe suchende Tiere ganz massiv. | planes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| <br><br>Auch gab es regelmäßig Störungen durch einen Quadfahrer und Reiter, der sich nicht unbedingt an Grenzen hält und Pflanzungen umgeht und bis an die Wassergrenze mit dem Quad fährt! | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| <br> <br>Leider wird auch dann im Naturschutzgebiet viel Müll hinterlassen, der dort massiv stört.<br>Dies sieht man jetzt schon am Walkweiher: | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|

Solche Störungen und Eingriffe stören massiv ein Naturschutzgebiet.

Auch bemängele ich, dass die Fläche zum ursprünglichen Flächennutzungsplan, jetzt deutlich vergrößert wurde und die eingezeichneten Grünflächen nicht mehr vorgesehen sind.

**Das einzige Naturschutzgebiet in Dinkelsbühl muss geschützt werden und sollte freigehalten werden, von jeglicher Bebauung, damit es ein Naturschutzgebiet bleiben kann!!!**

In anderen Städten und Gemeinden wie z.B. Marienberg werden extra Flächen für die Knoblauchkröte angelegt. In Dinkelsbühl dagegen zerstört man einfach den schon vorhandenen Lebensraum der Knoblauchkröte.

Die Stadt Dinkelsbühl könnte eigentlich stolz sein, dass solch ein schönes und Artgeschütztes Tier in Dinkelsbühl vorkommt

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Deshalb mein Vorschlag: das Wohngebiet Gaisfeld IV auf die Hälfte Bauabschnitt 11) zu reduzieren, den Weg am Gaisweiher zu entfernen bzw. nach oben zu verlegen. Der Gaisweiher und das Naturschutzgebiet sollte durch einen breiteren Schilfgürtel und einer passenden Bepflanzungen geschützt werden.<br><br>Ein guter Satz von Ludwig Hartmann:<br>Wir wollen das Artensterben in Bayern nicht dokumentieren, sondern stoppen! | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **5. Bürger 05, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Gegen die Bebauungsplanung im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>schon bei den bisherigen Baugebieten im Gaisfeld sind ohne Änderungen im Flächennutzungsplan die Grünbereiche überbaut und der Puffer zum Naturschutzgebiet verringert worden. Das neue Baugebiet Gaisfeld IV sieht schon gar keine Grünbereiche mehr vor. Es gilt aber als oberste Priorität vor einem evtl. wirtschaftlichen Gewinn einer übersteigerten baulichen Ausnutzung der Baugebiete, den Naturschutz unbedingt zu erhalten, wenn nicht sogar zu verbessern. Dementsprechend sind meine Einwendungen wie folgt:<br><br>▮ Es ist kein ausreichender Puffer zum Naturschutzgebiet eingehalten, dadurch ist die schon jetzt bedrohte Tier- und Pflanzenarten vom Aussterben oder von der Verdrängung bedroht.<br>▮ Das Baugebiet entlang eines Naturschutzgebietes ist zu groß und zu nahe am Naturschutzgebiet geplant. Dadurch wird in das früher ungestörte Naturschutzgebiet am Walk- und Gaisweier durch die durch die Bebauung bedingte Bevölkerungszunahme in unmittelbarer Nähe zu stark eingegriffen. Noch mehr Menschen in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet gefährden die dort angesiedelte Pflanzen- und Tierwelt.<br>▮ Der in Bayern sehr seltenen Knoblauchkröte wird durch die weitere Ausdehnung des Baugebietes der Lebensraum entzogen und die Vielfalt und Fülle seltener und ruhebedürftiger Vogelarten ist dadurch im höchsten Maße bedroht.<br>▮ Zudem werden für eine fragwürdige Wachstumspolitik wertvolle Baulandreserven für die ansässige Bevölkerung verbraucht. Das ist in der heutigen Zeit nicht mehr hinnehmbar. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtli- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | che Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **6. Bürger 05, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Gegen die Änderungen der Flächennutzungsplanung im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>• Es ist augenscheinlich, dass der neue Flächennutzungsplan maßgebliche Änderungen und Einschnitte in den Landschaftsraum verursacht, die nicht hinnehmbar sind, weil: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. |
| • eine bunte Mischung an Stadtlandschaften vom Flachdach bis zum Steildach geplant ist, die einerseits der traditionellen fränkischen Bebauung der benachbarten Ortsteile und erst recht der Silhouette der Altstadt widerspricht. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Intension der vielfältigen Dachlandschaft im Plangebiet ist zum einen, unter städtebaulichen Aspekten, eine bewusste Abstimmung und Zuordnung der Dachformen und Dachneigungen zu den jeweiligen Gebäudekörpern und ihrer Höhe bzw. Geschossigkeit, zum |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | anderen gleichzeitig dem Bauherrn eine gewisse Baufreiheit einzuräumen. |
| • die in der bestehenden Planung eingezeichneten Grünabgrenzungen zum Teil schon ohne Planungsänderung überbaut und in der Planungsänderung komplett aufgelöst worden ist, nur um eine dichtere, wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis und verweist auf die obigen Ausführungen und Gründe zum Abweichen von der städtebaulichen Konzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl. |
| • in der neuen Planung sich das Baugebiet zudem noch in Richtung Naturschutzgebiet verlagert, was der notwendigen Forderung nach einer größeren Pufferzone widerspricht. | Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits teilweise umgesetzt. |
| • eine neue geplante Bauhöhenregelung mit Gebäudehöhen bis 14,50 m (das sind 4 Stockwerke) dem Landschaftsbild zusätzlich nachhaltigen Schaden zugefügt werden. Zudem sind diese am höchsten Punkt der geplanten Bebauung vorgesehen. | Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 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“, entsprochen. |
| • entlang der Staatsstraße in westliche Richtung eine hässliche und bisher in dieser Landschaft erstmalige Lärmschutzwand von bis zu 4 m Höhe vorgesehen ist, was ebenfalls<br>das Landschaftsbild negativ beeinflusst. Und das wiederum nur deshalb, um eine dichtere also wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen.<br><br>Man muss sich schon langsam die Frage stellen, wie weit das mit dem städteplanerischen Dilettantismus ohne Rücksicht auf die bebaute Umgebung und des historischen Stadt- und Landschaftsbildes in Dinkelsbühl noch getrieben wird. | Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Staatsstraße St 2220 und zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **7. Bürger 06, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Einwendungen zum Bebauungsplan „GAISFELD IV“ in Dinkelsbühl<br><br>Bei der Durchsicht des Bebauungsplanes Ist mir aufgefallen, dass die Vorgaben zur „Gestaltung der Gebäude" in keinster Weise genügen, um auf diesem exponierten Areal ein städtebaulich zufriedenstellendes Ergebnis erzielen zu können.<br>Alle Dachneigungen werden zugelassen (außer das fränkische Steildach mit 45-52 Grad).<br>Scheinbar verzichtet die Stadt auf jegliche Möglichkeit der Mitgestaltung und überlässt dies den einzelnen Bauwerbern. Das zu erwartende Ergebnis ist in den früheren Bauabschnitten bereits offenkundig. Mit Gebäudehöhen bis zu 16,5 Meter (!) werden die städtebaulichen Auswirkungen noch um einiges gravierender sein.<br>Darf uns die Peripherie unserer Stadt wirklich so egal sein?<br>Ein Zitat aus dem Bauberater Ausgabe 4/17 vom landesverein für Heimatpflege, indem ein vorbildliches Neubaugebiet in Tittmoning vorgestellt wird:<br>„Im Zuge einer wachsenden Individualisierung- unter der Prämisse einer freien Baugestaltung- fordern kommunale Entscheidungsträger verstärkt die Freigabe städtebaulich ordnender Prinzipien. Dies berührt auch die Einfügung von Neubauten in die regionale Baukultur. Bauen ist eine langfristig wirkende Umweltgestaltung, die man nicht auf Einzelsituationen reduzieren darf, sondern in Gesamtzusammenhängen denken muß."<br><br>Ordentliche Rahmenbedingungen sind Grundvoraussetzung für einen gelingenden Städtebau. Diese sind in diesem Bebauungsplan nicht gegeben.<br>Daher sehe ich es als dringend und unumgänglich an, das gesamte Gebiet durch ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro überplanen zu lassen. Auch ein Architekturwettbewerb wäre zu begrüßen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br>Die Stadt Dinkelsbühl hat bei der Planung des Baugebietes „Gaisfeld IV“ umfassend mitgewirkt:<br>Intention der vielfältigen Dachlandschaft im Plangebiet ist zum einen, unter städtebaulichen Aspekten, eine bewusste Abstimmung und Zuordnung der Dachformen und Dachneigungen zu den jeweiligen Gebäudekörpern und seiner Höhe bzw. Geschossigkeit, (sie- he Aufteilung des Plangebietes in 13 Teilgebiete), zum anderen gleichzeitig den Bauherren eine gewisse Baufreiheit einzuräumen.<br>Im Bebauungsplan Gaisfeld IV wurden durch die Differenzierung von 13 Teilgebieten städtebaulich ordnende Prinzipien mit freier Baugestaltung gekoppelt.<br>Städtebauliche Rahmenbedingungen wurden zunächst durch die Festlegung und Abgrenzung eines Mischgebietes (MI) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und durch die Aufteilung |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | des Plangebietes in Bauabschnitt I mit einer verdichteten Bauweise und in Bauabschnitt II mit einer aufgelockerten Bebauung geschaffen.<br>Für jedes der geplanten 13 Teilgebiete wurden weitere detaillierte Festsetzungen zur bebaubaren Fläche, Geschossigkeit, Bauweise, Haustypen, Dachformen und Dachneigungen getroffen und diese im Teilgebiet untereinander abgestimmt: So wurde u.a. darauf geachtet, dass beim mehrgeschossigen Wohnungsbau flachere Dachneigungen gewählt wurden, während bei maximal 2-geschossigen Einzelhäusern die Spannbreite der Dachformen und Dachneigungen gezielt variabler ist.<br>Von einer freien Baugestaltung kann im Vergleich zu den Bebauungsplänen Gaisfeld III und II keine Rede sein. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **8. Bürger 07, Stellungnahme vom 12.05.2018** | |
| Aufstellung des Bebauungsplans .GAISFELD IV" in Dinkelsbühl (im Parallelverfahren Änderung des Flächennutzungsplanes) | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| ich möchte wie folgt Stellung beziehen und Einwendungen vorbringen: | |
| In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter „1.2 *Anlass“* auf Seite 6, dass für die ausgewiesenen 180 Bauplätze bereits 200 Bauinteressenten vorhanden sind. Deutet das auf eine weitere Siedlungsfläche jenseits der Staatsstraße hin? | Eine Siedlungsentwicklung jenseits der Staatstraße ist nicht geplant. |
| Auf den Seiten 9 und 10 wird auf den Regionalplan für die Region West-Mittelfranken verwiesen.<br>Ich zitiere aus dem Regionalplan (Begründung Seite 9 oben): | |
| *"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 Maßnah- men gesichert werden. (Begründung).* | Die für den Bauabschnitt I geplanten Sozialwohnungen werden ausschließlich der ansässigen Bevölkerung zu Gute kommen. Bei den Mehrfamilienwohnhäusern und Einfamilienwohnhäusern entscheidet die Stadt die Vergabe der Bauplätze. Bei den Auswahlkriterien werden Belange wie Ortsansässigkeit hohe Priorität genießen, so dass die Belange des Regionalplans berücksichtigt werden und es nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Bevölkerungszuwanderung kommen wird. |
| In diesem Zusammenhang ist die Herkunft der Bauwerber von Interesse. Sollten diese in überwiegender Zahl von außerhalb des Stadtgebietes kommen würde das dem Regionalplan widersprechen. Dann werden für eine fragwürdige Wachstumspolitik wertvolle Baulandreserven für die ansässige Bevölkerung verbraucht. | |
| Deshalb muss der Bedarf für eine Siedlungsfläche in dieser Größe mit folgenden Untersuchung belegt werden. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| 1. Eigentümer der bisher bebauten Flächen der vorangegangenen Bauabschnitte Gaisfeld<br><br>Gesamtzahl der Eigentümer 100 %<br>in % Eigentümer ursprünglich aus dem Stadtgebiet (inkl. Teilorte)<br>in % Eigentümer ursprünglich von außerhalb des Stadtgebietes<br><br>2. Interessenten / Bauwillige für Gaisfeld IV<br>Gesamtzahl der Bauwerber 100 % (gern. Begründung 200 Bauwillige)<br>in % Bauwerber aus dem Stadtgebiet (inkl. Teilorte)<br>in % Bauwerber von außerhalb des Stadtgebietes<br>Zitat aus der Schrift .Kommunales Flächenmanagement - Seite 18" (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit / Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) :<br><br>*.Planungen am tatsächlichen Bedarf ausrichten*<br>*.. .. Die Erschließung von Baugebieten, die neue Wohnbevölkerung anziehen sollen, aber nicht auf den Bedarf in der Region abgestimmt sind, ist ineffizient und belastet die kommunalen Haushalte.* | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **9. Bürger 08, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>16. Änderung des Flächennutzugsplanes der Stadt Dinkelsbühl<br><br>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl sind derzeit 3 Baufelder für die Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen sind durch Grünzonen voneinander abgesetzt.<br><br>Das Grundkonzept ist das Gefüge der Bebauung durch diese Angerflächen mit der freien Landschaft zu verzahnen und durch Grünkorridore aufzulockern (Wiesen, Büsche, Laubbäume als ohnehin erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen). Verstärkend sollen die Baufelder durch eine ausreichend breite Umrahmung gleicher Art in die Landschaft eingebettet werden. Ein schlüssiges und gutes Grundkonzept. Vgl. (I)<br><br>Neben der erheblichen Flächenvergrößerung wird in der 16.Änderung des Flächennutzungsplanes das ursprünglich angestrebte Konzept in der Gesamtheit verworfen. Die Wohnbauflächen werden in unverträglichem Umfang ausgeweitet. Im Westen wird die Bebauung nachteilig an wertvolle Naturräume herangeführt. im Norden und Osten entfallen die Pufferzonen zur Staatsstraße. Hier werden zwangsläufig bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich und städtebaulich als Wälle und Lärmschutzwände unvorteilhaft in Erscheinung treten.<br>Gegen diese Änderung möchte ich meine Einwendung vorbringen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | und 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“, entsprochen.<br>Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Staatsstraße St 2220 und zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. |
| Der Planentwurf zur 16.Änderung des Flächennutzungsplanes ist in seiner bildhaften Darstellung "Geplante Änderung" unvollständig. Es sind, neben dem Abschnitt Gaisfeld IV, noch die 2 Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellt. Diese Abschnitte sind aber inzwischen weitgehend realisiert. Die dargestellte Angerfläche (grüner Finger) ist vor Ort überbaut und tatsächlich nicht vorhanden. Die Wohnbauflächen reichen in die geplanten Pufferzonen hinein. Zur verantwortlichen Beurteilung der Planung durch alle Beteiligten muss die tatsächliche vorhandene Bebauung in ihrem Umfang ergänzt und dargestellt werden. Vgl. (2) und insbesondere die Grafik im Anhang | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Gegenstand der 16. FNP-Änderung ist ausschließlich die Fläche des Bebauungsplanes Gaisfeld IV mit seiner aktuellen Abgrenzung gegenüber der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Dinkelsbühl. |
| Durch seine Lage und die vorhandene Topographie wird das Gaisfeld IV nach Westen zur Visitenkarte unserer Stadt werden. Hier muss für die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung eine hohe städte- | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Im Bebauungsplan Gaisfeld IV wurden |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| bauliche und landschaftsplanerische Qualität eingefordert werden. Der Königshain hat es vorgemacht.<br><br>Für die Prüfung der Bebauungsplanung halte ich die Erstellung eines vereinfachten Massenmodelles mit Darstellung der Geländesituation. der geplanten Baukörper und der geplanten Lärmschutzbauwerke für unverzichtbar.<br><br>*(I) Planentwurf* zur *16. Änderung des Flächennutzungsplanes* Zeichnung *"Bisherige Darstellung"*<br>*(2) Planentwurf zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes* Zeichnung *"Geplante Änderung"*<br><br>Anhang: Grafik Bauflächen auf Grundlage FNP (I ).(2) und Bayernatlas<br><br> <br><br>*Gelb = bisheriger Flächennutzungsplan 0.0. (I)*<br>*Luftbild Bayernatlas = tatsächlich realisierte Bebauung*<br>*Rot = Änderung Flächennutzungsplan Gaisfeld IV, gern. o.a.* (2) *ist im Süden noch die ursprüngliche Planung (Gelb) dargestellt* | für 13 Teilgebiete städtebaulich ordnende Prinzipien mit freier Baugestaltung gekoppelt.<br>Städtebauliche Intention ist eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I und eine aufgelockerte Bauweise in Bauabschnitt II. Für jedes der geplanten 13 Teilgebiete wurden weitere detaillierte Festsetzungen zur bebaubaren Fläche, Geschossigkeit, Bauweise, Haustypen, Dachformen und Dachneigungen getroffen und diese im Teilgebiet untereinander abgestimmt.<br><br>Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **10. Bürger 09, Stellungnahme vom 13.05.2018**<br><br><u>Einwände gg. den Bebauungsplan "Gaisfeld IV", Fassung v. 21.03.2018</u><br><br>gegen den Bebauungsplan (BBP!.) "Gaisfeld IV" in der Fassung vom 21.03 2018 lege ich hiermit folgende Einwendungen vor: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| <u>1. Verkehrsbedingte Schadstoffeinträge</u><br>Im Baugebiet "Gaisfeld IV" werden nach Abschluss der Baumaßnahmen im Endstadium voraussichtlich 1500 - 2000 Menschen wohnen. Der BBPI macht weder Aussagen über die Anzahl der Kfz-Bewegungen in den bestehenden Baugebieten des Gaisfeldes noch in dem hier in Rede stehenden Abschnitt "Gaisfeld IV", da ein Verkehrsgutachten nicht vorliegt. Unter 6.2 heißt es, dass "unbelastetes Niederschlagwasser (Dach-, Grundstücks- und Straßen- Flächen) wird über Regenwasserkanäle gefasst und ..... dem südlichen Gaisweiher zugeführt." | Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Ein Verkehrsgutachten ist im Rahmen des Bebaungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. |
| Für das Sonderbebauungsgebiet Ellwanger Straße gibt es ebenfalls kein Verkehrsgutachten. Das durch planinduzierte Straßenverkehre induzierte Verkehrsaufkommen wird hierfür auf bis zu 3300 Kfz / 24h geschätzt. Zusammen mit dem Verkehr im Gaisfeld ergibt sich damit eine erhebliche Menge an in das Gewässersystem Gaisweiher / Walkweiher eingetragenen Schadstoffen (Abrieb von Reifen und Bremsen, Kraftstoffe und Öle, Streusalze, Ammonium-Verbindungen, Schwermetalle, Mikropartikel, etc.). Limnische Systeme, die über eine hohe Vernetzungsdichte verfügen, reagieren empfindlich auf Schadstoffeintragungen. Unter den hier genarmten Schadstoffen befinden sich einige PBT -Stoffe (Stoffe mit persistierender, bioakkumulierender und toxischer Wirkung).<br>Allen Vertretern dieser Stoffgruppe gemeinsam sind u. a. Wirkungen auf die Reproduktionsfähigkeit und den allgemeinen Gesundheitszustand der in Frage kommenden Ökosysteme. Es muss sehr be- zweifelt werden, dass das Niederschlagswasser aus den Straßenflächen unbelastet ist. Es ist wohl eher davon auszugehen, dass es schlecht bis überhaupt nicht gereinigt in die Weihersysteme gelangt. Dass die Stadt Dinkelsbühl mit einem erheblichen Wasseraufkommen rechnet, geht allein aus der Tatsache hervor, dass bis zum jetzigen Zeitpunkt allein drei Rohre mit einem Querschnitt von etwa 60 | Das Sondergebiet Ellwanger Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Gaisfeld IV“.<br>Das Niederschlagswasser ausschließlich des Plangebietes Gaisfeld IV wird über Regenwasserkanäle gefasst und zunächst in dem vorgeschalteten Sedimentationsbecken südlich des Wohngebietes Gaisfeld III gereinigt, bevor es in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und dem südlich gelegenen Gaisweiher gedrosselt zugeführt wird.<br>Nebenstehende Ausführungen sind im |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| -80 cm (eigene Recherche) in den Gaisweiher entwässern.<br>Im Gais- / Walkweiher-System, das Teil des am 15.03.1984 eingerichteten Naturschutzgebietes "Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher ist, besteht eine Ausnahmegenehmigung für ordnungsgemäße Teichwirtschaft. Nach Schätzungen des Verfassers werden etwa 4000 kg Speisefische produziert. Dies erfolgt zum Teil unter Einhaltung selbst auferlegter strenger ökologischer Vorgaben: Das Ergeb- nis: Verbraucher können in Dinkelsbühl qualitativ hochwertige regional erzeugte Lebensmittel erwer- ben.<br>In Kenntnis dieses Sachverhaltes muss die Einleitung von Oberflächenwasser aus Straßen- und sonstigen Verkehrsflächen, noch dazu unbehandelt, als fahrlässig erscheinen. Oder anders formuliert: Über ein wesentliches Prinzip ökologischer Nachhaltigkeit, Minimierung von Substanz- und Ressourcenverzehr, setzt sich der Bauplan nonchalant hinweg.<br><br>2. Nachhaltigkeit, Externalisierung von Kosten und Substanzverzehr<br>Immer dann, wenn die Externalisierung von Kosten unbemerkt möglich ist, weil das in Frage stehende Objekt Gemeingutcharakter hat und nicht den gleichen Schutz genießt wie Privatgüter, geraten ethische Grundsätze des Menschen aus dem Blickfeld der Betrachtung. Was ist gemeint? Die Initiatoren dieses Bauprojektes halten es für ihr selbstverständliches Recht, über das Gemeingut Wasser jederzeit frei verfügen und das verbrauchte Wasser ungereinigt in das empfindliche Ökosystem Walk-/ Gaisweiher einleiten zu können.<br><br>Dass sie damit der Gesellschaft die Kosten für die Reparatur, Wiederherstellung oder Substitution des Systems aufbürden und Folgewirkungen wie Einbußen in der Qualität der produzierten Lebensmittel, möglicherweise auch gesundheitliche Beeinträchtigungen der Menschen billigend in Kauf nehmen, wird schlichtweg ausgeblendet. Ökologisch nachhaltige Planung sieht anders aus:<br>Sie priorisiert behutsamen Umgang mit Naturkapital, minimiert Ressourcen- und Substanzverzehr, begutachtet Güter, Produkte und Projekte nicht nur nach momentanen Verwertungsinteressen und versucht die Externalisierung von Kosten zu vermeiden. Keines der hier genannten Kriterien findet sich in der Planung wieder, wenngleich unter 7. Umweltschutz wortreich aus dem Bundesimmissions- gesetz zitiert wird und eine Reihe von hehren Zielvorstellungen benannt werden. Dass dieser Aspekt | nachfolgenden Wasserrechtsverfahren nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen und zu planen. Sie sind nicht Bestand- teil des Bebauungsplanverfahrens.<br>Eine Tektur der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung für die bestehende Einleitstelle in den Gaisweiher ist noch zu erarbeiten und beim Landratsamt Ansbach einzureichen.<br><br>s. o.<br>Das Niederschlagswasser wird nicht ungereinigt in den Gaisweiher eingeleitet. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| von den politisch Verantwortlichen negiert wird, zeigt deutlich die eklatanten Defizite der praktizierten Politik im Hinblick auf ökologische Nachhaltigkeit auf. Die einmalige Chance, dem langfristigen Umweltschutz in diesem BBPI. die gebührende Bedeutung zuzumessen, wurde versäumt.<br><br>3. Pufferzone zwischen Bebauung und Gaisweiher<br>Der vorliegende BBPI. sieht für die Abgrenzung des Bebauungsgebiets im SW und NO lediglich einen schmalen Grünstreifen von etwa 3,5 - 4m Breite vor.<br>Naturschutzgebiete werden immer engräumiger (Lebensraumfragmentierung)und Störfaktoren in siedlungsnahen Naturschutzgebieten nehmen ständig zu. Die Arten, die unter diesen Bedingungen überlebt haben, kommen meist in kleinen Restpopulationen ursprünglich großer, zusammenhängender Populationen vor.<br>Durch genetische Drift (=zufälliger Verlust von Individuen und deren Allelen) können von einer Generation zur nächsten einschneidende Veränderungen in den Allelfrequenzen auftreten. Das Verschwinden einer Art setzt also weit vor dem individuellen Tod der letzten Individuen einer Art in einem bestimmten Habitat ein.<br><br>Deswegen gilt es, mit den umgesetzten Maßnahmen genügend große Habitatflächen mit einem reichhaltigen Nischenangebot zu schaffen. Der Verfasser schlägt daher vor, einen etwa 10 -12 Meter breiten Baum- / Heckensaum zwischen Weiher und Bebauungsgebiet als Pufferzone im SW - W - NW einzurichten, um Möglichkeiten für eigendynamische biologischer Prozesse in einem Lebensraum weitgehend ungestört ablaufen zu lassen.<br>Wenn die Dorngrasmücke schon als charakteristische Art für das Gebiet genannt wird, dann müssen die Maßnahmen sich auch auf die Habitatansprüche beziehen. Im Übrigen würden diese Maßnahmen zwei Arten zugute kommen, die im BBPI. nicht genannt wurden: Kuckuck (Cuculus canorus) und Neuntöter (Lanius collurio; eigener Beobachtungsnachweisis aus 2010). Mit der Anlage des hier vorgeschlagenen artenreichen Baum-/Strauch-Vegetationssaumes würden auch die Habitatansprüche der potentiellen Wirtsarten des Kuckucks abgedeckt werden können. | Die Randeingrünung in der vorgesehenen Form wird von Seiten der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet.<br><br>Der Stadtrat Dinkelsbühl beschließt, den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend auf den 1. Bauabschnitt reduziert; ebenso wird die 16. FNP-Änderung um den 2. Bauabschnitt auf die Fläche von Bauabschnitt I reduziert.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| 4. Schlussgedanken: "Wir sind dran -Was wir ändern müssen, wenn wir bleiben wollen"<br>In Deutschland reicht der Nachweis von sogenannten Ausgleichsflächen als Ersatz für die mit den vorgenommenen Baumaßnahmen einhergehenden Zerstörungen von Naturlebensräumen aus, um die Baugenehmigung zu bekommen. Dabei ist unter erfahrenen Ökologen und Naturschutzbiologen längst bekannt, dass die Neuschaffung von Lebensräumen, in denen die gleichen Arten vorkommen wie in den durch Baumaßnahmen zerstörten nur unter größten Schwierigkeiten möglich ist. Ob sich Bauträ- ger und die politisch Verantwortlichen, denen die Ausweisung dieser Flächen bisweilen mit einem Hang zu großer Leichtigkeit von der Hand geht, dieser Situation bewusst sind?<br><br>Die Autoren E. U. v. WEIZSÄCKER und A. WIJKMANN haben für ihr zuletzt veröffentlichtes Buch einen Titel gewählt, der zum Nachdenken mahnt: "Wir sind dran - Was wir ändern müssen, wenn wir bleiben wollen", und sie haben mit dieser umfassenden Untersuchung eine "kritische und voll aktuelle Analyse der Zwänge, Chancen und Nutzen einer weltweiten Wende zur Nachhaltigkeit" vorgelegt.<br><br>Wie ein roter Faden ziehen sich zwei Gedanken durch die anspruchsvollen Analysen: Zum einen ist dies die Erkenntnis der beiden Wissenschaftler, dass "eine prosperierende Zukunft für alle nur machbar ist, wenn der Wohlstand massiv vom Naturverbrauch abgekoppelt wird, ... " und zum anderen die Tatsache, dass die Anreize zu hemmungslosem Wachstum und die Verheißungen der ökonomischen Theorie neu überdacht werden müssen, weil sie aus einer Zeit der *leeren Welt* stammen und es seit | Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| dem Übergang der Menschen in eine *volle Welt* anderer Einstellungen, Prioritäten und Anreizsysteme ... " bedarf (Anm.: Hervorhebungen durch den Verfasser dieses Schreibens).<br><br>Wann werden sich solche Erkenntnisse auch in den Bauplänen und erteilten Baugenehmigungen der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl niederschlagen. | |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **11. Bürger 10, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>**Einwendung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl**<br><br>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl erhebe ich folgende Einsprüche:<br><br>▮ Verzichten Sie auf Lärmschutzwände. Diese gibt es bisher nicht in Dinkelsbühl.<br><br>▮ Die Bebauung muss der örtlichen Bauweise entsprechen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Staatsstraße St 2220 und zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.<br><br>Intension der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes Gaisfeld IV, ist eine gezielte Abstimmung und Zuordnung der Dachformen und Dachneigungen zu den jeweiligen Gebäudekörpern und ihrer Höhe bzw. Geschossigkeit; gleichzeitig soll dem Bauherrn aber auch eine gewisse Baufreiheit eingeräumt werden.<br>In Bezug auf die Dachformen zeichnet sich mittlerweile ein Trend zu flacheren |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Toskanadächern bzw. Flachdächern ab. Es ist folglich von der Realisierung einer vielfältigen Dachlandschaft im Plangebiet auszugehen und daraus folgend von einer niedrigeren Dachneigung und schließlich von der Abkehr der fränkischen Bauweise, hier: insbesondere des steilen Satteldachs. |
| ▮ Mehr Grün im Innenbereich. Z.B. mit Bäumen, die typisch für Franken sind. | Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |
| ▮ Die Lärmschutzwände und die viel zu hoch angesetzte Gebäudehöhe am Hochpunkt des Baugebietes verschandelt das Ortsbild und das Landschaftsbild. | Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Staatsstraße St 2220 und zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **12. Bürger 10, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>Einwendung zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Mit der geplanten Ortsumfahrung "Mutschach" und des viel zu groß ausgewiesenen Baugebietes Gaisfeld wird uns Bürgerinnen und Bürgern Stück für Stück der Naherholungsraum genommen. Anstatt wie wild Wachstumspolitik zu betreiben, sollten Sie lieber auf Qualität und eine nachhaltige Stadtentwicklung setzen. Irgendwann ist eine Stadt auch einmal "voll".<br><br>Deshalb erhebe ich gegen die Bebauung Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne folgende Einsprüche:<br><br>- Bitte bewahren Sie das Naturschutzgebiet<br>- Lassen Sie einen ausreichenden Puffer zum Naturschutzgebiet<br>- Das Baugebiet ist viel zu groß, es zerschneidet die Landschaft und den Blick nach Segringen sowie in die (noch freie) Natur<br>- Mehr Menschen in unmittelbarer Nähe gefährden das Naturschutzgebiet und die dort angesiedelten Tiere und pflanzen<br>- Die rote Liste der vom Aussterben bedrohten Tier- und Pflanzenarten wird immer länger. Hier können Sie am Beispiel "Knoblauchkröte" ein Zeichen setzen und diesen Tieren ihren Lebensraum lassen.<br>- Die wabernde Baupolitik in Dinkelsbühl verbraucht wertvolles Land für die Landwirtschaft | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Der Stadtrat Dinkelsbühl beschließt, den Bauabschnitt I von Bauabschnitt II des Plangebietes abzukoppeln und im Bauleitplanverfahren zur 16. FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Gaisfeld IV ausschließlich Bauabschnitt I weiter zu verfolgen.<br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| Änderungsvorschläge:<br><br>- Sorgen Sie mit einem großzügig angelegten Grüngürtel und vielen (nutzbringenden) Bäumen für eine harmonische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft<br>- Keine toten Steingärten mehr<br>- Halbieren Sie das Baugebiet | durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt.<br><br>Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **13. Bürger 11, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>Einwendung zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Mit der geplanten und ausgewiesenen Baugebiet Gaisfeld werden wertvolle und fruchtbare Böden für immer versiegelt. Laut Rücksprache mit vielen Landwirten gehören die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Gaisfeld IV zu den fruchtbarsten Böden in Dinkelsbühl. Werden diese bebaut sind diese Flächen für immer verloren.<br>Deshalb erhebe ich gegen die Bebauung Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne Einspruch. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Sowohl von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes als auch des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Baugebiet erhoben. Es erging ein Hinweis auf einen sorgsamen Umgang mit dem Landverbrauch, besonders im Hinblick auf die erforderlichen Ausgleichsflächen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **14. Bürger 12, Stellungnahme vom 14.05.2018** | |
| Einwendungen zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Gaisfeld IV möchete ich Einwendungen vorbringen: | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| 1. Durch die Änderung der geplanten Nutzung wird sich die Einleitung von Oberflächenwasser in den angrenzenden Gaisweiher verändern. Zusätzlich wird die Situation durch das Sondergebiet Ellwanger Straße noch verschärft.<br>Durch die schnellere Wassereinleitung die durch die zusätzlich versiegelten Flächen zu erwarten ist, liegt es nahe, dass zusätzliche Wasserpegelschwankungen zu erwarten sind. Dies wird sich auf das Laichverhalten von Fischen und Amphibien auswirken. Hier ist zumindest eine Überprüfung des wasserrechtlichen Verfahrens notwendig. Dieses sollte die Gesamtheit der in diesem Bereich geplanten und bereits bestehenden Planungen umfassen. | Der Stadtrat nimmt Kenntnis.<br>Eine Tektur der wasserrechtlichen Genehmigung wird durchgeführt. |
| 2. Die Bebauung wird immer näher an das FFH Gebiet herangeführt. Dies beeinträchtigt den Lebensraum. Da am Walkweiher schon mehrmals Ringelnattern überfahren und auch im Bereich Sittlingen ein Exemplar gefangen wurde, ist davon auszugehen, dass auch ein Vorkommen am Gaisweiher vorhanden ist. | Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **15. Bürger 13, Stellungnahme vom 13.05.2018**<br><br>Gegen die Bebauungsplanung in Gaisfeld IV in DKB und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich Einspruch.<br><br>Begründung:<br><br>In meiner Zeit als Fraktionsvorsitzender der CSU im Stadtrat (1972-1990) und als Umweltreferent in dieser Zeit habe ich es geschafft Walk- und Gaisweiher mit Umgriff unter Naturschutz zu stellen und letztendlich auch für diesen Erfolg im Umweltschutz den Goldenen Ehrenring der Stadt erhalten.<br><br>Nun wird durch diese Baumaßnahmen alles was ich damals geschaffen habe faktisch zerstört, was im Grundgedanken als ruhiges Erholungsgebiet geplant war fällt dem ungeregelten Bebauungswerk zum Opfer. Ich bin entsetzt. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **16. Bürger 14, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Einwendung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in Gaisfeld IV in Dinkelsbühl erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>Prinzipiell bin ich gegen eine weitere Versiegelung der Landschaft. Im geänderten Flächennutzungsplan ist vorgesehen, die Grünabgrenzung zur freien Landschaft weiter zu reduzieren. Auch wird die aufgeteilte Grünabgrenzung zwischen den einzelnen Baugebieten für eine dichte und geschlossene Bebauung aufgelöst. Das Baugebiet wird in Richtung Naturschutzgebiet entgegen der bestehenden Variante weiter ausgedehnt. Es ist keinerlei öffentliches Grün mehr vorgesehen innerhalb der Bebauung.<br><br>Dies alles führt zu einer erheblichen Minderung der Wohnqualität innerhalb der Bebauung und gleichermaßen zu einer beträchtlichen Belastung der Natur. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 2 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berück- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | sichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, entsprochen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **17. Bürger 15, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>Einwendung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Ich erhebe Einwendung gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in Gaisfeld IV, Dinkelsbühl.<br><br>1. Die Grünabgrenzung zur freien Landschaft ist geringer als beim bestehenden Flächennutzungsplan. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 2 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berück- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | sichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, entsprochen.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die 16. FNP-Änderung betrifft insofern auch nur den Bauabschnitt I. |
| 2. Im Innenbereich sind keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. | Es sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen.<br>Der Umfang dieser Flächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |
| 3. Durch die dichte Bebauung wird die Belastung des Naturschutzgebiets erhöht. | Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **18. Bürger 16, Stellungnahme vom 12.05.2018**<br><br>Einwendungen zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Gegen die Flächennutzungs- und Bebauungsplanung im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>ich bin in den 60er Jahren im Siedlungsgebiet Hoffeld aufgewachsen und habe erlebt, wie sich das Siedlungsgebiet immer weiter an den Walkweiher herangeschoben hat. Es wurde dort kein ausreichender Puffer für die Tier- und Pflanzenwelt eingehalten, die Wege führen direkt am Weiher entlang und es gibt nur noch geringe Rückzugsgebiete, im wesentlichen Teil, für die Brutpflege vieler geschützter Vogelarten.<br>Mit Schrecken und großer Sorge muss ich nun feststellen, dass nun auch in das Naturschutzgebiet am Gaismühlweiher eingedrungen wird. Das für dieses sensible Gebiet viel zu groß konzipierte Bau- gebiet enthält keine ausreichenden Abstände zum Lebensraum der dort lebenden Tiere und Pflanzen. Ich fordere Sie hiermit auf die geplante Bebauung nochmals zu überdenken denn:<br><br>**Die Natur braucht den Menschen nicht - der Mensch aber die Natur.**<br><br>Es ist unsere Aufgabe Naturschutzgebiete zu bewahren und bedrohte Tier- und Pflanzenarten vor dem Aussterben zu schützen. Die Naturgebiete welche zu Bauland umgewandelt werden benötigen unbedingt entlang des Gaismühlweihers neu angelegte Hecken und Tümpel als Schutzzonen. Es muss in unser Bewusstsein dringen, dass der Schutz und die Bewahrung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, letztendlich den Fortbestand für unsere Kinder und Enkel bedeutet.<br><br>Gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan wurden die Grünbereiche und Abstandszonen zum Naturschutzgebiet drastisch verringert. Ich fordere sie auf, das in der neuen Planung unbedingt wieder rückgängig zu machen. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 2 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, entsprochen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die 16. FNP-Änderung betrifft aktuell auch nur den Bauabschnitt I.<br><br>Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **19. Bürger 17, Stellungnahme vom 13.05.2018**<br><br>Gegen die Bauungsplanung im Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen:<br><br>Das Baugebiet ist zu groß und zu nahe am Naturschutzgebiet geplant, so dass in das Naturschutzgebiet (z.B. für ruhebedürftige Vogelarten) zu stark eingegriffen wird. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennut- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | zungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 2 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wan- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | dels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, entsprochen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die Wohnbauflächenausweisung in der 16. FNP-Änderung betrifft ebenfalls ausschließlich den Bauabschnitt I.<br><br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **20. Bürger 18, Stellungnahme vom 13.05.2018**<br><br>Einwendungen zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans zu Gaisfeld IV, Dinkelsbühl<br><br>Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplans in Gaisfeld IV in Dinkelsbühl und die dazu ausgelegten Pläne erhebe ich folgende Einwendungen.<br><br>Die erweiterte Versiegelung naturschutznaher Gebiete lehne ich ab.<br><br>Der ökologische Schaden übersteigt den wirtschaftlichen Nutzen dieser gewonnenen Bauplätze bei weitem. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die Wohnbauflächenausweisung in der 16. FNP-Änderung betrifft ebenfalls ausschließlich den Bauabschnitt I.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden.<br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprü- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | fung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits teilweise umgesetzt. |
| Dachneigungen von 5-45% zu genehmigen erscheint mir absurd angesichts historisch vorgegebener Dachneigungen von über 45% im fränkischen Raum. | Intention der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes Gaisfeld IV, ist eine gezielte Abstimmung und Zuordnung der Dachformen und Dachneigungen zu den jeweiligen Gebäudekörpern und ihrer Höhe bzw. Geschossigkeit; gleichzeitig soll dem Bauherrn aber auch eine gewisse Baufreiheit eingeräumt werden.<br>In Bezug auf die Dachformen zeichnet sich mittlerweile ein Trend zu flacheren Toskanadächern bzw. Flachdächern ab. Es ist folglich von der Realisierung einer vielfältigen Dachlandschaft im Plangebiet auszugehen und daraus folgend von einer niedrigeren Dachneigung und schließlich von der Abkehr der fränkischen Bauweise, hier: insbesondere des steilen Satteldachs. |
| Die maximale Ausreizung von möglichen Bauplätzen auf Kosten unversiegelter oder naturbelassener Flächen ist weder hinnehmbar noch zeitgemäß. | Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Sied- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | lungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 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“, entsprochen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **21. Bürger 19, Stellungnahme vom 14.05.2018**<br><br>Einwendungen zum Baugebiet Gaisfeld IV<br><br>Nachdem ich die ausgelegten Pläne des Baugebietes Gaisfeld IV in Dinkelsbühl eingesehen habe, habe ich folgende Einwendungen:<br><br>Das Baugebiet ist zu groß und zu nahe am Naturschutzgebiet der Weiher. Außerdem geht die Bebauung ganz nahe an die Staatsstraße. Aufgrund dessen sind Lärmschutzwände im Plan eingezeichnet. Selbst mit einer Begrünung dieser Wände, ist mit einer enormen Beeinträchtigung dieser exponierten schönen Landschaft zu rechnen. Der Blick nach Segringen und auf die Weiher geht verloren. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.<br>Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.<br>Unter dem Siedlungsdruck wurde von |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I-III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungstechnischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.<br>Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III.<br>Aus diesem Grund hat sich die Stadt Dinkelsbühl bewusst für eine verdichtete Bauweise in Bauabschnitt I (u.a. Geschosswohnungsbau) entschieden. Damit wird auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms G 3.2 Abs. 1 und 2 „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berück- |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | sichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“, entsprochen.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die Wohnbauflächenausweisung in der 16. FNP-Änderung betrifft ebenfalls ausschließlich den Bauabschnitt I.<br><br>Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits umgesetzt. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die Staatsstraße St 2220 und zum Schutz der zukünftigen Wohnbevölkerung werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Härtfelder, Bad Windsheim, aktive (Lärmschutzwand) und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Höhe der geplanten Lärmschutzwand beträgt im Nordwesten ca. 2,0 bzw. ca. 3,0 m.<br>Die Stadt Dinkelsbühl plant, im Nordosten des Plangebietes die Lärmschutzwand von ca. 4,0 m Höhe durch die geplante, mehrgeschossige Bebauung als Riegelbebauung zu ersetzen. Damit würde die Lärmschutzwand im Nordosten des Plangebietes ersatzlos entfallen. |
| Es ist keinerlei öffentliches Grün innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die Grundstückseigentümer können diesen Ausgleich nicht schaffen. Es gibt keine ausreichende Grünabgrenzung zur freien Landschaft und zur Straße. Die Bebauung ist viel zu dicht.<br><br>Brauchen wir denn für unsere Bürger zur Zeit wirklich so viele Bauplätze? | Der Umfang der öffentlichen Grünflächen sowie die Vorgaben zur Gestaltung werden von der Stadt Dinkelsbühl als ausreichend erachtet. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **22. Bürger 20, Stellungnahme vom 15.05.2018**<br><br>EINWENDUNG<br><br>Gegen FNP/Gaisfeld IV<br><br>Gegen den Bebauungsplan der Stadtverwaltung Dinkelsbühl mache ich folgende Einwendung:<br><br>Es ist erste Pflicht der Stadt, eine Bestandsaufnahme der bestehenden Flora und Fauna am Gaisweiher zu machen. Welche Arten gibt es dort, wie viele sind geschützt, gefährdet, stehen sogar auf der Roten Liste? In meiner Kindheit und Jugend gab es dort Teichmuscheln, ein Indikator für gute Wasserqualität. Wenn das Oberflächenwasser des zukünftigen Baugebiets einfach in den Gaisweiher eingeleitet wird, wird die Wasserqualität katastrophal, zumal auch noch die Belastung durch Nitrate aus der Landwirtschaft dazu kommt. Auch Gewässerschutz ist Aufgabe der Stadt, nicht nur Auswei- sung von Baugebietsflächen!<br><br>Auch der Lebensraum der Knoblauchskröte muss erhalten werden, das Umsiedeln dieser Tierart ist sehr zweifelhaft und müsste über Jahre wissenschaftlich begleitet werden. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.<br><br>Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I und somit eine deutlich reduzierte Fläche.<br>Die Wohnbauflächenausweisung in der 16. FNP-Änderung betrifft ebenfalls ausschließlich den Bauabschnitt I.<br><br>Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits teilweise umgesetzt.<br><br>Das Niederschlagswasser des Plangebietes Gaisfeld IV wird über Regenwasserkanäle gefasst und zunächst in dem vorgeschalteten Sedimentationsbecken südlich des Wohngebietes Gaisfeld III gereinigt, bevor es in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet und dem südlich gelegenen Gaisweiher gedrosselt zugeführt wird. Eine Tektur der bereits vorhandenen wasserrechtlichen Genehmigung für die bestehende Einleitstelle in den Gaisweiher ist noch zu erarbeiten und beim Landratsamt Ansbach einzureichen. |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| **23. Bürger 21, Stellungnahme vom 14.05.2018** | |
| Nachdem mich Mitglieder des Bundes Naturschutz auf die Möglichkeit eines Einwandes hingewiesen haben, möchte ich das hiermit tun. Es geht um das Gaisfeld IV. | Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. |
| Genau weiß ich es nicht mehr, war es eine Stadtratssitzung oder Bürgerversammlung? Herr Hammer sprach davon, dass Auswärtige (z.B. Bürgermeister von Crailsheim) ihm die Bude einrennen würden, weil sie hier in DKB in Wohnungen investieren wollen. Meine Gedanken waren damals schon ob es nicht viel besser wäre Bauland lieber für die eigene Bevölkerung zu reservieren. Entsteht so nicht eine unnötige Immobilienblase? | Die für den Bauabschnitt I geplanten Sozialwohnungen werden ausschließlich der ansässigen Bevölkerung zu Gute kommen. Bei den Mehrfamilien und Einfamilienwohnhäusern entscheidet die Stadt die Vergabe der Bauplätze. Bei den Auswahlkriterien werden Belange wie Ortsansässigkeit hohe Priorität genießen, so dass die Belange des Regionalplans berücksichtigt werden und es nicht zu einer unverhältnismäßig hohen Bevölkerungszuwanderung kommen wird. |
| Mein zweiter Punkt wäre die Umsiedlung der Knoblauchkröte. Das sagt sich so einfach. Hat schon jemals irgendjemand überprüft wie diese Kröten sich nach der Umsiedlung weiterentwickeln? Werden sie am neuen Platz heimisch, hauen sie wieder ab oder geht am Ende alles gut? Hier im Gaisfeld könnte man durch einfache Maßnahmen etwas für eine aussterbende Art tun. Diese Chance sollte man sich nicht entgehen lassen. | Für den Bauabschnitt I wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zwischenzeitlich erstellt. Die danach erforderlichen CEF-Flächen sind mittlerweile festgelegt und Herstellungsmaßnahmen umgesetzt worden. Die Untersuchung der FFH-Verträglichkeit für den Bauabschnitt I wurde |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | bereits mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung vom 15.12.2014 im Zusammenhang mit dem Baugebiet Gaisfeld III durchgeführt. Die hierin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden bereits teilweise umgesetzt.<br>Die Umsiedlung der Knoblauchkröte zeigte bereits nach kurzer Zeit einen sehr guten Laicherfolg. Ob der Erfolg auch langfristig eintreten wird, wird eine Erfolgskontrolle in den nächsten Jahren zeigen. Erste Ergebnisse geben jedoch zu Optimismus Anlass.<br>Die Stadt Dinkelsbühl plant, zunächst nur Bauabschnitt I im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ fortzuführen. Damit würde sich die ausgewiesene Wohnbaufläche um den Bauabschnitt II um ca. 88.000 m² reduzieren. |
| Durch das heranrücken der einzelnen Baugebiete haben sich die Umstände im Naturschutzgebiet Walkweiher sowieso schon sehr verschlechtert. Ich persönlich würde den Vorschlag des Bund Naturschutz (Halbierung des Baugebiets, Puffer schaffen, Weg am Weiher auflösen, u.s.w.) sehr befürworten. | Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Dinkelsbühl im Bebauungsplanverfahren „Gaisfeld IV“ Bauabschnitt II zurücknimmt und nur noch Bauabschnitt I weiterverfolgt.<br><br>Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist aktuell lediglich Bauabschnitt I |

| STELLUNGNAHME | ABWÄGUNG / BESCHLUSS |
|---|---|
| | und somit eine deutlich reduzierte Fläche. |

Aufgestellt: 09.10.2018
B. Eberl-Alsheimer,
G. Doll
**Härtfelder Ingenieurtechnologien**

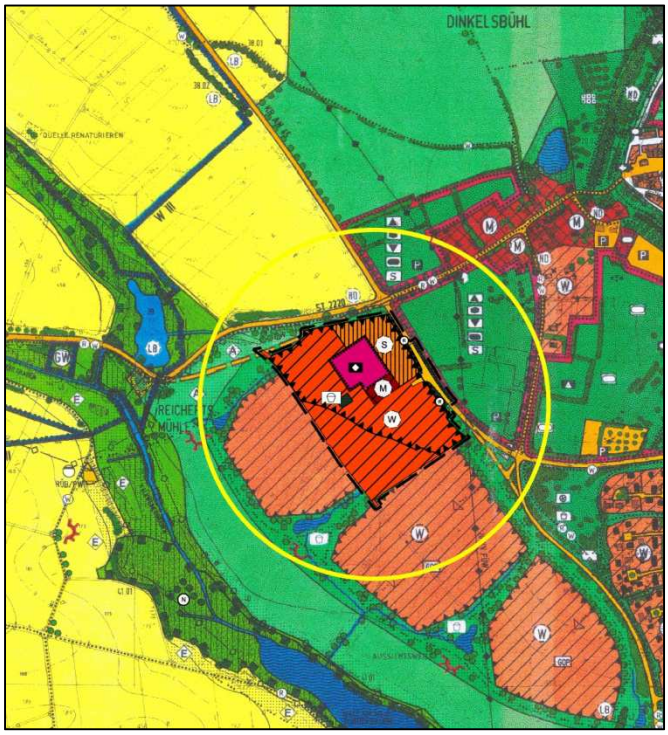
Ö 1

Stadt Dinkelsbühl
Große Kreisstadt
Landkreis Ansbach

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

## BEGRÜNDUNG

**-Entwurf-**




Planungsstand: 09.10.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

**Auftraggeber:**
Stadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

**Planung:**
Härtfelder Ingenieurtechnologien
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

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

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

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

## TEIL 2 - UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG ... 8
1.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANVORHABENS ... 9
1.2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGESETZTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE ... 9
2 PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT ... 10
2.1 UVP-VORPRÜFUNG ... 11
2.2 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 14
3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 16
3.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES ... 16
3.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ... 23
3.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ... 23
4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NEGATIVER UMWELTAUSWIRKUNGEN ... 29
4.1 VERMINDERUNGS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN ... 29
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG ... 32
4.3 ARTENSCHUTZ ... 35
5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN ... 44
6 WEITERE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT ... 44
6.1 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN ... 44
6.2 MONITORING ... 44
7 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ... 45
8 LITERATUR ... 47

# 1. Allgemeines

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

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

Die Stadt Dinkelsbühl ist von folgenden Nachbargemeinden umgeben:

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

## 1.1 Planungsauftrag

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

Die Stadt Dinkelsbühl steht seit vielen Jahren unter einem immensen Siedlungsdruck. Die topographische Gegebenheiten der Stadt machen keine adäquate Siedlungsentwicklung im Hinblick auf Wohnbauflächen möglich: Da sind die freizuhaltenden Wörnitzauen, die die Stadt Dinkelsbühl von Norden nach Süden durchziehen, die grüne Lunge (ehemalige Befestigungsring), die die Altstadt im Süden und Westen eingrenzt, der Walk- und Gaisweiher als begrenzende Elemente im Süden und die geplante Umgehung der Bundesstraße B25, die im Osten der Stadt Dinkelsbühl keine größere Siedlungsentwicklung mehr zulässt.
Die städtebauliche Konzeption, wie sie sich im Flächennutzungsplan im Südwesten von Dinkelsbühl darstellt, kann aufgrund o.g. Gegebenheiten nicht weiter eingehalten werden.
Unter dem Siedlungsdruck wurde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend abgewichen, dass auf die dargestellten Grünzäsuren zwischen den ausgewiesenen Wohnbauflächen verzichtet wurde und gezielt eine stärkere Verdichtung gegenüber den Wohngebieten Gaisfeld I - III angestrebt wird, ohne einer Zersiedelung Vorschub zu leisten. Eine inselartige Wohnbebauung hätte auch aus erschließungs-technischen Gründen jeweils eine Zufahrt von der Staatsstraße St 2220 zur Folge gehabt, dies hätte erhebliche Erschließungskosten für das jeweilige Wohngebiet nach sich gezogen.
Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich deshalb hauptsächlich auf den Südwesten von Dinkelsbühl: Innerhalb von ca. 10 Jahren entstanden hier die Wohngebiete Gaisfeld I, II und III. Das Wohngebiet Gaisfeld III ist bis auf ca. 2-3 Grundstücke bebaut.
Es besteht nach wie vor großer Bedarf an privatem wie auch sozial gefördertem Wohnungs-bau. Neben der ausgewiesenen gemischten Baufläche soll neben Wohnen und Arbeiten und zwei Kindergärten noch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 1600 m² Verkaufsfläche entstehen, der der Nahversorgung des Wohngebietes und den umliegenden Ortsteilen dienen soll.

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Planungsanlass, Erforderlichkeit

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

Ursprünglich war im Rahmen des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine größere Flächenausweisung geplant als im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die geplante Größe und Lage des Mischgebietes im Bebauungsplan „GAISFELD IV“ wich ebenfalls von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

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

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

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

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

## 1.3 Ausarbeitung, Kartengrundlagen

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

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus dem Planteil mit Zeichenerklärung und der Begründung mit Umweltbericht.

# 2. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

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

## 2.1 Bundes-, Landes- und Regionalplanung

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

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

In Bayern gilt hier die Neufassung des **Landesentwicklungsprogramms (LEP)** vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018.

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

### LEP 3.1 Abs. 1 und 2: Flächensparen

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

**LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

**LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

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

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

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

Im Regionalplan ist die Stadt Dinkelsbühl als Mittelzentrum ausgewiesen.

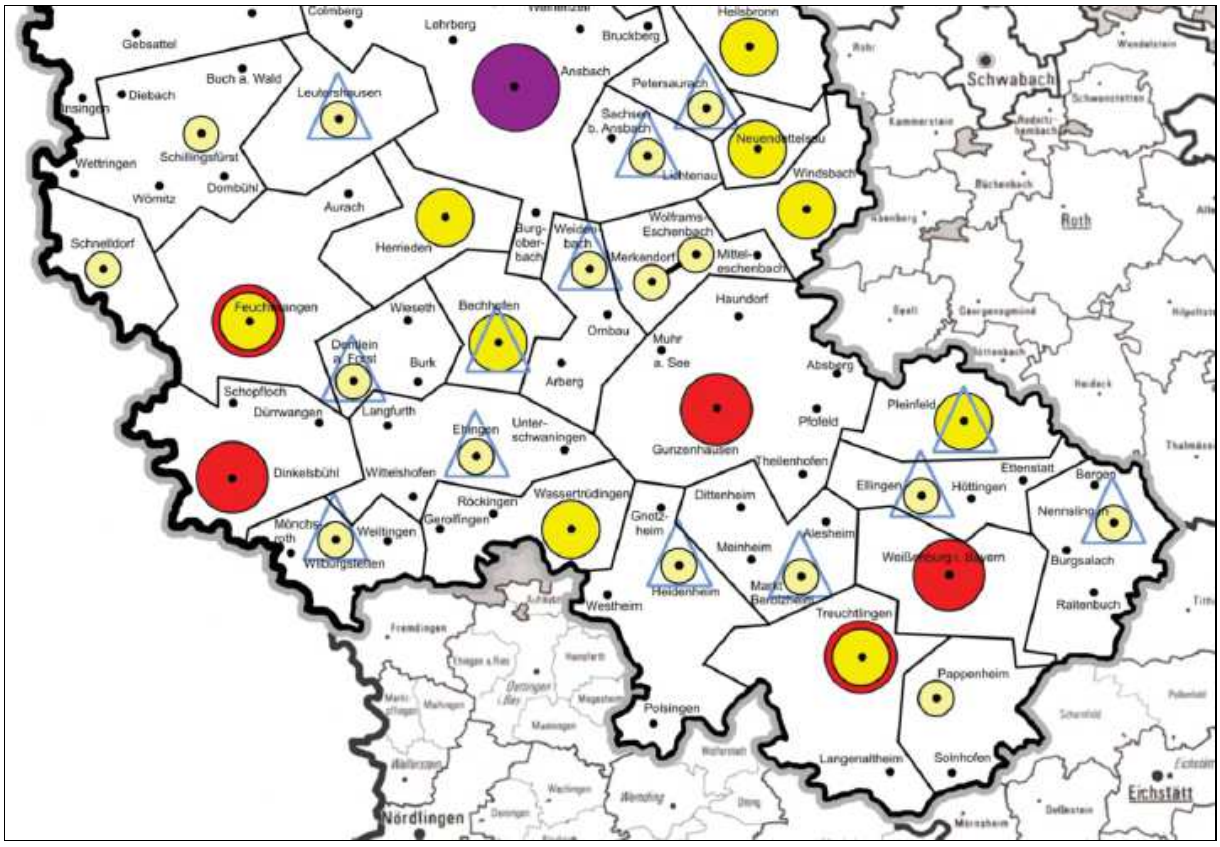



**Abb. 1:** Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

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

Siedlungswesen

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

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

Wohnungswesen

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

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

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

## 3. Erläuterung zu den geplanten Änderungen

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Dinkelsbühl ist derzeit eine Wohnbaufläche (W) und eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
Das im Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) ist im Nordosten größer dimensioniert als die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Hier erfolgt eine flächenmäßige Anpassung entsprechend der aktuellen Planung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“.
Die ursprünglich dargestellte geplante gemischte Baufläche (M) wird, bis auf eine kleine Fläche, durch eine geplante Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ersetzt.
Die geplante Gemeinbedarfsfläche wird flächenmäßig angepasst.

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

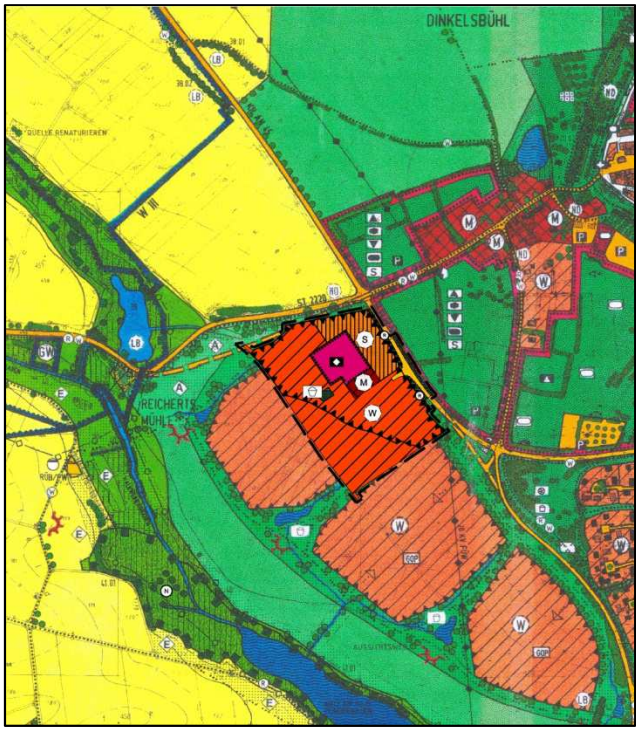



**Abb. 3:** Geplante Änderungen: Anpassung der Wohnbaufläche (W) im Nordosten, Darstellung der geplanten Sonderbaufläche (S) und der Flächen für Gemeinbedarf sowie einer gemischten Baufläche (M)

# Teil 2 – Umweltbericht

## 1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

Da eine umfassende Prüfung der Umweltauswirkungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ durchgeführt wird, kann im hiesigen

Verfahren eine eigenständige Umweltprüfung unterbleiben, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

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

## 1.1 Kurzdarstellung des Planvorhabens

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

Es ist vorgesehen 48 Wohnbaugrundstücke zu erschließen. In der Begründung sind in Kap. 4 die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Haustypen, Gebäudehöhen etc. getroffen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist abgestuft, zur Staatsstraße St2220 hin sind für das Sondergebiet eine Firsthöhe bis max. 15,00 m und für die Wohnbebauung eine Wandhöhe bis max. 12,50 m zulässig. Für alle anderen WA-Flächen ist die Höhenentwicklung auf 10 m bzw. 6,50 m begrenzt. Für die Fläche für Gemeinbedarf ist eine max. Wandhöhe von ca. 7,00 m zulässig, im Mischgebiet liegt die max. zulässige Wandhöhe bei ca. 10,00 m. Die Grundstücksgrößen variieren und liegen zwischen 350 m² und 9.200 m² (Sondergebietsfläche), insgesamt nehmen die geplanten Grundstücke eine Fläche von ca. 60.227 m² ein. Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, u. a. zur Randeingrünung, landschaftsgerechten Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Entwicklung von Verkehrsgrün und öffentlichen Grünflächen dienen in erster Linie der Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen werden Flächen außerhalb des Plangebietes herangezogen.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten umweltrelevanten Ziele

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

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für Gaisfeld IV, Stadt Dinkelsbühl vom 01.10.2018

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das geplante Baugebiet Gaisfeld IV / Bauabschnitt I, Stadt Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach, Mittelfranken) (sbi - silvaea biome institut & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018)

- NATURA (FFH) 2000 Verträglichkeitsprüfung für die Baugebiete Gaisfeld III & IV, Stadt Dinkelsbühl (Landkreis Ansbach) (sbi - silvaea biome institut & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2014)

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

## 2 Prüfung der UVP-Pflicht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 1 Abs. 1 UVPG 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<br>Oberer Prüfwert 100.000 m² UVP-Pflicht | | | | |

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

## 2.1 UVP-Vorprüfung

Die allgemeine Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik der in der Anlage 3 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Zunächst werden die Merkmale des Vorhabens beschrieben, dann der Standort des Vorhabens. Diese Kriterien werden schließlich für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogen.

| Kriterien | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Merkmale des Vorhabens** | | |
| Größe des Vorhabens | Der Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ hat einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 7,39 ha und schließt sich an die Baugebiete Gaisfeld I, II und III an. | |
| Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft | **Wasser**<br>Im Geltungsbereich des B-Plans liegen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.<br><br>**Boden**<br>Die Versiegelung auf den privaten Bauflächen und durch den Straßenbau führt zu einem Funktionsverlust des Bodens; ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt.<br><br>**Natur und Landschaft**<br>Durch grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. | mittel<br><br>hoch<br><br>mittel |

| Kriterien | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Merkmale des Vorhabens** | | |
| Abfallerzeugung | Auf Grund der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird sich die Menge der Haushaltsabfälle erhöhen. Durch die weiteren festgesetzten Nutzungen (Sondergebiet, Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf) können weitere Abfallmengen anderer Qualität anfallen. Die Entsorgung erfolgt wie im Stadtgebiet. | gering |
| Umweltverschmutzung und Belästigungen | Da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und nur relativ kleinflächig eine Fläche für Gemeinbedarf sowie eine Sonder- und eine Mischgebietsfläche, sind keine erheblichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.<br>Die zu erwartenden Lärmimmissionen auf das Plangebiet wurden im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Gaisfeld IV“ vom 01.10.2018 überprüft. Die Untersuchung hat ergeben, dass bedingt durch Verkehrslärm der Staatsstraße St2220 im Bereich der Wohnbebauung die vorgegebenen Orientierungswerte nicht eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz sind jedoch keine schädlichen Lärmimmissionen zu erwarten. | gering |
| Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien | Von den festgesetzten Nutzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ (Kinderbetreuungseinrichtungen) sind keine Unfallrisiken zu erwarten. Für die Bereiche des Sonder- und des Mischgebietes sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Daher besteht für die Wohnbevölkerung kein über das allgemeine Maß hinausgehendes Unfallrisiko. | keine |

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

| Kriterien | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)** | | |
| Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG | In relativ geringer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Wörnitztal“ und das EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“, die sich in Teilbereichen überlagern. Mögliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete sind im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung untersucht worden, bei der das Baugebiet Gaisfeld III und das Baugebiet Gaisfeld IV berücksichtigt wurden. Die vorgegebenen Maßnahmen zur Minimierung bzw. Begrenzung sind bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ 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 |
| gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG | Im direkten Randbereich des Plangebietes liegt gemäß der amtlichen Offenlandkartierung das kartierte Biotop Feuchtbiotop im NSG „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ (6927-1066-001). Das Biotop ist in weiten Teilen nach § 30 BNatSchG geschützt. Eine Beanspruchung ist nicht vorgesehen, so dass eine direkte Flächenbetroffenheit ausgeschlossen werden kann. | keine |
| Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG | Im Plangebiet befinden sich keine Flächen dieser Schutzkategorien. Im Nahbereich liegt ein Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle), das jedoch von den Planungen nicht betroffen ist. | keine |

| Kriterien | Beschreibung | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| **Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)** | | |
| Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine derartigen Gebiete. | keine |
| Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 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.<br>In ca. 240 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich das Baudenkmal „Reichertsmühle 1“. Die Mühle ist in Richtung zu dem geplanten Baugebiet hin durch einen Gehölzbestand abgeschirmt, eine Blickbeziehung ist nicht vorhanden. Daher kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. | keine |

## 2.2 Auswirkungen der Planung

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

| Schutzgüter | Auswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Boden | Bei der Umsetzung des Vorhabens wird Fläche überbaut und versiegelt, hier gehen nahezu alle Funktionen des Bodens (Filter- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) verloren. Während der Bauphase muss mit vorübergehenden Beeinträchtigungen auch auf nicht versiegelten Flächen gerechnet werden. | hoch |
| Wasser | Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung des Bodens reduziert. Mit der Versiegelung ist auch eine Verschärfung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser verbunden. Diese Auswirkung wird entsprechend minimiert (Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Schaffung von öffentlichen und privaten Grünflächen). | mittel |

| Schutzgüter | Auswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---|
| Klima/Luft | Die Oberflächenversiegelung bewirkt eine Verschlechterung des Kleinklimas durch Erhöhung der Temperatur bzw. Reduzierung der Luftfeuchte. Dem wird durch öffentliche Pflanzflächen und Pflanzgebote auf privaten Flächen entgegengewirkt. Das Schutzgut Luft wird vorübergehend während der Bauphase beeinträchtigt, dauernde Verschlechterungen ergeben sich durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr. | mittel |
| Tiere | Die Auswirkungen auf die Fauna betreffen im Wesentlichen Amphibien sowie Vögel. So ist u. a. mit einem Verlust von Revieren für die Feldlerche bzw. Wiesenschafstelze, mit einem Verlust von Ganzjahreslebensräumen der Knoblauchkröte und mit einem Verlust von möglich nutzbaren Habitatstrukturen für Rebhuhn und Wachtel zu rechnen. Die Auswirkungen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sbi, 2018) ausführlich beschrieben. Hier sind auch die detaillierten Maßnahmen dargestellt, die im Zuge der Umsetzung der Planung durchzuführen sind.<br>Zudem sind wesentliche Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzgegestände und Erhaltungsziele des EU-VSG „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auf die FFH-Verträglichkeitsprüfung (sbi, 2014) verwiesen, die für das Gebiet des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ und für das Gebiet des geplanten Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ durchgeführt wurde (s. Begründung, Kap. 10). Die in der FFH-Verträglichkeitsprüfung vorgegebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schadensbegrenzung wurden größtenteils bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Gaisfeld III“ umgesetzt. | hoch |
| Pflanzen | Die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Bebauung führt zu einem vollständigen Verlust des Biotoppotentials für Pflanzen. Der Pflanzenstandort geht dort vollständig verloren. | hoch |
| Landschaftsbild | Durch die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden und Gebäuden gewerblicher Nutzung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen begrenzt bzw. gemindert. Zudem ist das Landschaftsbild am Siedlungsrand bereits anthropogen beeinflusst. | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. | keine |
| Mensch | Im Rahmen der Bautätigkeit kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm, evtl. Staub kommen. Diese sind jedoch nur temporär bedingt. Eine dauerhafte Beeinträchtigung ist auszuschließen. | gering |

**Fazit**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ führt vor allem zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, die jedoch durch adäquate Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung behandelt, zudem wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sbi & Büro für Naturschutz und ökologische Studien, 2018) sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung (sbi, 2014) verwiesen. Hier wurden ebenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die in den Bebauungsplan „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“

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

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

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

Gesamtheitlich betrachtet verspricht die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn, der über die bereits vorliegenden 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.

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

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

| Nr. | Biotoptyp-/ Nutzungsstruktur | Größe in 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

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 (Schall-

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

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

### 3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

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

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

Durch die starke landwirtschaftliche Nutzung des Naturraumes ist dieser überprägt. Die Waldanteile sind eher gering und auf die Höhenlagen beschränkt. In den Tallagen nehmen vor allem die Fischereiwirtschaft und Grünlandbewirtschaftung eine bedeutende Rolle ein. Entlang der Bachläufe finden sich häufig Teiche bzw. Teichketten unterschiedlicher Größe, die fischereiwirtschaftlich genutzt werden. Das Relief des Landschaftsraumes flacht in östliche Richtung ab. Das Plangebiet in Dinkelsbühl und dessen Umgebung befindet sich auf einer Höhe von ca. 460 m ü NN. Das Terrain fällt in Richtung Gaisweiher auf ca. 445 m ü NN ab.

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

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

| Belang | zu erwartende Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|---|
| Klima / Luft | Durch die Inanspruchnahme von offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Versiegelung) wird die Kaltluftneubildung reduziert. Zudem führt die Versiegelung zu einer lokalen Erhöhung der Tagesmitteltemperatur, die klimatische Regeneration wird dadurch negativ beeinflusst. Während der Bauphase ist wegen des Baustellenverkehrs und der Bautätigkeit temporär eine verstärkte Abgas- und Staubemission zu erwarten. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (u. a. Festsetzungen zur bebaubaren Grundfläche, zur Begrenzung der Versiegelung sowie Vorgaben zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen) werden diese Umweltauswirkungen begrenzt.<br><br>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:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen |
| Wasser | Durch die Überbauung und Versiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr vor Ort versickern kann, sondern abgeführt wird. Durch die reduzierte Versickerungs- und Rückhaltefunktion auf der Fläche besteht zudem die Gefahr einer Abflussverschärfung bei Niederschlagsereignissen. Durch Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen (s. Belang Klima/ Luft) wird das Ausmaß dieser Auswirkungen begrenzt.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.<br><br>Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten. | bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen |

| Belang | zu erwartende Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|---|
| Flora | Das Biotoppotenzial für Pflanzen wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit Biotopstandorten beeinträchtigt. Durch die Überbauung und Oberflächenversiegelung gehen Flächen als Lebensraum dauerhaft verloren. Die beanspruchten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und haben nur eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Der flächenmäßige Verlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen. Hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung. | bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:<br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen |
| Fauna | Hier werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten/Tierartengruppen dargestellt.<br><br>**Fledermäuse**<br>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).<br><br>**Knoblauchkröten**<br>Es wurden elf abwandernde und zwei zuwandernde Tiere durch die Zäunung im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt.<br>Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen während der Bauphase sind in der saP fünf konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt.<br>Die Einleitung von unbehandeltem Oberflächenwasser oder Abwässern während der Bauphase in den Gaisweiher bzw. zuführende Gräben ist zu vermeiden (M2). Dies ist durch die Sammlung und Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken gegeben.<br>Vor Beginn sind die Knoblauchkröten abzufangen und umzusiedeln (M3). Dies erfolgt im Frühjahr 2018.<br>Die Baufeldräumung muss in der Zeit von Oktober bis Februar außerhalb der Aktivitätszeiten der Knoblauchkröten erfolgen (M4), um die Erfüllung des Störungs- und Tötungsverbotes zu vermeiden.<br>Die weiteren Maßnahmen zielen darauf ab, während der Bauphase die Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baugebiet zu verhindern (M5) bzw. für Amphibien nicht überwindbare Barrieren und potentielle Fallen im neuen Baugebiet zu vermeiden (z. B. durch Abdeckung der Kellerschächte) (M6). | <br><br>bei Beachtung der konfliktvermeiden den Maßnahme:<br>keine nachteiligen Umweltauswirkungen<br><br>bei Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen:<br>dennoch nachteilige Umweltauswirkungen |

| Belang | zu erwartende Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|---|
| Fauna | **Fortsetzung Knoblauchkröten**<br><br>Neben diesen Umweltauswirkungen während der Bauphase geht durch die Bebauung selbst der Lebensraum der Knoblauchkröten verloren. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population und daher sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich (CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2: Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf geeigneten Flächen. Diese artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind zu kontrollieren (CEF 3); die detaillierten Vorgaben hierzu sind in Kap. 4.3 Artenschutz beschrieben. | bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen |
| | **Vögel**<br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen<br><br>bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>keine nachteiligen Umweltauswirkungen |
| Kumulationswirkung | Das geplante Gebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bereits bebauten Wohngebiet Gaisfeld III. Dies ist beabsichtigt, um die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Angebote (Kindergärten auf der Gemeinbedarfsfläche und Einzelhandel/Nahversorger sowie Arbeitsplätze) auch für die dortige Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung zugänglich zu machen. Zudem liegt das geplante Gebiet in kurzer Entfernung zu weiteren bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Sportanlagen. | keine nachteiligen Umweltauswirkungen |

**Fazit**

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

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

## 4.1 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

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

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme auf die für die bauliche Entwicklung erforderliche Fläche (Festlegung von Baugrenzen)
- Bauhöhenregelung (Gebäudehöhe bis max. 15,00 m) zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- optische Abschirmung durch gezielte Anordnung von Gehölzpflanzungen auf festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Randbereiche (s. Artenliste C)
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes je 400 m² angefangene Grundstücksfläche zur inneren Durchgrünung des Baugebietes (s. Artenlisten D und E)
- Ansaat einer regionalen Wiesenmischung und Anpflanzungen auf den geplanten öffentlichen Grünflächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze, Zufahrten, und Wegflächen zur Schonung des Bodenlebens und Verminderung der oberflächigen Abflusses von Niederschlägen (sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen dem entgegenstehen)
- landschaftsgerechte Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des gesamten Plangebietes
- Sammlung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksflächen in einem Regenrückhaltebecken
- Anlage und Entwicklung von Verkehrsgrün zur Verringerung des Versiegelungsgrades im Straßenrandbereich (s. Artenliste A und B)
- Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand zur Staatsstraße St2220 hin und zwischen Teilbereichen verschiedener Nutzung, passive Schallschutzmaßnahmen) zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen
- Begrünung der Lärmschutzwände mit Kletterpflanzen (s. Artenliste F)

- Beachtung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben zur Behandlung des Oberbodens bei Bodenbewegungen zur Schonung der Bodenstruktur; während des Baustellenbetriebs flächensparende Zwischenlagerung von Baustoffen und sonstigen Ablagerungen und Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen

- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik und der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben und Normen bei der Pflanzung von Gehölzen

- sollten bei Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, wird der Bau 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**<br>Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | **Typ B**<br>Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad |
| **Kategorie I**<br>Gebiete geringer Bedeutung | 0,3 bis 0,6 | 0,2 bis 0,5 |
| **Kategorie II**<br>Gebiete mittlerer Bedeutung | 0,8 bis 1,0 | 0,5 bis 0,8 |
| **Kategorie III**<br>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-Maßnah-

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

**a) Maßnahmen zur Vermeidung**

**„Fledermäuse**

- **M1**
  Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d. h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neuesten Techniken. Für Außenbeleuchtungsanlagen sind dies LED kalt und LED neutral-warm Lampen. Diese zeichnen sich im Vergleich zur herkömmlichen Lampentechnik durch den deutlich geringsten Insektenanflug aus. Die etwas höheren Anschaffungskosten werden mittelfristig durch die erhöhte Lebensdauer und den deutlich geringeren Energieverbrauch kompensiert. Die LED-Beleuchtung gilt daher als die verträglichste Beleuchtung im Außenbereich.

**Knoblauchkröte**

- **M2**
  Ableitung von unbehandeltem, möglicherweise belastetem Oberflächenwasser der Straßen- und Dachflächen. Keine Einleitung in das NSG bzw. Gaisweiher bzw. in zuführende Gräben und potenzielle Laichgewässer. Keine Einleitungen von Abwässern während der Bauphase.
- **M3**
  Abfangen möglichst aller Knoblauchkröten (eine Fangperiode) vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, zeitlich vorgezogen hinsichtlich der Habitatansprüche der Art optimierte Flächen. Erstellung eines flächenspezifischen Maßnahmenkataloges. ...

  *Die an dieser Stelle in der saP genannten möglichen artspezifischen Maßnahmen werden hier nicht einzeln aufgelistet, da die ausgewählte Herstellungsmaßnahme unter c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege detailliert erläutert wird.*
- **M4**
  Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Bodenbrüter und Knoblauchkröten (Oktober bis März).
- **M5**
  Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baufeld durch allseitige (mobile) Schutzzäune. ...
- **M6**
  Grundsätzlich sind für Amphibien nicht überwindbare Barrieren bzw. potenzielle Fallen (offene Lichtschächte und Fallrohre, oberflächengleiche Kellertreppenzugänge) im neuen Baugebiet zu vermeiden. Absicherung der Kellerschächte.

**Vögel**

- **M7**
  Durchführung der Baufeldräumung (wie Entfernen der Vegetationsdecke) von Ende August bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und vor Beginn der Baumaßnahme.

- **M8**
  Auflösen und Entfernen des Weges entlang des Gaisweiher-Nordufers.

- **M9**
  Während der Bauzeit: Senkung der Attraktivität der Flächen durch regelmäßiges Umpflügen, damit nicht erneut für Feldbrüter attraktive Strukturen entstehen. Dennoch ansiedlungswillige Bodenbrüter werden zusätzlich mittels rotweißer Flatterbändern vergrämt.

- **M10**
  Die Kompensationsflächen müssen in der offenen Flur abseits von Gebäuden und Wald liegen, um eine Meidung durch Kulisseneffekte auszuschließen. Die Kompensation kann verteilt auf mehrere räumlich getrennte Parzellen im Umfeld des Wohngebietes erfolgen.

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

    *Diese Vorgaben werden bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf geeigneten Flächen beachtet, siehe auch c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege.*

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

    *Diese Vorgaben werden bei der Umsetzung der CEF-Maßnahmen auf geeigneten Flächen beachtet, siehe auch c) Flächen der CEF-Maßnahmen, Herstellung und Pflege.*

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

- **M11**
  Anbringung von Greifvogel-Silhouetten. Das Motiv auf der Fensterfront wird für die Vögel als Hindernis sichtbar, das sie umfliegen werden – um dann womöglich neben dem Aufkleber gegen die Fensterscheibe zu prallen. Um Vogelschlag wirksam zu verhindern, müssten die Aufkleber dicht geklebt werden.

  oder:

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

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

- **M12**
  Verbesserung der Abschirmung von Störungen, die direkt vom geplanten Wohngebiet herrühren bzw. die durch ausgehend vom Wohngebiet erfolgende Freizeitnutzung entstehen. Verbreiterung der uferbegleitenden Baumgalerie zu einem mindestens 20 m breiten Röhricht-Gehölz-Mosaik v.a. aus dichtem Weidengebüsch. Pflanzung der dazu notwendigen Weidengebüsche."

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

**„Knoblauchkröte**

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

- **CEF 2**
  Anlage von zwei Laichgewässern mit einer Mindestgröße je Gewässer von 150 m² innerhalb der großen Ausgleichsfläche nordöstlich Unterwinstetten. Anlage im Vorfeld vor der Umsiedlung.

- **CEF 3**
  Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

**Vögel**

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

- **CEF 5**
  Die primär auf die Knoblauchkröte abgestimmten Maßnahmen der Stadt Dinkelsbühl kommen auch der Feldlerche, der Wiesenschafstelze, dem Rebhuhn und der Wachtel zugute: Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von bisher ackerbaulich genutztem Gelände in ausreichender Entfernung (50 m) von Straßen, Bauwerken und Baumbeständen. Selbstbegrünung, differenziertes Management.

- **CEF 6**
  Vor Baubeginn ist von einer Expertin/einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen gegenüber der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

- **CEF 7**
  Erarbeitung mit Umsetzung eines Konzeptes zum Monitoring. Anschließend Durchführung von Erfolgskontrollen in den ersten drei Jahren im jährlichen Rhythmus, danach alle je nach Ausgangslage zwei Jahre."

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

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

| Flurstück und Gemarkung | Flächengröße |
|---|---|
| **K 1** - Gmkg. Wolfertsbronn, Fl.-Nr. 1326 | ca. 56.413 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

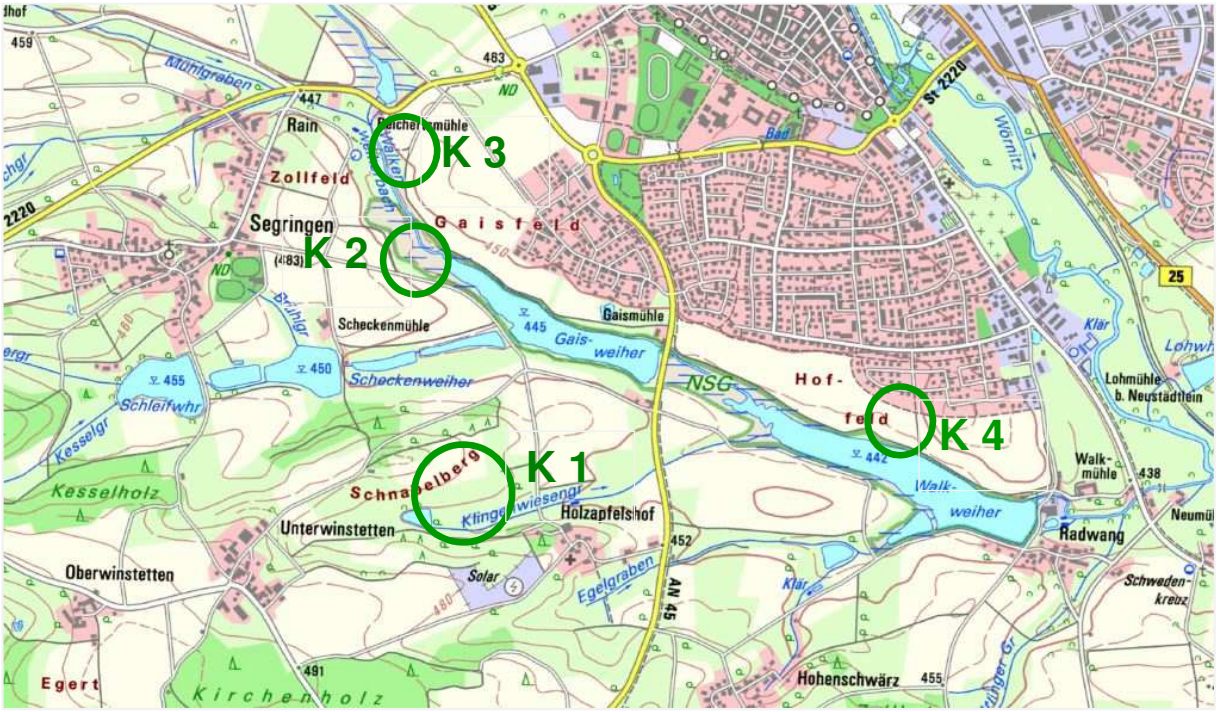



**Abb. 1:** Übersichtslageplan der vier Kompensationsflächen (BayernAtlas 2018)

### 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.

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

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

### Kompensationsfläche 2

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

**Abb. 4:** Kompensationsfläche K 2 (Fl.-Nr. 177, Gmkg. Segringen) (BayernAtlas 2018)

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

**Kompensationsfläche 3**

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

**Abb. 5:** Kompensationsfläche K 3 (Fl.-Nr. 1941/1, Gmkg. Dinkelsbühl) (BayernAtlas 2018)

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

**Kompensationsfläche 4**

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

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

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

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

### Meldung als Ökokontoflächen

Die Kompensationsfläche K 1 bis K 4 werden multifunktional verwendet, was bedeutet, dass sie neben ihrer Funktion als artenschutzrechtliche CEF-Flächen auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen für den Kompensationsbedarf aus der Eingriffsregelung verwendet werden. Daher werden diese vier Flurstücke als Ökokontoflächen der Stadt Dinkelsbühl an das 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 wären oder der Versiegelungsgrad über dem zulässigen Wert läge.

Für den vorliegenden Fall obliegt das Monitoring der städtebaulichen Belange generell der Stadt Dinkelsbühl. Die Abnahme der im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollten jedoch der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, übertragen werden, um fachlich die Funktionalität und den Erfüllungsgrad der Maßnahmen zu überprüfen. Die Überprüfung sollte erstmalig 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung erfolgen.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind aber auch die festgelegten Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie die Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (Maßnahme aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung, S. 22 ff) auf Umsetzung

zu überprüfen. Hier sollte ebenfalls nach Fertigstellung eine eingehende Kontrolle durch die Untere Naturschutzbehörde, LRA Ansbach, erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan hingewiesen.

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 7,39 ha großes Wohngebiet in der Stadt Dinkelsbühl, Gemarkung Dinkelsbühl, geschaffen.

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

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

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

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Insgesamt gesehen sind für einige der relevanten Arten, u. a. für die Knoblauchkröte (Pelobates fuscus), die Feldlerche (Alauda arvensis) und die Wiesenschafstelze (Motacilla flava) teils erhebliche Beeinträchtigungen, wie der Verlust von Lebensraum, zu erwarten. Daher wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend sieben Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und zwölf Maßnahmen zur Vermeidung vorgegeben.

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

Durch das geplante Vorhaben werden meist landwirtschaftlich genutzte Flächen von geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit überbaut und gehen für die landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft verloren. Durch Neuversiegelung bzw. Inanspruchnahme entsteht insgesamt ein Komplettverlust von ca. 7,04 ha Boden mit praktisch 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

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

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

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

Ingenieurbüro Härtfelder (10/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan für „Gaisfeld IV“, Stadt Dinkelsbühl. Bad Windsheim

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

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

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

Silvaea Biome Institut (sbi) & Büro für Naturschutz und ökologische Studien (2018): Pflegekonzept für die Kompensationsflächen zum geplanten Baugebiet „Gaisfeld IV“ in Dinkelsbühl (Lkr. Ansbach)

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

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

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

**Digitale Informationsgrundlagen**

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

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

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

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

Ö 1

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.

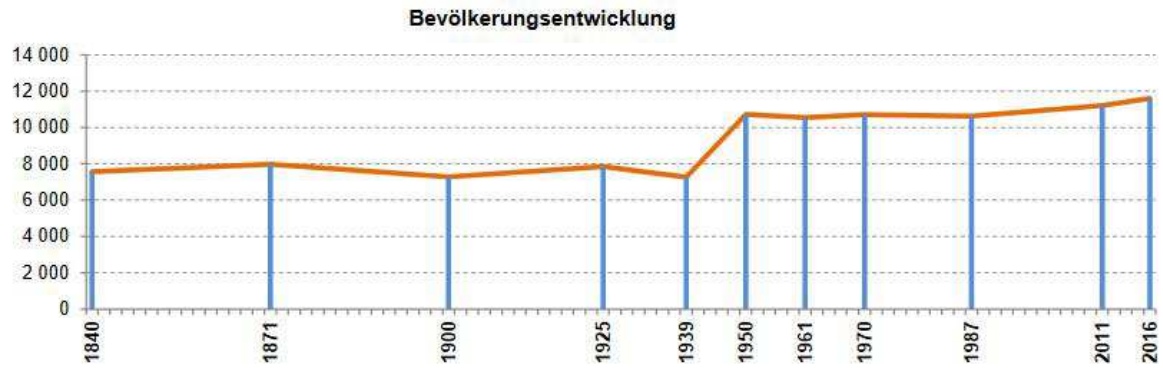



**Abb. 1:** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dinkelsbühl (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017).

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.

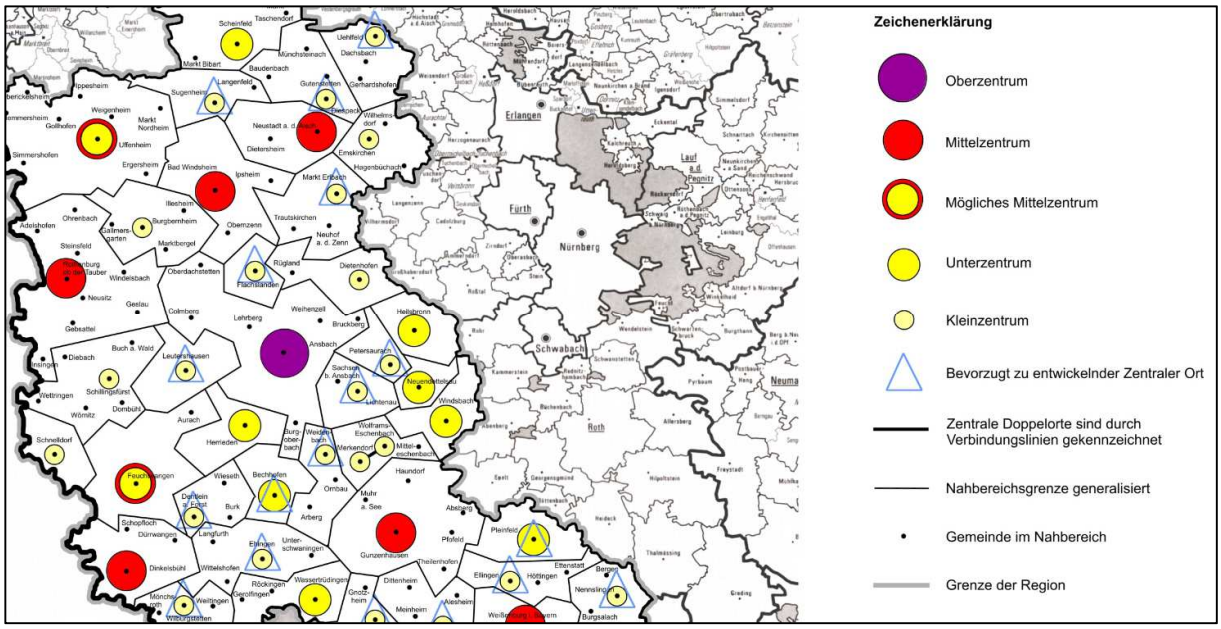



**Abb. 2:** Auszug aus dem Regionalplan Region Westmittelfranken (8) - Zentrale Orte und Nahbereiche - Begründungskarte 3

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<br>mind. III | max. FH 15,00 m | a / E | FD 0-5°<br>SD 6-15° |
| 2 | MI | 0,6 | 1,8<br>(gemäß § 17 Abs.2 BauNVO) | III | max. WH 10,00 m<br>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°<br>SD 6-25° |
| 4 | WA | 0,4 | 0,8 | II<br>max. 2 WE | max. WH 6,50 m | o / E | FD 0-5°<br>SD 6-25° |
| 5 | WA | 0,4 | 1,6<br>(gemäß § 17 Abs.2 BauNVO) | IV | max. WH 12,50 m<br>inklusiv 3,50m Staffelgeschoss | o / EH | FD 0-5° |
| 6 | WA | 0,4 | 1,2 | III | max. WH 10,00 m<br>inklusiv 3,50m Staffelgeschoss | o / H | FD 0-5° |
| 7 | WA | 0,4 | 0,8 | II<br>max. 2 WE | max. WH 6,50 m | a / H | FD 0-5° |
| 8 | WA | 0,4 | 0,8 | II<br>max. 2 WE | max. WH 6,50 m | a / H | ZD 6-25° |
| 9 | WA | 0,35 | 0,7 | II<br>max. 2 WE | max. WH 6,50 m | o / E | FD 0-5°<br>SD/ZD 6-25°<br>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)<br>(davon private Grünflächen) | <br>ca 326 m² | ca 9.196 m² |
| Fläche für Gemeinbedarf<br>(davon private Grünflächen) | <br>ca 1.113 m² | ca 6.355 m² |
| (private Grünflächen gesamt)<br>(WA / SO / Gemeinbedarf) | ca 2.539 m² | |
| **Verkehrsflächen**<br>Öffentliche Straßenflächen<br>Abbiegespur Staatsstraße<br>Öffentliche Parkplätze<br>Geh- und Radwege | <br>ca 7.324 m²<br>ca 1.421 m²<br>ca 797 m²<br>ca 1.593 m² | **ca 11.135 m²** |
| **Grünflächen**<br>Öffentliche Grünflächen<br>Kinderspielplätze<br>Öffentliche Grünflächen Bestand | <br>ca 1.377 m²<br>ca 462 m²<br>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.<br>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.

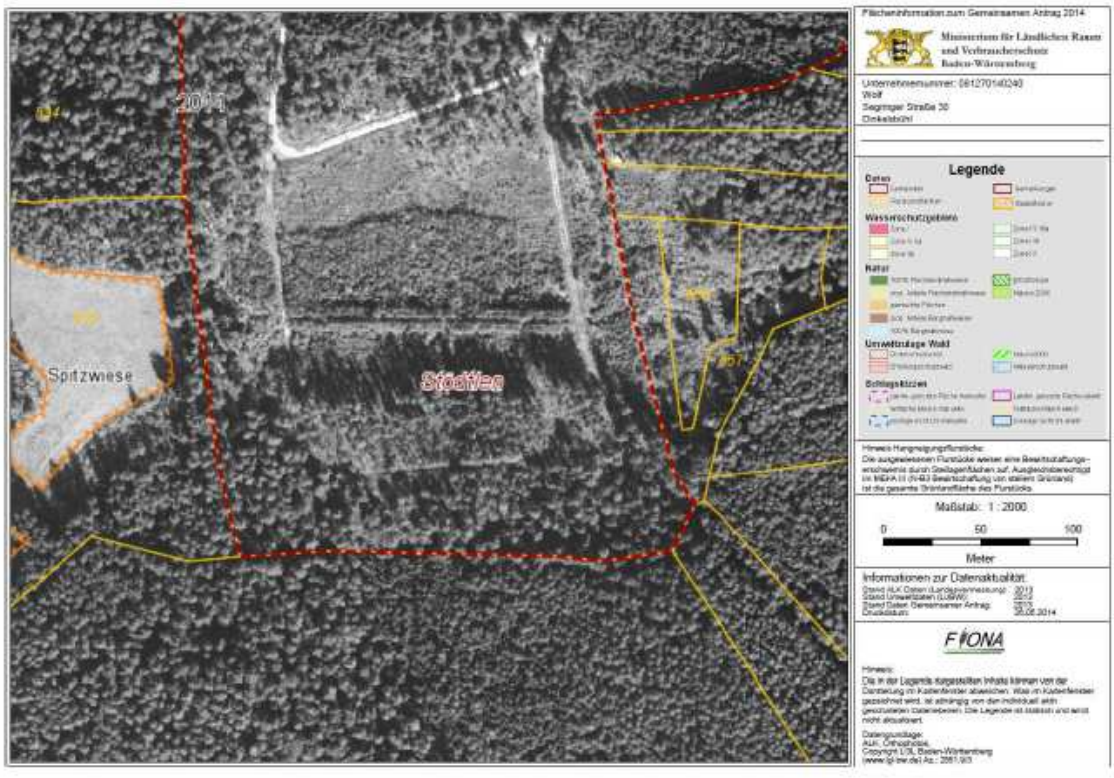



**Abb. 5:** Luftbild mit der aktuellen Nutzung als Forst mit Naturverjüngungsflächen (sbi, 2015)

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<br>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**<br>Im Geltungsbereich des B-Plans liegen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung wird durch die Flächenversiegelung beeinträchtigt.<br><br>**Boden**<br>Die Versiegelung auf den privaten Bauflächen und durch den Straßenbau führt zu einem Funktionsverlust des Bodens; ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser beeinträchtigt.<br><br>**Natur und Landschaft**<br>Durch grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert. | mittel<br><br>hoch<br><br>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.<br>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.<br>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.<br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>Während der Bauphase könnten baubedingte Schadstoffeinträge in das Grund- oder Oberflächenwasser auftreten; daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.<br><br>Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Wasserschutzgebiet (Schachtbrunnen Reichertsmühle) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten. | bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen:<br><br>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:<br><br>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**<br>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:<br>keine nachteiligen Umweltauswir-kungen |
| | **Knoblauchkröten**<br>Es wurden elf abwandernde und zwei zuwandernde Tiere durch die Zäunung im Rahmen der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung festgestellt.<br>Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen während der Bauphase sind in der saP fünf konfliktvermeidende Maßnah-men festgelegt.<br>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.<br>Vor Beginn sind die Knoblauchkröten abzufangen und umzu-siedeln (M3). Dies erfolgt im Frühjahr 2018.<br>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.<br>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:<br>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:<br>keine erheblichen nachteiligen Um-weltauswirkungen |

| Belang | zu erwartende Umweltauswirkungen | Bewertung |
|---|---|---|
| Fauna | **Vögel**<br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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:<br><br>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen<br><br>bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>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.<br><br>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:<br><br>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**<br>Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad | **Typ B**<br>Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad |
| **Kategorie I**<br>Gebiete geringer Bedeutung | 0,3 bis 0,6 | 0,2 bis 0,5 |
| **Kategorie II**<br>Gebiete mittlerer Bedeutung | 0,8 bis 1,0 | 0,5 bis 0,8 |
| **Kategorie III**<br>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.

  oder:

  Nutzung eines „Birdpen“: Filzstift mit UV-Licht absorbierender Lösung. Da die Markierungen mit der Zeit trübe werden, müssen sie regelmäßig erneuert werden. Beim normalen Putzen der Scheibe mit handelsüblichem Fensterreiniger können die Markierungen leicht wieder entfernt werden.

- **M12**
  Verbesserung der Abschirmung von Störungen, die direkt vom geplanten Wohngebiet herrühren bzw. die durch ausgehend vom Wohngebiet erfolgende Freizeitnutzung entstehen. Verbreiterung der uferbegleitenden Baumgalerie zu einem mindestens 20 m breiten Röhricht-Gehölz-Mosaik v.a. aus dichtem Weidengebüsch. Pflanzung der dazu notwendigen Weidengebüsche.“

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

**„Knoblauchkröte**

- **CEF 1**
  Frühzeitige Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von offensandigen Ausgleichsflächen mit lückigem Bewuchs (Mindestfläche 7,2 ha / Ausgleich 1:1,0) im Umfeld des Eingriffes vor Beginn der Baumaßnahme; Aufstellung eines gebietsspezifischen qualifizierten Pflegeplanes.
- **CEF 2**
  Anlage von zwei Laichgewässern mit einer Mindestgröße je Gewässer von 150 m² innerhalb der großen Ausgleichsfläche nordöstlich Unterwinstetten. Anlage im Vorfeld vor der Umsiedlung.
- **CEF 3**
  Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

**Vögel**

- **CEF 4**
  Extensivierung von bisher intensiv genutzten Wiesen im Stadtgebiet von Dinkelsbühl auf einer Größe von ca. 0,6 ha. Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerchen durch flaches Abschieben von Teilflächen (Humusabtrag) und nachfolgend extensive Pflege (vollständiger Düngungsverzicht, nach erfolgter Aushagerung zeitversetzte Mahd).
- **CEF 5**
  Die primär auf die Knoblauchkröte abgestimmten Maßnahmen der Stadt Dinkelsbühl kommen auch der Feldlerche, der Wiesenschafstelze, dem Rebhuhn und der Wachtel zugute: Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von bisher ackerbaulich genutztem Gelände in ausreichender Entfernung (50 m) von Straßen, Bauwerken und Baumbeständen. Selbstbegrünung, differenziertes Management.
- **CEF 6**
  Vor Baubeginn ist von einer Expertin/einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen gegenüber der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.
- **CEF 7**
  Erarbeitung mit Umsetzung eines Konzeptes zum Monitoring. Anschließend Durchführung von Erfolgskontrollen in den ersten drei Jahren im jährlichen Rhythmus, danach alle je nach Ausgangslage zwei Jahre.“

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

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

| Flurstück und Gemarkung | Flächengröße |
|---|---|
| **K 1** - Gmkg. Wolfertsbronn, Fl.-Nr. 1326 | ca. 56.413 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

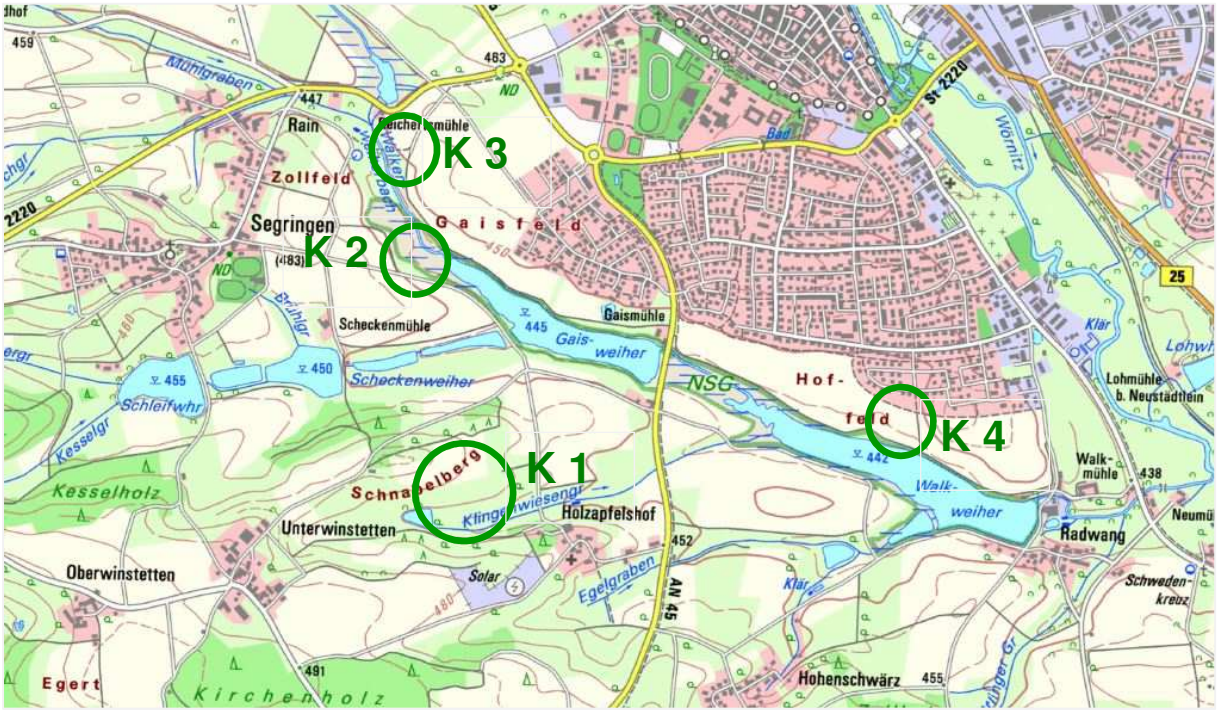



**Abb. 1:** Übersichtslageplan der vier Kompensationsflächen (BayernAtlas 2018)

### 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

# Ö 1

# Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan

**„Gaisfeld IV"**

- Stadt Dinkelsbühl -

## Erläuterungen

Stand: 01.10.2018

**Auftraggeber:**
STADT DINKELSBÜHL
SEGRINGER STRAßE 30
91550 DINKELSBÜHL

**Bearbeiter:**
SCHLICH/HÄRTFELDER

ING.-BÜRO HÄRTFELDER
SEBASTIAN-MÜNSTER-STRAßE 6
91438 BAD WINDSHEIM
TEL. (0 98 41) 68 99 8-3

# Inhaltsverzeichnis

**1. EINLEITUNG ..... 2**

**1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG ..... 2**

**1.2 BEURTEILUNGSGRUNDLAGE ..... 3**

**1.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND IMMISSIONSORTE ..... 3**

**2. EINGANGSDATEN ..... 5**

**2.1 ALLGEMEIN ..... 5**

**2.2 EMISSIONEN ..... 6**

2.2.1 STRAßENVERKEHR ..... 7

**3. BERECHNUNGS- UND ERGEBNISBETRACHTUNG ..... 11**

**3.1 LÄRMPROGNOSE NACH DIN 18005 ..... 11**

3.1.1 STRAßENVERKEHR OHNE LÄRMSCHUTZ ..... 11

3.1.2 STRAßENVERKEHR MIT LÄRMSCHUTZ ..... 12

**4. MAßNAHMEN ZUM SCHALLSCHUTZ ..... 14**

**5. SCHLUSSBETRACHTUNG ..... 15**

**6. LITERATURVERZEICHNIS ..... 17**

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“ beabsichtigt die Stadt Dinkelsbühl die Überplanung eines unbebauten Bereichs südlich der beiden Straßenäste der Staatsstraße 2220. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht in einem größeren Teilabschnitt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und im nördlichen Bereich die Anordnung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Wohnen und Dienstleistungen sowie ein Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vor. Laut Planentwurfsunterlagen sollen Gebäude in zwei- bis viergeschossiger Bauweise entstehen. Die Festlegungen der einzelnen Teilgebiete sind im Bebauungsplan aufgelistet und bei der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt worden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung soll die einwirkende Geräuschkulisse auf die einzelnen Teilgebiete entlang der Staatsstraße 2220 ermittelt und beurteilt werden. Hierzu werden die entsprechenden Geräuschimmissionen für die jeweils nächstgelegenen Immissionsorte berechnet und anhand der zugehörigen gültigen Richtwerte verglichen.

Im näheren Umfeld sind die beiden Äste der Staatsstraße und der Kreisverkehrsplatz als Emittenten zu berücksichtigen. Diese werden im Folgenden näher betrachtet.

Die Beurteilung der anstehenden städtebaulichen Planung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Soweit erforderlich, also bei Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte, werden Hinweise zu lärmmindernden Maßnahmen gegeben. Die Umsetzung solcher Maßnahmen ist jedoch nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Den Auftrag zur Erstellung der schalltechnischen Untersuchung erteilte die Stadt Dinkelsbühl, Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl.

## 1.2 Beurteilungsgrundlage

Die DIN 18005 ist das einzige technische Regelwerk, das sich unmittelbar auf das Lärmschutzniveau in städtebaulichen Planungen bezieht. Sie enthält allerdings keine rechtsverbindlichen Immissionsrichtwerte, sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse gibt die DIN 18005 folgende Werte vor:

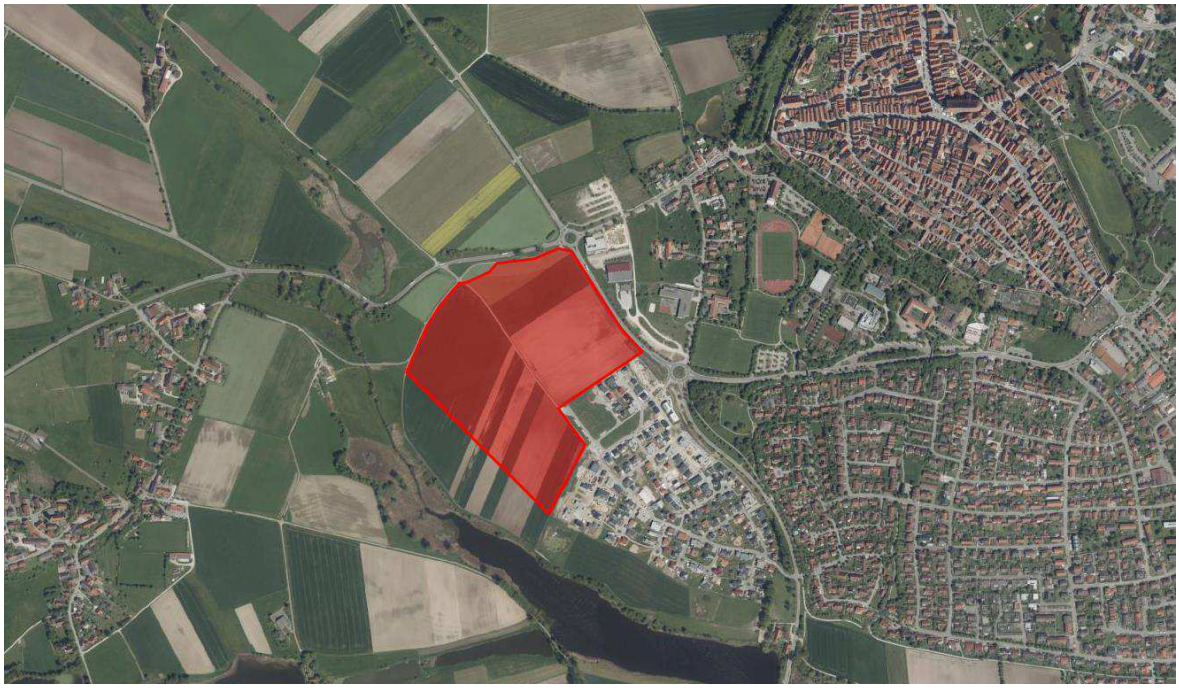
| GEBIETSKATEGORIE | TAG dB(A) | NACHT dB(A) |
|---|---|---|
| REINE WOHNGEBIETE | 50 | 35 BZW. 40 |
| ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, KLEINSIEDLUNGSGEBIETE | 55 | 40 BZW. 45 |
| FRIEDHÖFE, KLEINGARTEN- UND PARKANLAGEN | 55 | 55 |
| BESONDERE WOHNGEBIETE | 60 | 40 BZW. 45 |
| DORFGEBIETE, MISCHGEBIETE | 60 | 45 BZW. 50 |
| KERNGEBIETE, GEWERBEGEBIETE | 65 | 50 BZW. 55 |
| SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT SCHUTZBEDÜRFTIGKEIT | 45 - 65 | 35 - 65 |

Anzumerken ist, dass der niedrigste Wert herangezogen wird, wenn mit Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm oder mit Geräuschen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben zu rechnen ist. Für die Beurteilung ist „tags“ der Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr und „nachts“ der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr entscheidend.

## 1.3 Örtliche Gegebenheiten und Immissionsorte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gaisfeld IV“ der Stadt Dinkelsbühl soll ein neues Wohn-, Sonder- und Mischgebiet geschaffen werden. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im westlichen Randbereich von Dinkelsbühl. Das Plangebiet wird im Norden von einem Kreisverkehrsplatz und im Osten und Westen von der Staatsstraße 2220 begrenzt. Etwas südlich gesehen liegt der Gaisweiher, der sowohl Naturschutzgebiet als auch FFH-Gebiet ist. Südöstlich schließt das vorhandene Wohnbaugebiet „Gaisfeld III“ an. Die genaue Lage kann aus der folgenden Übersichtskarte entnommen werden.

**Abb. 1:** Übersichtskarte, Lage im Raum BA I und BA II (BayernAtlas, 2018)



Maßgebend zur Anwendung der schalltechnischen Beurteilungswerte ist die Art der baulichen Nutzung. Diese Angabe ergibt sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Gebiete, für welche keine Festsetzungen bestehen, sind anhand ihrer Schutzbedürftigkeit bzw. tatsächlichen Nutzung einzustufen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht vor, das Plangebiet in Teilgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten und unterschiedlicher Anzahl von Vollgeschossen zu entwickeln. Der überwiegende Teil wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und ein Teilbereich im Norden, wird als Sondergebiet und Mischgebiet entwickelt (Ingenieurbüro Härtfelder, 2018). Aus diesem Grund werden im Folgenden die schalltechnischen Beurteilungswerte für die jeweils ausgewiesene Nutzungsart herangezogen.

Die Positionierung der Immissionsorte orientiert sich an dem Standort, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. D.h. es werden die Immissionsorte innerhalb der Baufläche gewählt, welche angenommen, am stärksten von Geräuscheinwirkungen betroffen sind. Sie beziehen sich meist, unter Beachtung schutzbedürftiger Räume, auf den Standort, der in kürzester Entfernung zum Emittenten liegt. Insgesamt werden 14 Immissionsorte in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. Die Lage ist aus dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen:

**Abb. 2:** Lage der Immissionsorte

## 2. Eingangsdaten

### 2.1 Allgemein

Die Schalltechnische Betrachtung bezieht sich auf den BA I.

Als Grundlage für die vorliegende schalltechnische Untersuchung dient das Digitale Geländemodell. Es bildet die Topographie des Geländes ab und zeigt Höhendifferenzen an. Das Digitale Geländemodell liegt im 5-m Raster (DGM10) sowie aus der örtlichen Vermessung vor. Das Gelände vor Ort ist als relativ eben einzustufen. Extreme Höhenunterschiede sind nicht vorhanden. Die Gebäudehöhen der Umgebung und die Höhenlage der St 2220 wurden durch Vermessung erfasst und in das System übertragen. Nicht benötigte Höhenpunkte wurden gelöscht.

Die bestehende Bebauung ist aus digitalen Katasterdaten und aus Baugenehmigungsunterlagen übernommen. Diese wurden über die Stadt Dinkelsbühl

bezogen. Alle anderen übrigen Parameter, die für die Berechnung nötig sind, wurden entsprechend digitalisiert bzw. eingearbeitet. Restliche Datenlücken sind durch übliche Annahmen geschlossen worden.

## 2.2 Emissionen

Um die bestehenden bzw. zu erwartenden Geräusche im Umfeld des geplanten Gebietes nachzubilden, werden im Folgenden die Emissionsansätze näher erläutert und dargestellt. Die Geräuschquellen sind der Straßenverkehr der Staatsstraße 2220 sowie ein Kreisverkehrsplatz. Die Eingabewerte bestehen aus jeweils errechneten bzw. bereits dokumentierten Emissionspegeln. Im Anhang befindet sich weiterhin eine Zusammenstellung aller verwendeten verkehrsrelevanten Kenndaten. Diese dient der Beweisführung und soll eine detaillierte Prüfung der Berechnung ermöglichen.

Die Emissionen des Kindergartens auf die Bebauung werden nicht berücksichtigt, da der Kinderlärm immissionsschutzrechtlich gesehen keine Störung darstellt und sozialadäquat akzeptiert werden muss.

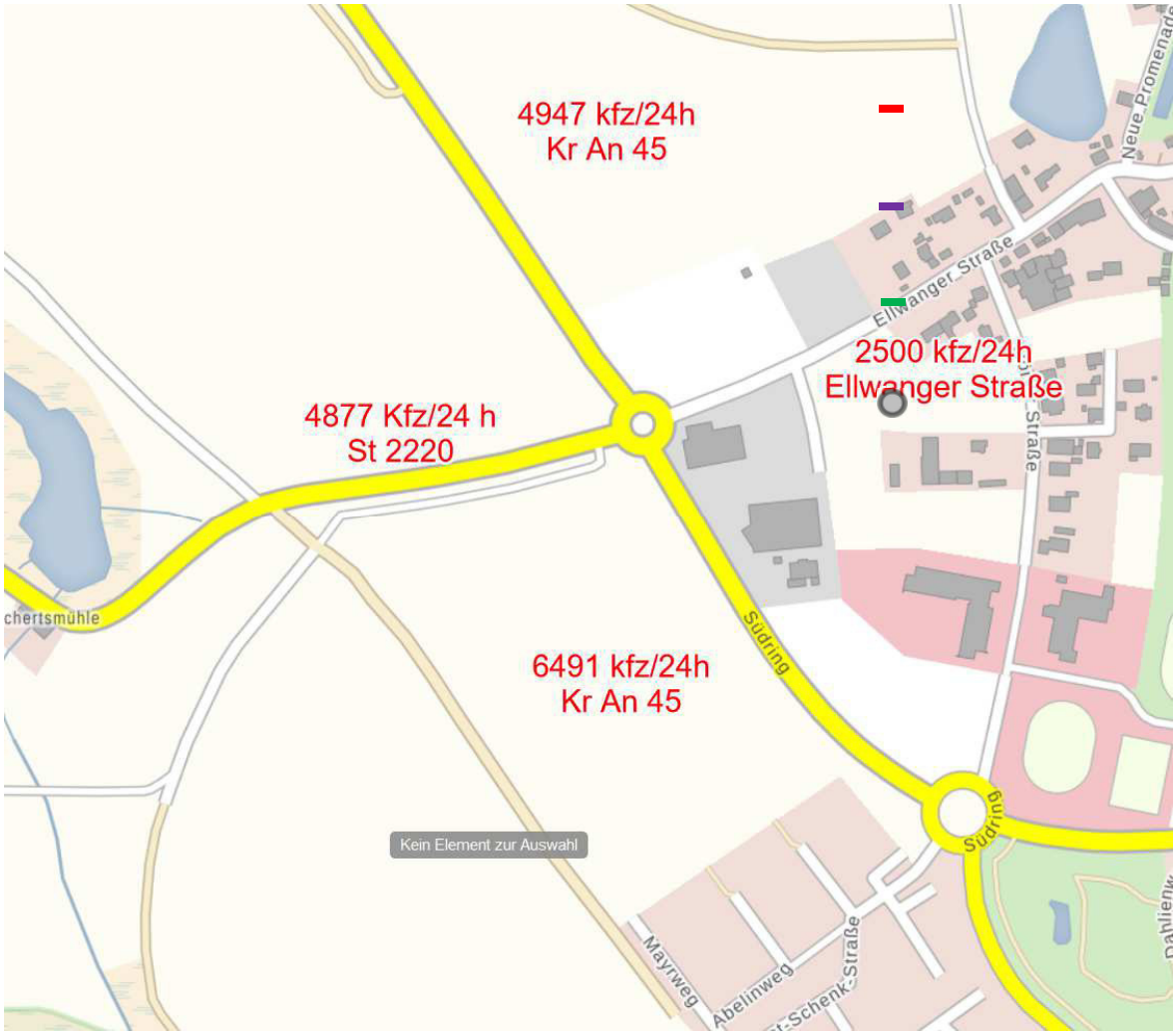
Im Zuge der Planung der Kindergärten sollten die Möglichkeiten der Lärmminderung durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt werden.

**Abb. 3:** Übersichtsplan Bebauungsplan Gaisfeld IV (BA I) mit Nutzungsflächen (Stand Okt 2018)

## 2.2.1 Straßenverkehr

Die Verkehrsgeräuschsituation wird in unmittelbarer Umgebung des geplanten Baugebiets durch die Staatsstraße 2220 sowie der am Kreisverkehrsplatz anschließenden Kreisstraße AN 45 und der Ellwanger Straße geprägt. Die Straßen besitzen jeweils unterschiedliche Regelquerschnitte. Die Staatsstraße 2220 weist in den betrachteten Streckenabschnitten eine Breite von ca. 7,50 m, die Kreisstraße eine Breite von 7,00 m und die Ellwanger Straße eine Breite von 5,50 m auf.

**Abb. 4:** Übersichtskarte Straßenverkehr (BayernAtlas, 2018)



Die Schallleistungspegel werden nach den Vorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) berechnet. Hierzu steht folgende Formel zur Verfügung:

$$L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{StG} + D_E$$

| Kürzel | Bezeichnung |
|---|---|
| $L_{m,E}$ | errechneter Schallleistungspegel |
| $L_{m(25)}$ | Mittelungspegel in 25 m horizontalem Abstand |
| $D_v$ | Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten |
| $D_{StrO}$ | Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen |
| $D_{StG}$ | Zuschlag für Steigungen oder Gefälle |
| $D_E$ | Korrektur für Reflexionen |

Der Mittelungspegel $L_{m(25)}$ wiederum ist abhängig von der Verkehrsstärke und dem LKW-Anteil. Dieser wird wie folgt errechnet:

$$L_{m(25)} = 37{,}3 + 10 \cdot \lg [M \cdot (1 + 0{,}082 \cdot p)]$$

| Kürzel | Bezeichnung |
|---|---|
| **M** | maßgebende stündliche Verkehrsmenge |
| **p** | maßgebender Lkw-Anteil in Prozent (Gesamtgewicht > 3,5 t) |

Aktuelle Verkehrszahlen liegen vor. Sie stammen aus einer Verkehrszählung vom 03.12.2013, die durch das Staatliche Bauamt Ansbach durchgeführt wurde sowie der Verkehrsmengenkarte von 2015 und der Zählung vom 27.02.2018 bis 10.03.2018 durch die Stadt Dinkelsbühl. Für die Staatsstraße 2220 wurde eine über alle Tage gemittelte Verkehrsmenge von 6.491 Kfz/24h bzw. 4.877 Kfz/24h sowie für die Kreisstraße AN 45 eine Verkehrsmenge von 4.947 Kfz/24h ermittelt. Im Bereich der Ellwanger Straße sind 2.500 Kfz/24h angesetzt worden. Die Verkehrszahlen wurden aus den Verkehrsmengen der einmündenden Straßen abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass jedes Fahrzeug im Schnitt eine halbe Umdrehung im Kreisverkehr fährt. Gleiches gilt für den etwas weiter südlich gelegenen Kreisverkehr.

Um den geforderten Prognoseplanfall zu berücksichtigen, wird ein realistischer Zuschlag von 10 Prozent angesetzt. Die Verteilung der Verkehrsmengen auf die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke am Tag und in der Nacht sowie die Tag-Nacht-Verteilung der zu erwartenden LKW-Anteile erfolgt für die St 2220 gemäß den Zählwerten der Verkehrszählung. Der Umrechnungsfaktor der gezählten Lkw und Lastzüge auf die gemäß RLS-90 notwendigen Lkw ab 2,8 t beträgt 1,8. Bei der AN 45 und der Ellwanger Straße werden die Verkehrsverteilung Tag/Nacht sowie die LKW-Anteile nach den Erfahrungswerten der RLS-90 (Tabelle 1) bestimmt.

Als Straßenbelag wird nach visueller Einschätzung der Örtlichkeit eine Asphaltbetondecke angenommen. Steigungen oder Gefälle > 5 Prozent treten aufgrund der Ebenheit des Geländes innerhalb der betrachteten Streckenabschnitte nicht auf. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in den obig genannten Straßenabschnitten wird wie folgt angesetzt:

- St 2220 Richtung Landesgrenze : v = 60 km/h.
- St 2220 Richtung Dinkelsbühl : v = 50 km/h
- AN 45 Richtung Autobahn: v = 100 km/h (für Lkw 80 km/h)
- AN 45 Ellwanger Straße: v = 50 km/h
- In den Kreisverkehren: v = 30 km/h

Auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergeben sich für die relevanten Streckenabschnitte folgende Schalleistungspegel:

**Tab. 1:** Emissionskenngrößen Straßenverkehr

| Streckenabschnitt | DTV - Prognose | stündliche Verkehrsmenge | | zulässige Geschwin-digkeit | Lkw - Anteil | Emissionspegel $L_{m,E}$ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tag (6-22 Uhr) | Nacht (22-6 Uhr) | | Tag / Nacht | Tag (6-22 Uhr) | Nacht (22-6 Uhr) |
| | Kfz/24h | Kfz/h | Kfz/h | km/h | [%] | dB(A) | dB(A) |
| **Staatsstraße 2220 - Landesgrenze** | 5.363 | 319 | 33 | 60 | 9 / 13 | 61,6 | 52,9 |
| **Staatsstraße 2220 - Dinkelsbühl** | 7.140 | 421 | 50 | 50 | 15 / 14 | 64,4 | 54,9 |
| **Kreisstraße AN 45** | 4.947 | 297 | 40 | 100 / 80 | 20 / 10 | 64,2 | 53,8 |
| **Ellwanger Straße** | 2.500 | 143 | 28 | 100/80 | 9 / 3 | 61,3 | 52,6 |
| **KVP Nord** | 5.022 | 295 | 38 | 30 | 14 / 11 | 58,9 | 49,1 |
| **KVP Süd** | 1.785 | 105 | 13 | 30 | 15 / 14 | 54,6 | 45,1 |

Im Berechnungsmodell ist der Straßenverkehr als Linienquelle in einer Höhe von 0,50 m über dem Gelände dargestellt.

## 3. Berechnungs- und Ergebnisbetrachtung

Die Berechnungen wurden mithilfe der Software SoundPlan Version 8.1 Soundplan GmbH durchgeführt. Konkret wurden Linien- sowie Flächenquellen näher bestimmt. Die Immissionsberechnung berücksichtigt u.a. die Topologie sowie andere Einflüsse. Daher musste das Areal und seine nähere Umgebung entsprechend dreidimensional nachgebildet werden (s. Kap. 2.1).

### 3.1 Lärmprognose nach DIN 18005

#### 3.1.1 Straßenverkehr ohne Lärmschutz

Die Beurteilungspegel aus der Berechnung „ohne Lärmschutzwand“ sind in flächiger Darstellung bzw. als Fassadenpegel den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen. Die Berechnung zeigt, dass eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist. Am Rand des

Bebauungsplangebietes werden die Orientierungswerte tags und nachts überschritten. Die maximal errechneten Überschreitungen liegen im Bereich „Sondergebiet “ bei 5 dB(A) tags und nachts. Im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ beträgt die höchste Überschreitung 8 dB(A) tags bzw. 8 dB(A) nachts.

Es werden daher geeignete Schallschutzmaßnahmen geprüft, zunächst aktiver Schallschutz, nachrangig passiver Schallschutz.

### 3.1.2 Straßenverkehr mit Lärmschutz

Ein „Vollschutz“ durch aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte an allen Gebäuden in allen Etagen, würde einen enormen Aufwand bedeuten. An der Nordseite des Plangebiets wäre eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von teils über 10 m erforderlich. Weder städtebaulich noch aus Kosten-Nutzen Überlegungen heraus wäre eine solche Lärmschutzwand sinnvoll.

In Anbetracht der nicht allzu hohen Überschreitungen erscheint es daher sinnvoll, einen Teil des Schallschutzes durch passive Maßnahmen zu ersetzen. Auf aktiven Schallschutz soll aber nicht gänzlich verzichtet werden. Der aktive Schallschutz, sprich die Lärmschutzwände, wird nach folgendem Kriterium dimensioniert:

- in den Erdgeschossen bzw. den Gärten sollen die Ziele der DIN 18005 eingehalten werden.

Das auf diese Weise ermittelte aktive Schallschutzkonzept besteht aus drei Lärmschutzwänden:

1. Im Übergangsbereich zu Gaisfeld III besteht bereits ein Lärmschutzwall. Dieser soll in Form einer Lärmschutzwand nach Norden weitergeführt werden. Am nördlichen Ende, im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet soll die Wand etwas zum Plangebiet hin abgeknickt werden, um seitlichen Schalleinfall zu verhindern. Die Oberkante des Lärmschutzes soll bei konstant 463,50 m über NN. Die Wandhöhe beträgt damit ca. 4,0 m. Die Gesamtlänge dieser Wand beträgt ca. 88 m.
2. Die Wand im nördlichen Bereich des Plangebiets führt etwa 93 m entlang eines Geh- und Radwegs. Ihre Höhe beträgt 3 m bezogen auf das Niveau des Geh- und Radwegs.

3. Ein drittes Wandelement trennt das Wohngebiet vom Parkplatz des zukünftigen Supermarktes. Sie benötigt zum Schutz gegen den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen eine Mindesthöhe von 3 m über Gelände. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Wand sogar noch etwas höher ausgeführt werden muss, um einen ausreichenden Schutz gegen die Parkplatzgeräusche zu bieten. Dieser Aspekt ist zu betrachten, wenn genaue Planungen für den Supermarkt vorliegen.
4. Zwischen dem TG 4 und den Parkplatz des Kindergartens wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m empfohlen.

**Tab. 2:** Dimensionierung Wandkonstruktion

| LAGE | ABSCHNITT | HINWEIS | LÄNGE M | HÖHE M | H:B | KRONEN-BREITE M |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Staatsstraße TG5** | 1 | WAND | CA. 88 | 4 | | |
| **Staatsstraße Nord** | 2 | WAND | CA. 93 | 3 | | |
| **Zwischen TG 10 und TG 3** | 3 | WAND | CA. 52 | 3 | | |
| **Nur Empfehlung** | 4 | WAND | CA. 16 | 3 | | |
| | | | | | | |

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in den Anlagen 3-11 als Fassadenpegel bzw. flächige Darstellungen beigefügt. Mit der geplanten Lärmabschirmung wird auf Höhe des Erdgeschosses an allen zukünftigen Gebäuden der Orientierungswert tags und nachts eingehalten. Der Erholungswert der Gärten ist vollumfänglich gegeben.

Im Bereich der Obergeschosse sind insgesamt gesehen Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) zu erwarten. Um hier einen ausreichenden Schutz zu gewährleisten, sollen ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es empfiehlt sich eine flächige Festsetzung.

## 4. Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Aufgrund der obigen Erkenntnisse, sind zur Gewährleistung der notwendigen Schutzansprüche im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zwar führt bei der Betrachtung des Verkehrslärms die bereits eingerechnete Lärmabschirmung zu einer Reduzierung der Beurteilungspegel, jedoch verbleiben Überschreitungen (für das Höhenniveau der Obergeschosse), so dass zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Um einen angemessenen Schutz zu gewährleisten empfiehlt es sich, Lärmpegelbereiche auf Grundlage der DIN 4109 auszuweisen. Die DIN 4109 beinhaltet Hinweise zu schalltechnischen Anforderungen an die Dämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von Außenlärmpegeln. Der maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich dabei auf den Verkehrslärm und setzt sich aus dem errechneten Beurteilungspegel zur Tageszeit und einem Zuschlag von 3 dB(A) zusammen. Die Lärmpegelbereiche selbst unterliegen Pegelintervallen, die in der DIN 4109 festgehalten sind. Diese können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 3: Lärmpegelbereiche der DIN 4109

| Maßgeblicher Außenlärmpegel | Lärmpegel | Resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ | |
|---|---|---|---|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. | Büroräume |
| dB(A) | Bereich | dB(A) | dB(A) |
| ≤ 55 | I | 30 | - |
| 56 bis 60 | II | 30 | 30 |
| 61 bis 65 | III | 35 | 30 |
| 66 bis 70 | IV | 40 | 35 |
| 71 bis 75 | V | 45 | 40 |
| 76 bis 80 | VI | 50 | 45 |
| > 80 | VII | - | 50 |

Die auf der Grundlage der DIN 4109 errechneten Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Maßgebend sind die oberen Geschosse. Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes, in Höhe der Obergeschosse, die Lärmpegelbereiche I bis V am Rand zur Staatsstraße St2220 ermittelt worden.

Liegen Gebäudefassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs I müssen keine zusätzlichen Schutzvorkehrungen getroffen werden, da hier die Vorgaben der DIN 18005 sicher eingehalten werden. Für Gebäudefassaden, die sich im Lärmpegelbereich II bis V befinden, 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, da vorausgesetzt wird, dass die Häuser in Massivbauweise entstehen.

Kinder- und Schlafzimmer sind ab Lärmpegelbereich II und III 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 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## 5. Schlussbetrachtung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die einwirkende Geräuschkulisse detailliert ermittelt und entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 bewertet.

Auf der Grundlage der Planunterlagen und der Nutzungsangaben wurde ein Berechnungsmodell erstellt, in dem alle schalltechnisch relevanten Details enthalten sind. Auf Grundlage von Literaturangaben wurden die Schallemissionen, die mit der Nutzung Straßenverkehr verbunden sind, ermittelt und in das Modell integriert. Mit Hilfe der Software SoundPlan$_{noise}$, Version 8.1 der Soundplan GmbH, wurden entsprechende Ausbreitungsberechnungen gemäß RLS-90 durchgeführt. Für 14 festgelegte Immissionsorte erfolgte die Berechnung der Beurteilungspegel. Bei der Wahl der Immissionsorte wurde jeweils die ungünstigste Fassadenseite an den geplanten Wohngebäuden gewählt.

Die unter Berücksichtigung der abgestimmten Eingangsdaten erzielten Ergebnisse zeigen, dass die vorgegebenen Beurteilungskriterien nur eingehalten werden können, wenn:

- eine Lärmabschirmung mit einer Wand bzw. mit einer Wandkombination erfolgt. Eine entsprechende Dimensionierung ist in Tabelle 2 vorgegeben,
- die geplanten Wohngebäude nur maximal 4 Geschosse hoch sind,
- die Wohngebäude im Straßenrandbereich nicht erhöht errichtet werden (Toleranzen sind möglich),
- entsprechende Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 an den jeweiligen Gebäudefassaden (geschossabhängig), die sich im Lärmpegelbereich II bis V befinden, angebracht werden,
- und die Kinder- und Schlafzimmer ab dem Lärmpegelbereich II bei Überschreitung des Mittelungspegels von 45 dB(A) nachts mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Auf die Lüfter kann verzichtet werden wenn die Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bad Windsheim, den 01.10.2018

Schlich/Härtfelder
(Bearbeiter)

## 6. Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30 Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Baunutzungsverordnung (BauNVO): In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04 Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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. L S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 29. Mai 2017 (BGBl. L S. 1298).

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

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

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

Deutsches Institut für Normung - DIN (2002-07): DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Deutsches Institut für Normung - DIN (2006-10): DIN 4109-1 - Entwurf Schallschutz im Hochbau. Teil 1: Anforderungen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Ingenieurbüro Härtfelder (2018): Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gaisfeld IV“, Stadt Dinkelsbühl.

Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) (1990): Richtlinien für Lärmschutz an Straßen eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau vom 10. April 1990 des Bundesministers für Verkehr.

Staatliches Bauamt Ansbach (2013): Daten zur Verkehrszählung am Knotenpunkt: St2220 / AN45 / Wörter Straße / Dinkelbühl. Durchgeführt am 03.12.2013.

Gemeinnützige Gesellschaft für Kriminalprävention und Verkehrssicherheit mbH, Hamburg St2220 / AN45 / Dinkelbühl. Durchgeführt am 27.02 und 06.03.2018.

# 7. Anlagen

# Erdgeschoss

Anlage 1
Fassadenpegel Nacht

# Erdgeschoss

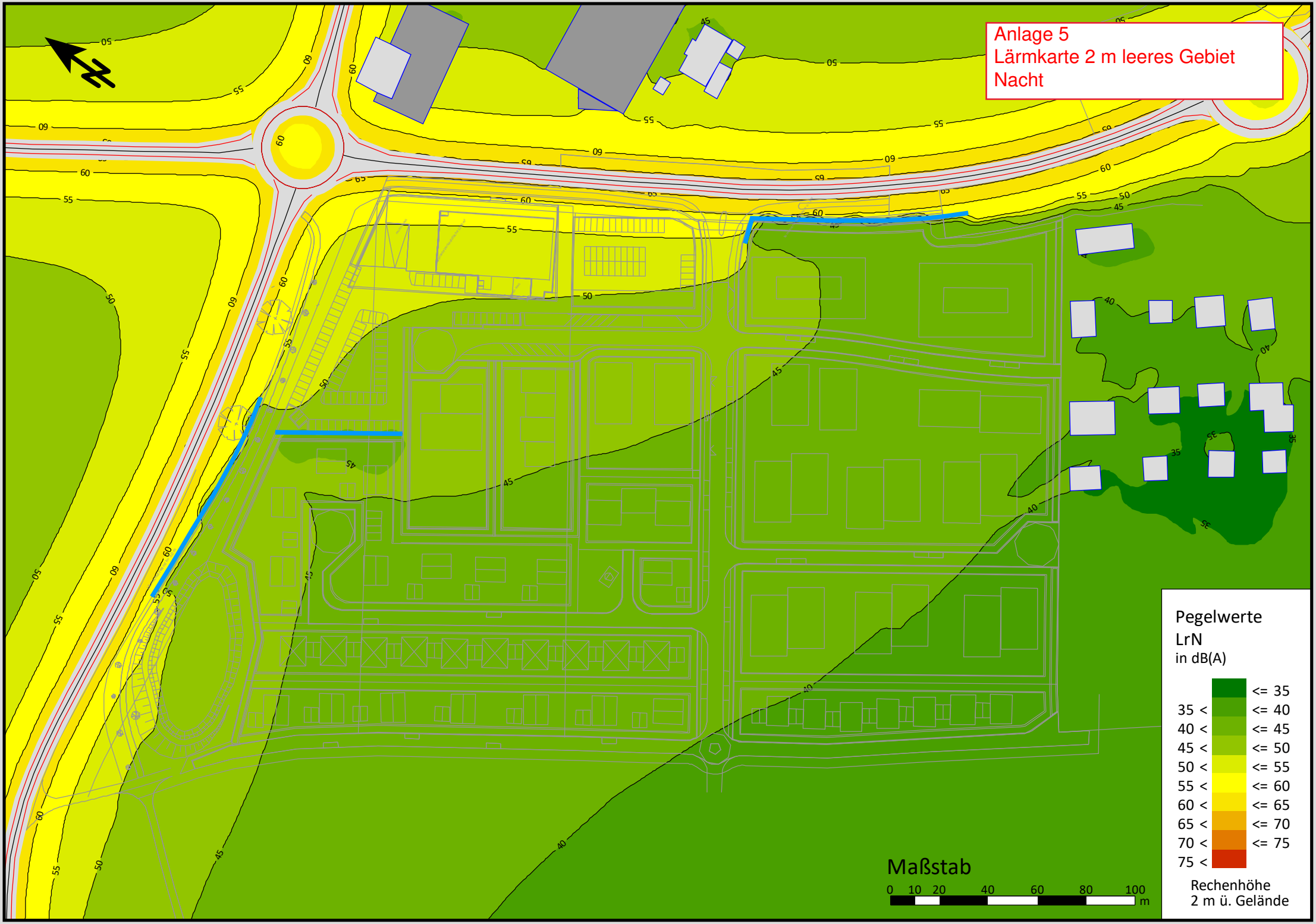
Anlage 2
Fassadenpegel Tag

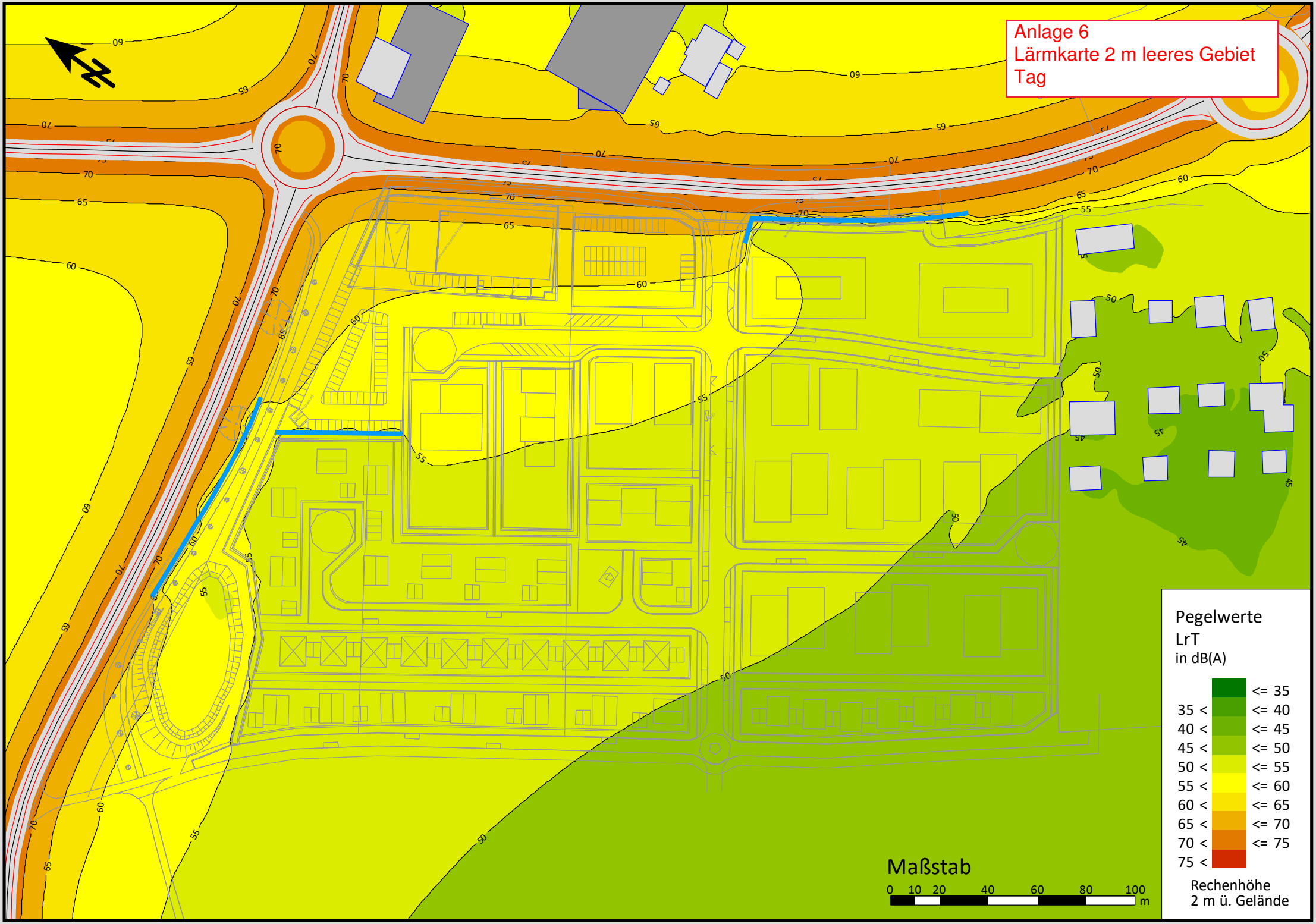
# Erdgeschoss

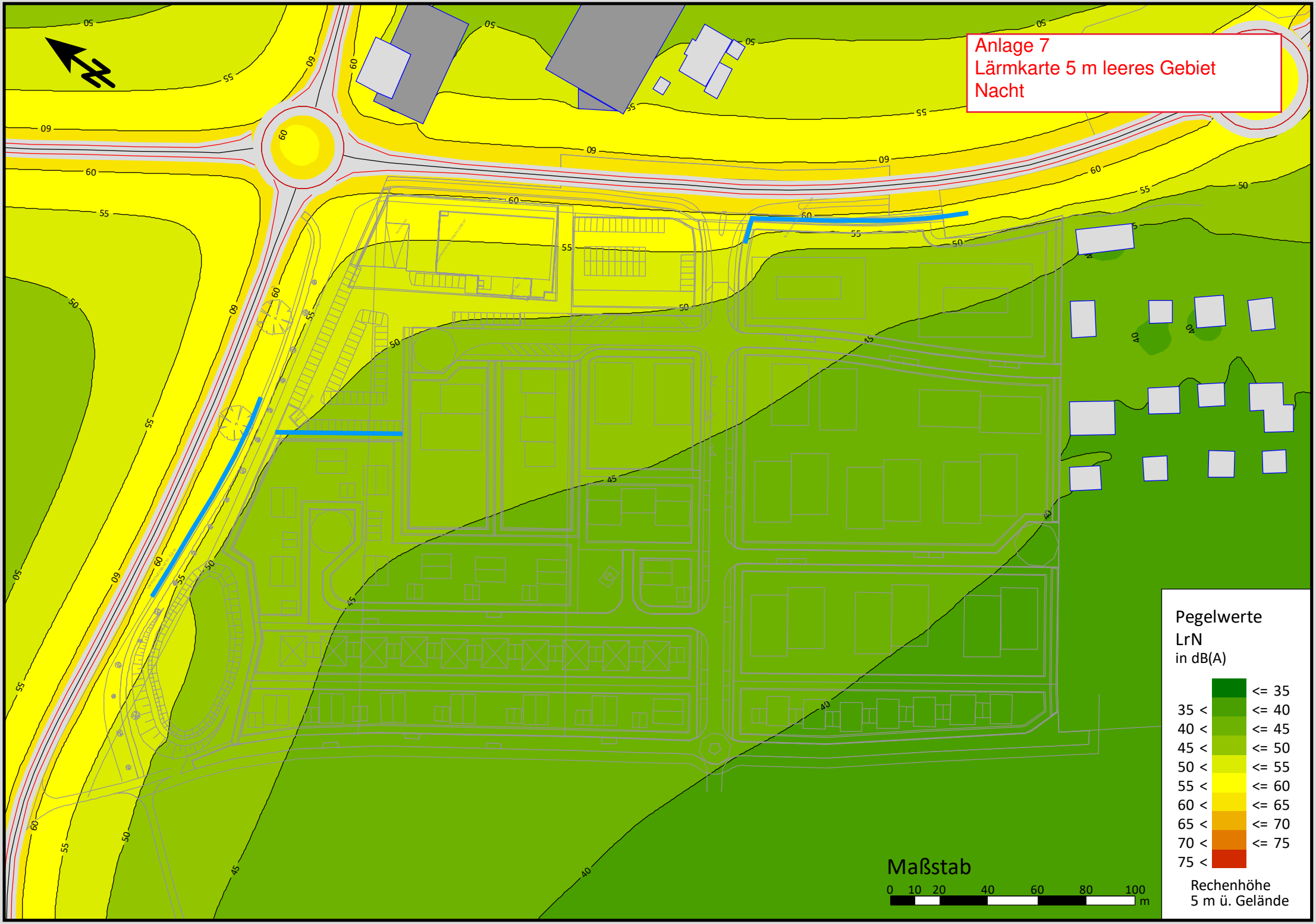
Anlage 3
Fassadenpegel mit Lärmschutzwand
Nacht

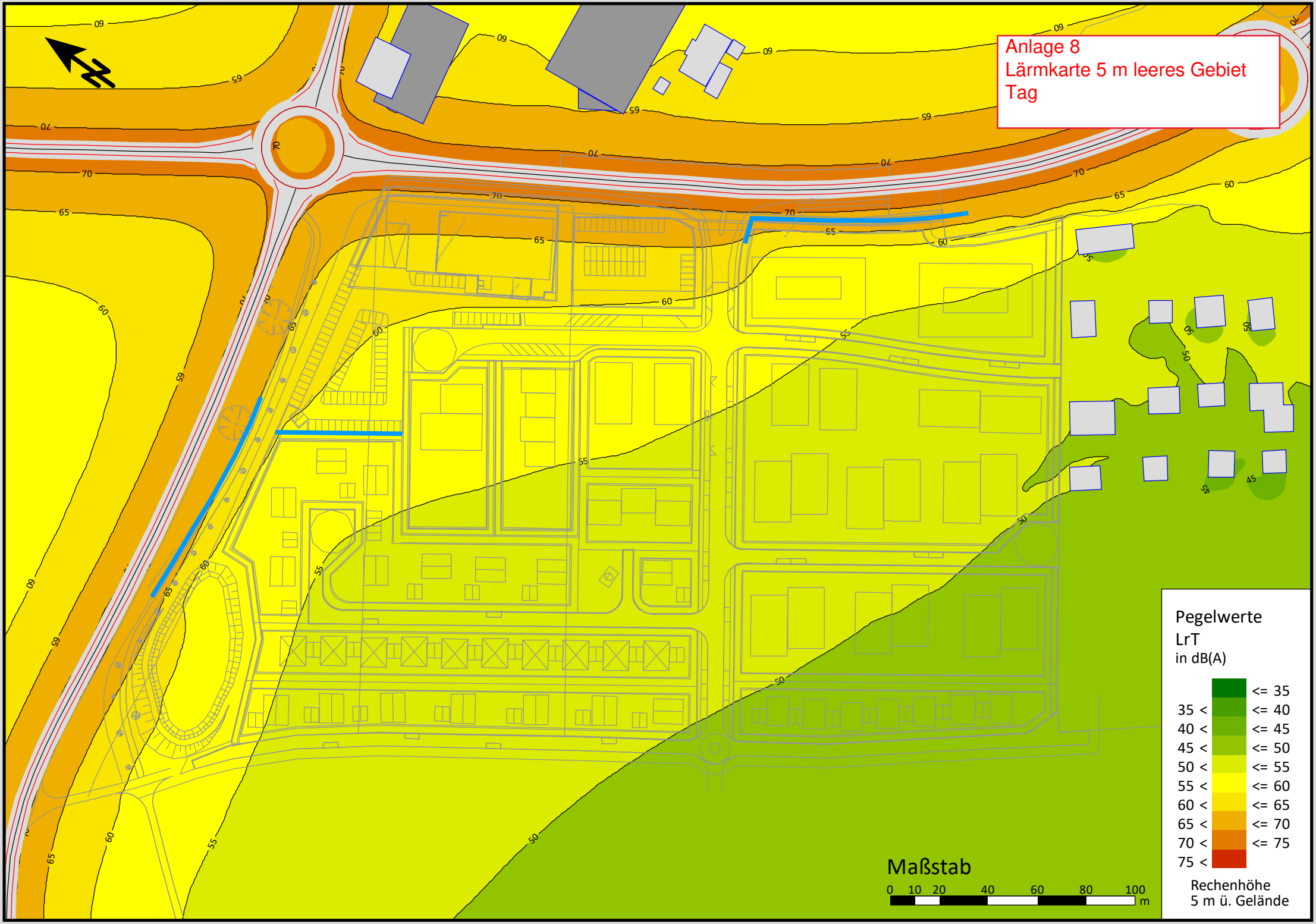
# Erdgeschoss

Anlage 4
Fassadenpegel mit Lärmschutzwand
Tag

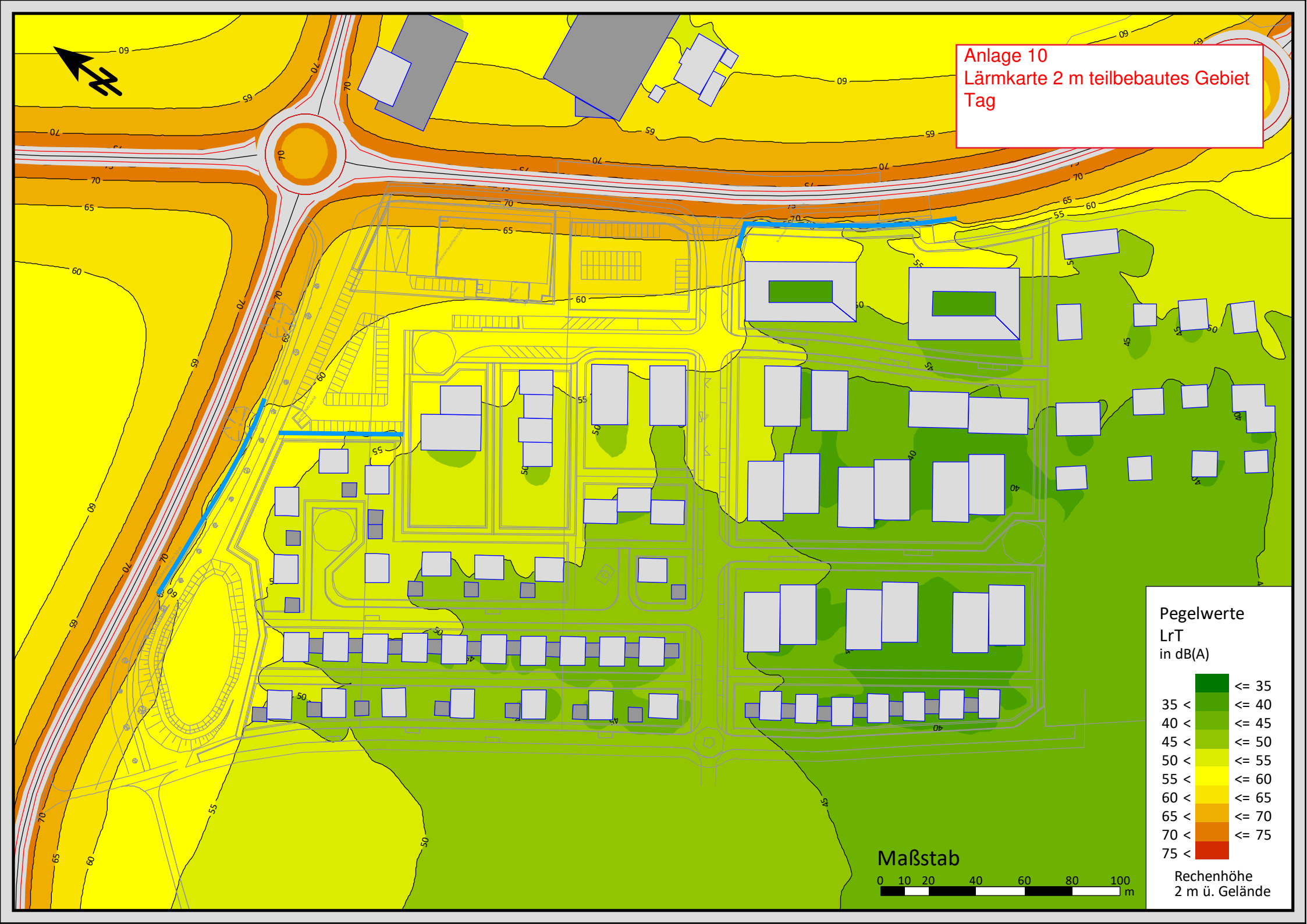

Anlage 5
Lärmkarte 2 m leeres Gebiet
Nacht
Pegelwerte
LrN
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
2 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m

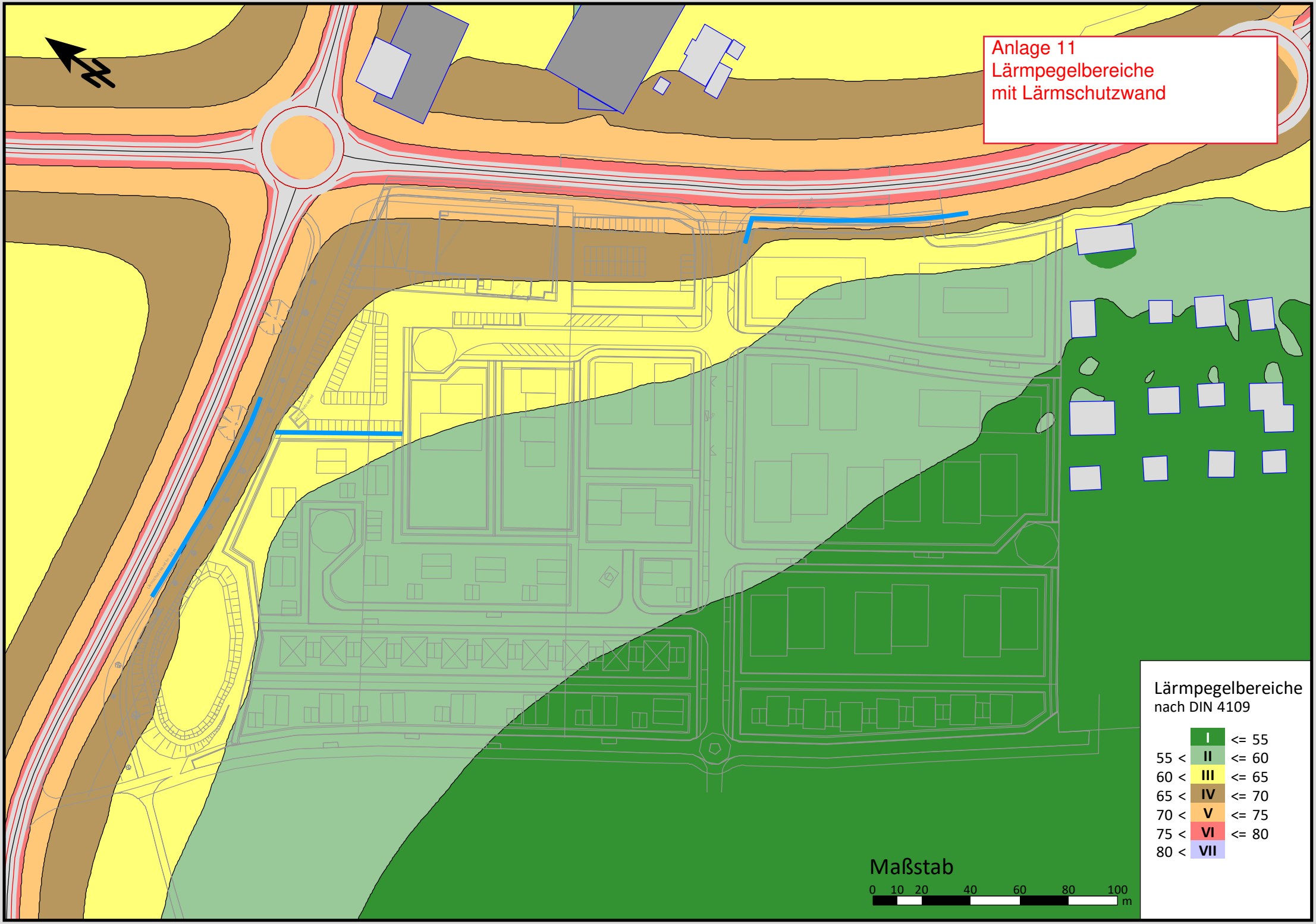

Anlage 6
Lärmkarte 2 m leeres Gebiet
Tag
Pegelwerte
LrT
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
2 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100
m


Anlage 7
Lärmkarte 5 m leeres Gebiet
Nacht
Pegelwerte
LrN
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
5 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m


Anlage 8
Lärmkarte 5 m leeres Gebiet
Tag
Pegelwerte
LrT
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
5 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m

Anlage 9
Lärmkarte 2 m teilbebautes Gebiet
Nacht
Pegelwerte
LrN
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
2 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m


Anlage 10
Lärmkarte 2 m teilbebautes Gebiet
Tag
Pegelwerte
LrT
in dB(A)
<= 35
35 < <= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 < <= 75
75 <
Rechenhöhe
2 m ü. Gelände
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m


Anlage 11
Lärmpegelbereiche
mit Lärmschutzwand
Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109
I <= 55
55 < II <= 60
60 < III <= 65
65 < IV <= 70
70 < V <= 75
75 < VI <= 80
80 < VII
Maßstab
0 10 20 40 60 80 100 m

# B. PLANZEICHEN

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art der baulichen Nutzung**

MI – Mischgebiet (MI) i.S.d. § 6 BauNVO

SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen"

WA – i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO

K – Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**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° |

1 – Teilgebiet
GRZ – Grundflächenzahl
GFZ – Geschossflächenzahl
max. II – maximal 2 Vollgeschosse
(II) – zwingend 2 Vollgeschosse
max. 2 WE – maximal 2 Wohneinheiten

**4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a – abweichende Bauweise
o – offene Bauweise
EH – nur Einzelhäuser / Hausgruppen
E – nur Einzelhäuser
H – nur Hausgruppen
SD – Satteldach
FD – Flachdach
ZD – Zeltdach
PD – Pultdach
0-15° – zugelassene Dachneigung
Baugrenze
geplante Grundstücksgrenzen

**5. Verkehrsflächen**

geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche
geplanter öffentlicher Gehweg
V – geplanter verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
vorgeschlagene Grundstückszufahrten
geplante öffentliche Park-/Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün
freizuhaltendes Sichtdreieck (Staatsstraße St2220)

**6. Flächen für Versorgungsanlagen**

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität / Trafostation

**7. Grünflächen**

Ö – geplante öffentliche Grünfläche
Ö – bestehende öffentliche Grünfläche
P – geplante private Grünfläche
geplanter Spielplatz

**8. Flächen für Aufschüttungen**

Flächen für Aufschüttungen

**9. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

CEF – CEF-Flächen
A/E – Flächen für Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen

**10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonsitgen Bepflanzungen
Anpflanzung: Bäume
Anpflanzung: Sträucher
Baumbestand

**11. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

D – Baudenkmal D-5-71-136-692, Reichertsmühle 1, nachqualifiziert

**12. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmschutzwand
LPB - Lärmpegelbereiche
bestehende Grundstücksgrenzen
895 – Gemarkung - Flurstücksnummer
Flächen für Stellplätze

**13. Nachrichtliche Übernahmen**

Anbauverbotszone

**14. Hinweise**

vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden und Garagen
3,00 – Maßangabe in Metern
vorgeschlagene, unverbindliche Anordnung von Parkplätzen im öffentlichem Straßenbereich
302,00 – Höhenlinie im 1,0 m Raster

---

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)

folgende Satzung über den

**Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I"**
**für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Gemeinbedarfsfläche**
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

**§ 1: Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.____.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- 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.

**§ 2: Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I" in der Fassung vom __.__.____, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis F, die D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I".

**§ 3: Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

..........................................................
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

# C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.**

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - BA I" wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und als Fläche für Gemeinbedarf (hier: für Kindergärten) festgesetzt.

1.2 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen" sind gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO i.V. mit § 1 Absatz 3 Satz 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Gebäude und bauliche Anlagen, einschließlich Stellplätze, für
- Großflächigen Einzelhandel (bis max. 1600 m² Verkaufsfläche)
- Geschäfts- und Büronutzungen
- freie Berufe und andere nichtstörende Dienstleistungen
- Wohnen

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) können der Nutzungsschablone im Planteil entnommen werden**

2.1 Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den jeweiligen Teilgebieten (TG) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, 0,8, 1,2 und 1,6.

2.2 Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können 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.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Teilgebiet 5 wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise für den mehrgeschossigen Wohnungsbau bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zugelassen.

2.4 Im Mischgebiet (MI) in Teilgebiet 2 wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise für die Wohn- und/oder gewerbliche Bebauung (MI) bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.

2.5 Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen" gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

2.6 Für die Gemeinbedarfsfläche (Teilgebiet 4) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

2.7 Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung für
- Teilgebiet 1 maximal 4 und mindestens 3 Vollgeschosse (max. IV, mind. III),
- Teilgebiet 2 und 6 zwingend 3 Vollgeschosse (III), inklusiv Staffelgeschoss,
- Teilgebiet 3 maximal 2 Vollgeschosse (max. II),
- Teilgebiet 4 zwingend 2 Vollgeschosse (II),
- Teilgebiet 5 zwingend 4 Vollgeschosse (IV), inklusiv Staffelgeschoss,
- Teilgebiete 7, 8 und 9 zwingend 2 Vollgeschosse (II), festgesetzt.

2.8 In den Teilgebieten 4, 7, 8 und 9 sind maximal 2 Wohneinheiten (max. 2 WE) zulässig.

**3. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) können der Nutzungsschablone im Planteil entnommen werden.**

3.1 Im ausgewiesenen Plangebiet gilt in den jeweiligen Teilgebieten entweder die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO oder die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

3.2 In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) oder Hausgruppen (H) zulässig. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50,0 m nicht überschreiten.

3.3 In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zugelassen.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.5 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

3.6 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten 4, 7, 8 und 9 eine Wandhöhe (WH) von max. 6,50 m, im Teilgebiet 6 eine Wandhöhe (WH) von max. 10,00 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss) und in Teilgebiet 5 eine Wandhöhe (WH) von max. 12,50 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt.

3.7 Für das Mischgebiet (MI), Teilgebiet 2, wird eine Wandhöhe (WH) von max. 10,0 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt.

3.8 Für die Gemeinbedarfsfläche, Teilgebiet 3, wird eine Wandhöhe (WH) von max. 7,0 m festgesetzt.

3.9 Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen", Teilgebiet 1, wird eine Firsthöhe (FH) von max. 15,0 m festgesetzt.

3.10 Definition Wandhöhe (WH): Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.11 Definition Firsthöhe (FH): Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante (OK) festgelegtes Gelände; als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firstpunktes.
Bei der Ausbildung von Flachdächern (FD) ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante (OK) der Attika maßgeblich.

3.12 Kniestöcke sind nicht zugelassen.

**4. DÄCHER** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

**Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) können der Nutzungsschablone im Planteil entnommen werden.**

4.1 Im ausgewiesenen Plangebiet sind in den jeweiligen Teilgebieten folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:

4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA): Satteldach (SD) 6-25°, Zeltdach (ZD) 6-25°, Pultdach (PD) 6-12° und Flachdach (FD) 0-5°.

4.3 Für das Mischgebiet (MI): Flachdach (FD) 0-5°.

4.4 Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen": Flachdach (FD) 0-5° und Satteldach (SD) 6-15°.

4.5 Für die Gemeinbedarfsfläche: Satteldach (SD) 6-25° und Flachdach (FD) 0-5°.

**5. FASSADEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.

**6. EINFRIEDUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

6.2 Die Abgrenzung privater Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche kann
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
- mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune)

6.3 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken ist mit einer Höhe von max. 2,0 m
- wie unter Ziff. 6.2
- mit Maschendrahtzäunen
auszuführen.

6.4 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.
Zur freien Landschaft hin ist kein Sockelmauerwerk zugelassen.

6.5 Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

6.6 Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

6.7 Das Bepflanzen des 1,0 m breiten Streifens, unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände, sowie die Pflege, kann durch den Grundstücksbesitzer vorgenommen werden.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

7.2 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten.

7.3 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

7.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden.

7.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.6 Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

7.7 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind Grenzgaragen profil- und höhengleich auszuführen.

**8. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Auffüllungsfläche mit einer Höhe von ca. 1,50 m von 453,50 m ü.NN auf 455,00 m ü.NN festgesetzt.

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

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

8.4 Auf den Privatgrundstücken sind Im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

**9. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARTHERMIE**

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

## B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

**1. AKTIVER SCHALLSCHUTZ**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets „GAISFELD IV - Bauabschnitt I" sind entlang der Staatsstraße St 2220 und im Übergangsbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen" drei Lärmschutzwände zeichnerisch festgesetzt.

**2. PASSIVER SCHALLSCHUTZ**

2.1 Im Plangebiet sind durch zeichnerische Festsetzungen Lärmpegelbereiche (I - V) dargestellt.

2.2 Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V sind entsprechende Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 an den jeweiligen Gebäudefassaden (geschossabhängig) anzubringen.

2.3 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich II bei Überschreitung des Mittelungspegel von 45 dB(A) nachts, mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn die die Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

2.4 Es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, vom 1.10.2018, verwiesen.

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

## C Grünordnerische Festsetzungen

**1. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Im geplanten verkehrsberuhigten Bereich und entlang der Zufahrt von der St2220 sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gemäß Artenliste A oder B anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet; sie können, falls erforderlich, verschoben werden. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens eine Fläche von 6 m² aufweisen; diese Fläche ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind art- und größengleich nachzupflanzen.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einzelnen Solitärgehölzen, Sträuchern, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

1.3 Die Lärmschutzwände sind zu begrünen. Hierzu können selbstklimmende und -haftende Pflanzen verwendet werden oder Rank-/Klettergerüste angebracht werden, empfohlen werden die in der Artenliste F aufgeführten Kletterpflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflege und zu unterhalten; Ausfälle sind artgleich nachzupflanzen.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen) ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Dabei sind die in der Artenliste C aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens im auf Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.

1.5 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste D aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste E verwendet werden.

1.6 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

**Artenlisten**

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

| | |
|---|---|
| Acer platanoides \`Allershausen´ | Spitzahorn \`Allershausen´ |
| Carpinus betulus \`Quercifolia´ | Hainbuche \`Quercifolia´ |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Tilia cordata \`Greenspire´ | Stadtlinde \`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 |
| Acer platanoides \`Emerald Queen´ | Spitzahorn \`Emerald Queen´ |
| Carpinus betulus \`Frans Fontaine´ | Säulen-Hainbuche |
| Crataegus lavallei \`Carrierei´ | Apfeldorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |

**Mindestqualität:** Hochstamm, 16/18 cm StU

**Artenliste C**
(Heckengehölze für den privaten Bereich)

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

**Mindestqualität:** 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

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

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus \`Frans Fontaine´ | Säulen-Hainbuche |
| 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 Begründung 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 | Humuluslupulus | Hopfen (jährlich neuer grundständiger Austrieb) |

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

| | | |
|---|---|---|
| sommergrüne Gehölze | Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| | Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| | P. tricuspidata | Wilder Wein |
| immergrüne Gehölze | Hedera helix | Efeu |

**Mindestqualität**: 2 x verpflanzt m. Topfballen, mind. 2 Triebe

**2. VERSIEGELUNG**

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Drain- oder Splittfugen bzw. wassergebundenen Decken zu versehen.

## D Naturschutzrechtliche Festsetzungen

**1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

| | |
|---|---|
| **Maßnahme Nr. A 1** | Ackerbuntbrache |
| **Maßnahmenfläche** | Fl.-Nr. 1326 (Teilfläche) - Gmkg. Wolfertsbronn, Stadt Dinkelsbühl |
| **Größe** | ca. 20.910 m² |
| **Maßnahme Nr. A 2** | Extensivgrünland |
| **Maßnahmenfläche** | Fl.-Nr. 177 - Gmkg. Segringen, Stadt Dinkelsbühl |
| **Größe** | ca. 4.989 m² |
| **Maßnahme Nr. A 3** | Extensivgrünland |
| **Maßnahmenfläche** | Fl.-Nr. 1941/1 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl |
| **Größe** | ca. 7.363 m² |

## E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und zu beachten. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

**1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben und daher umzusetzen. Für die detaillierte Erläuterung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

**1.1 Vermeidungsmaßnahme M 1 - Fledermäuse**
Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie einen möglichst geringen Anlockungseffekt für Insekten ausübt. Als Lichtquellen sind daher LED kalt und LED neutral-warm Lampen zu verwenden.

**1.2 Vermeidungsmaßnahme M 2 - Knoblauchkröte**
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.

**1.3 Vermeidungsmaßnahme M 3 - Knoblauchkröte**
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.

**1.4 Vermeidungsmaßnahme M 4 - Knoblauchkröte**
Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Bodenbrüter und Knoblauchkröten (Oktober bis März).

**1.5 Vermeidungsmaßnahme M 5 - Knoblauchkröte**
Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baufeld durch allseitige (mobile) Schutzzäune.

**1.6 Vermeidungsmaßnahme M 6 - Knoblauchkröte**
Grundsätzlich sind für Amphibien nicht überwindbare Barrieren bzw. potenzielle Fallen (offene Lichtschächte und Fallrohre, oberflächengleiche Kellertreppenzugänge) im neuen Baugebiet zu vermeiden. Absicherung der Kellerschächte.

**1.7 Vermeidungsmaßnahme M 7 - Vögel**
Durchführung der Baufeldräumung (wie Entfernen der Vegetationsdecke) von Ende August bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und vor Beginn der Baumaßnahme.

**1.8 Vermeidungsmaßnahme M 8 - Vögel**
Auflösen und Entfernen des Weges entlang des Gaisweiher-Nordufers.

**1.9 Vermeidungsmaßnahme M 9 - Vögel**
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.

**1.10 Vermeidungsmaßnahme M 10 - Vögel**
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.

**1.11 Vermeidungsmaßnahme M 11 - Vögel**
Anbringung von Greifvogel-Silhouetten, um Vogelschlag wirksam zu verhindern, müssten die Aufkleber dicht geklebt werden.
oder:
Nutzung eines „Birdpen": Filzstift mit UV-Licht absorbierender Lösung.

**1.12 Vermeidungsmaßnahme M 12 - Vögel**
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.

**2. MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (CEF-MAßNAHMEN)**

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt und umzusetzen. Für die detaillierte Erläuterung der CEF-Maßnahmen wird auf den Umweltbericht zur Begründung verwiesen; die CEF-Maßnahmen sind wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

**2.1 Maßnahme CEF 1 und CEF 2- Knoblauchkröte**
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.

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

**Maßnahme CEF 4 - Vögel**
Extensivierung bisher intensiv genutztes Wiesen, Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat

**Maßnahme CEF 5 - Vögel**
Dauerhafter Erhalt ackerbaulicher Nutzung mit differenziertem Management

**Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen CEF 1, CEF 2, CEF 4 und CEF 5 erfolgt auf den nachfolgend festgesetzten Flächen K 1 bis K 4.**

**Fläche K 1:** Fl.-Nr. 1326 - Gmkg. Wolfertsbronn, Stadt Dinkelsbühl

| | |
|---|---|
| Maßnahmen: | Grünlandextensivierung, Ackerbuntbrache und Laichgewässer nach Vorgabe des Pflegekonzeptes |
| Größe: | ca. 56.413 m² |
| Zielarten: | Knoblauchkröte (Pelobates fuscus), Feldlerche (Alauda arvensis), Wiesenschafstelze (Motacillaflava), Rebhuhn (Perdix perdix), Wachtel (Coturnix coturnix) |

**Fläche K 2**: Fl.-Nr. 177 - Gmkg. Segringen, Stadt Dinkelsbühl

| | |
|---|---|
| Maßnahmen: | Grünlandextensivierung und zweischürige Mahd nach Vorgabe des Pflegekonzeptes |
| Größe: | ca. 4.989 m² |
| Zielart: | Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) |

**Fläche K 3**: Fl.-Nr. 1941/1 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl

| | |
|---|---|
| Maßnahmen: | Grünlandextensivierung und zweischürige Mahd nach Vorgabe des Pflegekonzeptes |
| Größe: | ca. 7.363 m² |
| Zielart: | Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) |

**Fläche K 4**: Fl.-Nr. 1643 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl

| | |
|---|---|
| Maßnahmen: | extensive ackerbauliche Nutzung nach Vorgabe des Pflegekonzeptes |
| Größe: | ca. 4.673 m² |
| Zielart: | Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) |

**2.2 Maßnahme CEF 3 - Knoblauchkröte**
Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

**2.3 Maßnahme CEF 6 - Vögel**
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.

**2.4 Maßnahme CEF 7 - Vögel**
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.

## F FFH-Verträglichkeit

Die Maßnahmen aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Baugebiet Gaisfeld III und den Bereich des BA I von Gaisfeld IV sind bereits im Bebauungsplan „Gaisfeld III" festgesetzt worden und werden hier nachrichtlich übernommen. Zu detaillierten Angaben bezüglich der Maßnahmen wird auf die Begründung, Kap. Grünordnung verwiesen.

**1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**

1.1 M 1 Abschirmung des neuen Wohngebietes durch Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen

1.2 M 2 Wegsperrungen und Wegunterbrechung

1.3 M 3 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

1.4 M 4 Ökologische Bauleitung

**2. MAßNAHMEN ZUR SCHADENSBEGRENZUNG**

CEF 1 Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitats für Röhrichtbewohner und Wasservögel (Fl. Nr. 1485, Gmkg. Wört, Gemeinde Wört, Lkr. Ostalbkreis)

## Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

**1. WASSERWIRTSCHAFT**

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwassersammler im Westen und Südwesten d es Plangebietes angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

1.2 Das Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über Regenwasserkanäle gefasst und in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB), südlich des Wohngebietes GAISFELD III, dem südlich gelegenen Gaisweiher zugeführt.

1.3 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

1.4 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.

**2. LÄRMSCHUTZ**

Zwischen dem Teilgebiet 4 (TG 4) und dem Parkplatz des Kindergartens wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m empfohlen.

**3. EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT**

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

**4. DENKMALPFLEGE**

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**5. SCHUTZZONEN**

5.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.

5.2 Bei Anlagen der Fernwasserversorgung Franken betragen die Abstände beiderseits der Leitung 3,00 m. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtratrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 29.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "GAISFELD IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

.............................................................................. (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt:

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

.............................................................................. (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I" wurde am _ _ . _ _ . _ _ _ _ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

.............................................................................. (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

# Stadt Dinkelsbühl

# Bebauungsplan "GAISFELD IV - BA I"

**mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**

**- Entwurf -**

Fassung vom 09.10.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| entw. | 10/2018 | Eberl-Alsheimer |
| gez. | 10/2018 | Eckart |
| gepr. | 10/2018 | Härtfelder |

Landkreis: **Ansbach**
Gemeinde: **Stadt Dinkelsbühl**

Dinkelsbühl, den ..............................

..........................................................
Dr. Hammer, Oberbürgermeister
Unterschrift, Siegel

**HÄRTFELDER-IT GmbH**
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8