# Große Kreisstadt Dinkelsbühl

## Landkreis Ansbach

# Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“
## mit integriertem Grünordnungsplan

## Begründung

## Vorentwurf vom 19.02.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Große Kreisstadt Dinkelsbühl
vertreten durch
den Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

**Planverfasser:**

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung **:** Rainer Brahm

**Planstand Vorentwurf vom 19.02.2020**

Nürnberg, 19.02.2020
**TB|MARKERT**

Brahm, Rainer

Dinkelsbühl, 19.02.2020
**Große Kreisstadt Dinkelsbühl**

Oberbürgermeister Christoph Hammer

zuletzt geändert: 11.02.2020

# Inhaltsverzeichnis

**A Begründung ..... 5**

A.1 Anlass und Erfordernis ..... 5
A.2 Ziele und Zwecke ..... 5
A.3 Verfahren ..... 5
A.4 Ausgangssituation ..... 5
A.4.1 Lage im Stadtgebiet ..... 5
A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse ..... 6

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen ..... 7
A.5.1 Übergeordnete Planungen ..... 7
A.5.2 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan ..... 11
A.5.3 Naturschutzrecht ..... 11
A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung ..... 12
A.5.5 Wasserhaushalt ..... 12
A.5.6 Immissionsschutz ..... 12
A.5.7 Denkmalschutz ..... 12

A.6 Planinhalt ..... 13
A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption ..... 13
A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 13
A.6.3 Art der baulichen Nutzung ..... 13
A.6.4 Maß der baulichen Nutzung ..... 14
A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ..... 14
A.6.6 Grünordnung ..... 14
A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe ..... 15
A.6.8 Gestaltungsvorschriften ..... 17
A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung ..... 17
A.6.10 Flächenbilanz ..... 18

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ..... 19
A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 19
A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ..... 19

**B Umweltbericht ..... 21**

B.1 Einleitung ..... 21
B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ..... 21
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung ..... 21

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 23
B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ..... 23
B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ..... 26

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ..... 33
B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 33
B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung ..... 33
B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ..... 34
B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen ..... 35

B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 35

B.6 Zusätzliche Angaben ..... 36
B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 36
B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben ..... 37
B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) ..... 37
B.6.4 Referenzliste mit Quellen ..... 37

B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 38

**C Rechtsgrundlagen ..... 39**

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes (www.geodaten.bayern.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung) ..... 6
Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte 2 aus dem LEP, Stand 1.März 2018, o. M. ..... 7
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab ..... 9
Abbildung 4: Bisheriger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 17. Änderung ..... 11
Abbildung 5: Einstufung des Bestandes gemäß Leitfaden ..... 16
Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... 31

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 17
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich ..... 18
Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ..... 34
Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ..... 35
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter ..... 36
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen ..... 37

# A Begründung

## A.1 Anlass und Erfordernis

Der Freistaat Bayern plant den Neubau einer Außenstelle der Landesfinanzschule Bayern mit Schülerunterbringung in Dinkelsbühl nach dem Vorbild der Landesfinanzschule Bayern in Ansbach. Für die Realisierung wird eine Fläche mit etwa 1 ha Größe erforderlich, die als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden soll.

Der westliche Teil des geplanten Sondergebietes liegt innerhalb des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“. Der Vorhabenträger ist mit der Einbeziehung des Plangebietes in einen neuen Bebauungsplan einverstanden. Im Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Geltungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

## A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des „Sondergebietes Landesfinanzschule Bayern“ wird die bereits im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung für Schulungszwecke fortentwickelt. Die Erweiterung des Sondergebietes in Richtung Osten soll der Unterbringung der Schüler dienen. Ermöglicht werden soll eine gestaffelte Bebauung, die sich im Westen an der Höhe des bereits vorhandenen Parkhauses orientiert und in Richtung Altstadt eine geringere Höhe aufweist und sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung an den anschließenden Siedlungsbereichen orientiert.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

## A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat sich am 19.11.2019 mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschäftigt. Der Stadtrat hat dabei beschlossen die Bauleitplanung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchzuführen.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2056, 2057/1 und 2057/11 sowie Teilflächen der Grundstücke 2032, 2033, 2035, alle Gmkg. Dinkelsbühl, und wird begrenzt:

- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057/2, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Süden durch ein Wohngebiet bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke 2057/8 und 2057/7 Gemarkung Dinkelsbühl (Einfamilienwohnhäuser) und

durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße" als Schulungs- und Konferenzzentrum dargestellte Fläche bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze von Flurst. Nr. 2055.

- Im Westen grenzt der Planbereich an die Erschließungsstraße „Neue Allee".

### A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Erschlossen wird das Plangebiet von der Ellwanger Straße aus über die „Neue Allee“, die den gesamten sog. „Visiopark“ durchzieht und als Ortsstraße gewidmet ist. Die Ellwanger Straße mündet in Richtung Westen in einen Kreisverkehr, der die Verbindung zur Kreisstraße 45 und zur Staatsstraße 2220 bildet. Die überregionale Anbindung ist über die B25 in etwa 2 km Entfernung und die A7 in ca. 9 km Entfernung gegeben.

Die geplante Landesfinanzschule Bayern liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zweckorientierten „Visiopark“ und einem heterogenen Siedlungsbereich vor dem Segringer Tor.

#### A.4.2.1 Nutzungen

Die östliche Hälfte des Vorhabengebietes wird bisher noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der westliche Bereich, im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“, ist bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen. Die ehemalige Wiesenfläche ist brachgefallen und wird teilweise als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt.

Eine Hecke trennt die zwei Teilbereiche und bildet auch eine Eingrünung nach Norden.

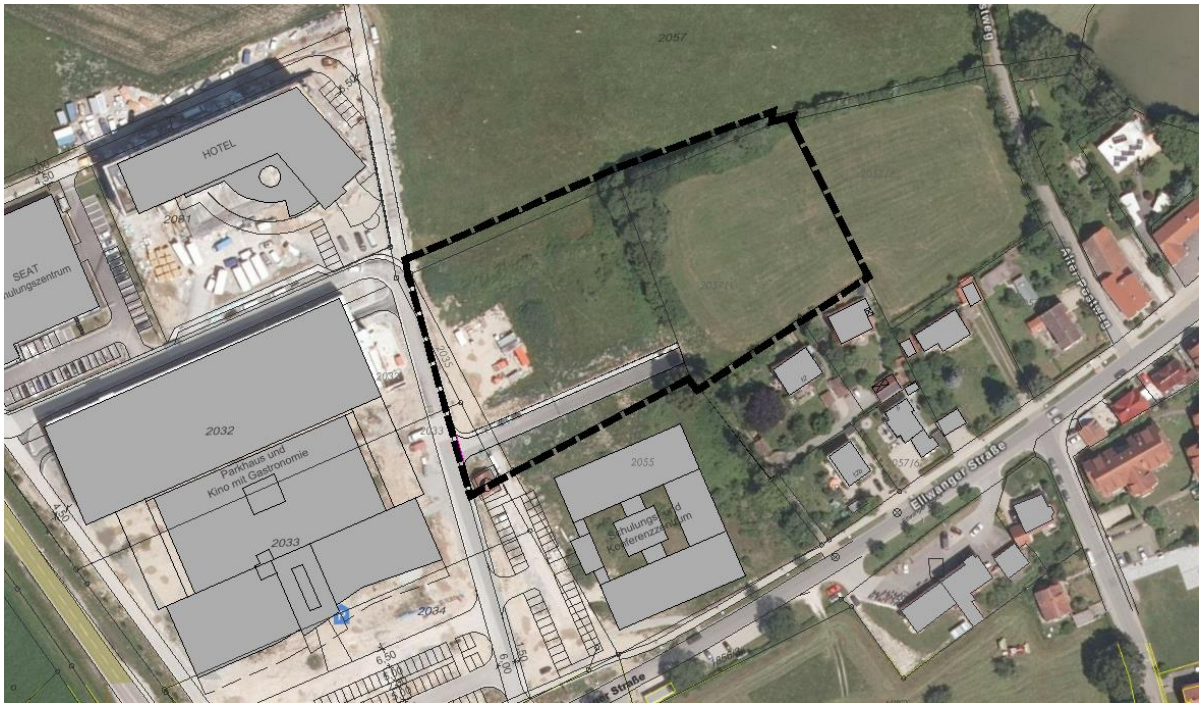


Abbildung 1: Luftbild des Planungsgebietes (www.geodaten.bayern.de, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

### A.4.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Entlang der Ellwanger Straße bestimmen Gaststätten das Ortsbild, es sind noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, direkt angrenzend an das Planungsgebiet aber auch Wohngebäude. Die Topographie des Plangebiets ist annähernd eben mit geringfügigen Höhenunterschieden von maximal 1,5 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs (abfallend von Südwest nach Nordost).

### A.4.2.3 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl ist im LEP als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).

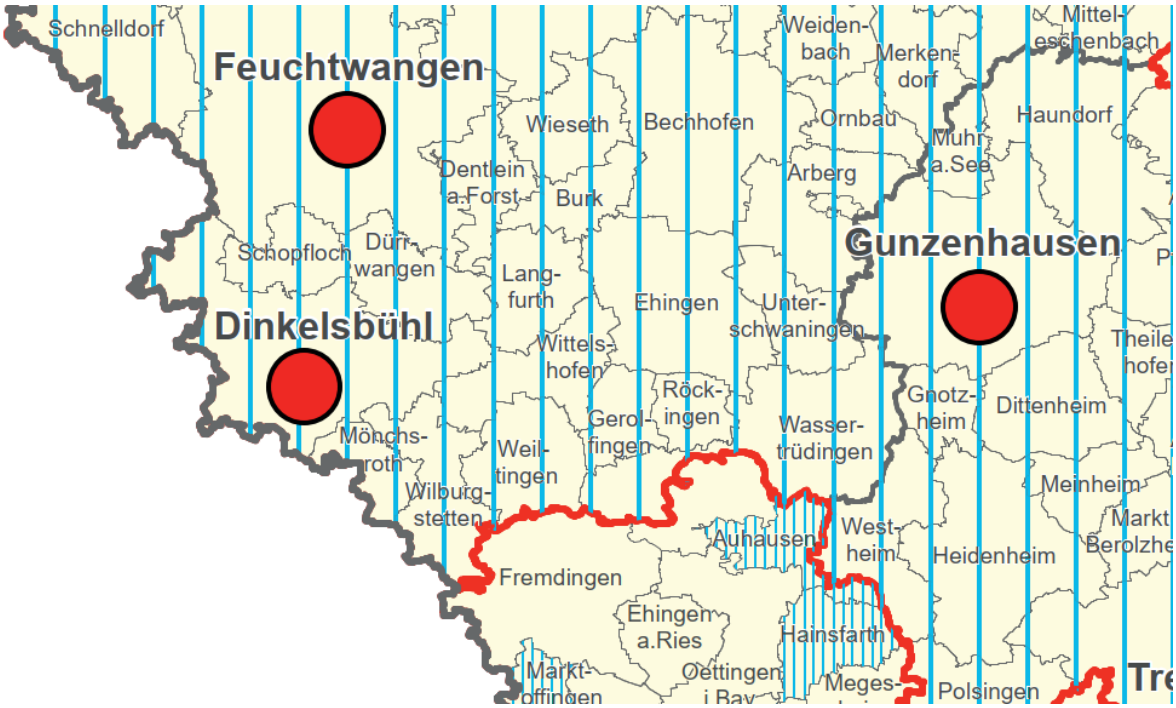


Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte 2 aus dem LEP, Stand 1.März 2018, o. M.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP Bayern vom 01.09.2013 (geändert am 01.03.2018) sind für die vorliegende Planung einschlägig:

*1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

*1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

*1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

*1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

*(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

*1.1.3 Ressourcen schonen*

*(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*2.1.7 Mittelzentren*

*G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

*Zu 2.1.7 (B) Mittelzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der gehobenen Versorgung (vgl. 2.1.3) dar. Das sehr dichte Netz der Mittelzentren soll sicherstellen, dass für die Bevölkerung in allen Teilräumen Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinausgehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen….*

*Die Festlegung als Mittelzentrum schließt nicht aus, dass im Einzelfall auch oberzentrale Funktionen, beispielsweise im Bildungsbereich, wahrgenommen werden können. Dis gilt insbesondere für Mittelzentren, die bereits eine umfassende Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen und ein hohes wirtschaftliches Potenzial aufweisen.*

*3. Siedlungsstruktur*

*3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

*3.3 Vermeidung von Zersiedelung*

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]*

### A.5.1.2 Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Das Planungsgebiet liegt in der Planungsregion Westmittelfranken und ist im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum im ländlichen Teilraum dargestellt. Darüber hinaus werden eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung in Richtung Bechhofen und eine überregional bedeutsame Entwicklungsachse in Richtung Feuchtwangen und Wilburgstetten abgebildet.

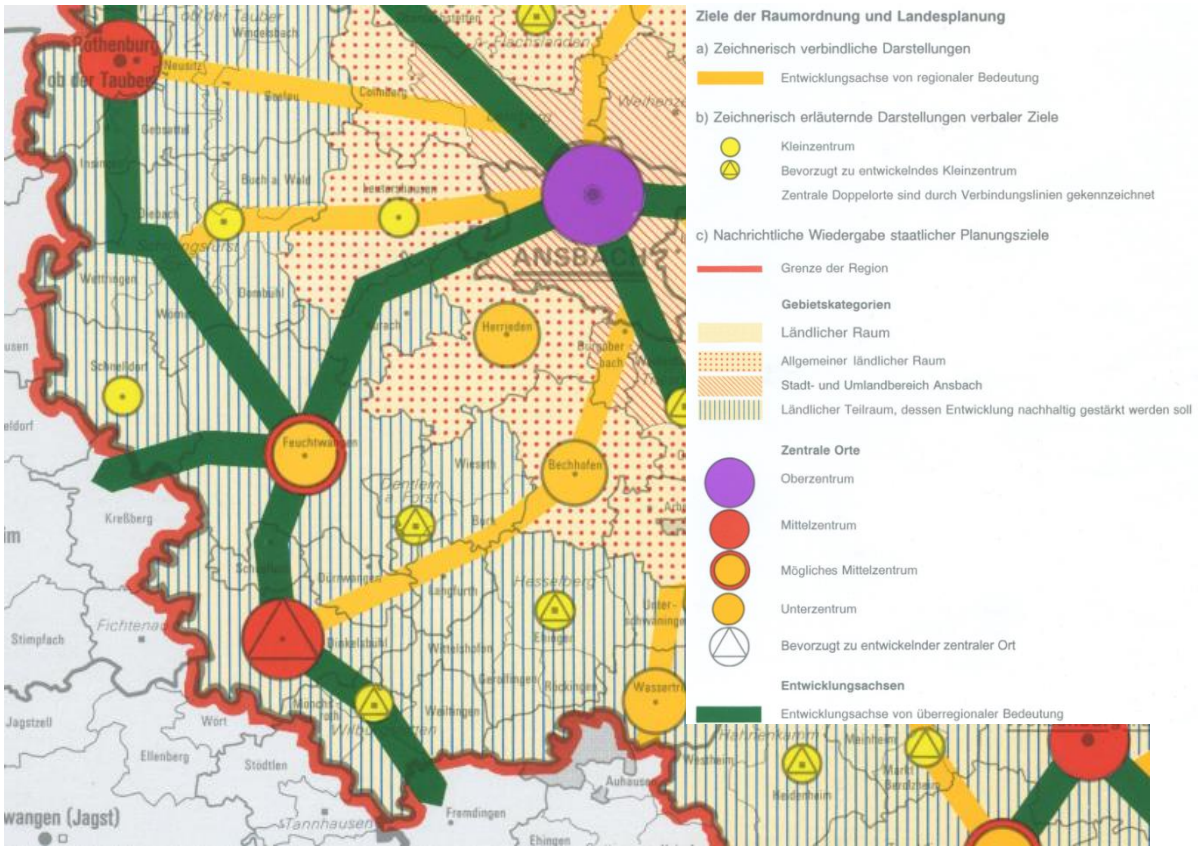


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

*1.1 Die Struktur der Region soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse ihrer unterschiedlichen Teilräume gestärkt werden.*

*Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.*

*1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.*

*zu 1.2 (Begründung) Die Schaffung vielseitiger, qualifizierter und möglichst wohnortnaher Arbeitsplätze ist eine wesentliche Voraussetzung für die strukturelle Verbesserung der Region Westmittelfranken. Es ist notwendig, dass das Arbeitsplatzangebot insbesondere dem durch die Schaffung weiterführender Bildungsmöglichkeiten gestiegenen Ausbildungsniveau entspricht, um gerade die jüngere Bevölkerung in der Region zu halten und damit auch die Voraussetzungen für eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung zu verbessern.*

*1.3…*

*Ferner soll zur Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur auf eine Verbesserung der Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten hingewirkt werden.*

*zu 1.3 (Begründung)…*

*Von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der wirtschaftsnahen Infrastruktur und damit für die Sicherung der Arbeitsplätze und die Ausschöpfung des Arbeitsmarktpotenzials der Region wird die Bereitstellung ausreichender Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten sein. Hierdurch werden auch im Hinblick auf die zunehmende Konkurrenz im EU-Binnenmarkt die regionalen Standortbedingungen verbessert. Durch verstärkte Qualifikation der Arbeitnehmer kann auch einer weiteren Nachfrage nach Fachkräften Rechnung getragen werden. Insofern gilt es, die Fachhochschule Ansbach und andere staatliche Bildungsstätten sowie die betrieblichen und überbetrieblichen Aus- und Fortbildungseinrichtungen den Erfordernissen, die durch neue Technologien und Berufsfelder an die Arbeitnehmer gestellt werden, anzupassen und mit ausreichenden Ausbildungsplätzen auszustatten.*

*1.4 Die Beschäftigungsmöglichkeiten und Einkommensverhältnisse sollen in der Region dauerhaft verbessert werden.*

*Dabei soll zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur auf die Schaffung von mehr wohnortnahen, zukunftsträchtigen, qualifizierten und sicheren Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor hingewirkt werden.*

*1.6 Die naturräumlichen Voraussetzungen und natürlichen Lebensgrundlagen sollen insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für Naturschutz, Erholung, Fremdenverkehr, Klima und Wasserwirtschaft erhalten und gesichert werden.*

*2.1.2 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte*

*(G) Dem Erhalt der in Zentralen Orten vorgehaltenen Einrichtungen ist möglichst der Vorzug gegenüber Auslastungsbestrebungen einzuräumen.*

*(Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungs-tätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.*

*2.2 Gebietskategorien*

*2.2.2 Sozio-ökonomische Raumstruktur*

*2.2.2.3 Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll*

*Die Mittelbereiche Bad Windsheim, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber, Dinkelsbühl, Gunzenhausen und Weißenburg i.Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden. […]*

*…*

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

*3.1.2 Eine über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehende Siedlungstätigkeit soll insbesondere zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.**

**) von der Verbindlichkeit ausgenommen*

### A.5.1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dinkelsbühl verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Grünfläche dargestellt, im Südosten befindet sich eine Mischgebietsfläche.

Abbildung 4: Bisheriger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 17. Änderung

## A.5.2 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den westlichen Planbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Ellwanger Straße“ vor. Das Sondergebiet ist in fünf Zonen eingeteilt und hat die Zweckbestimmung „Schulungs- und Konferenzzentrum“. Für den östlichen Teilbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich hier somit gegenwärtig nach § 35 BauGB.

## A.5.3 Naturschutzrecht

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

Das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Wörnitztal“ liegt etwa 500 m westlich und 900 m östlich des Geltungsbereiches. Das Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ liegt mehr als 800 m südlich des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit der umliegenden Schutzgebiete ist mit großer Sicherheit auszuschließen.

### A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

#### A.5.4.2 Ergebnis der saP

Die saP wird derzeit bearbeitet und im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung eingearbeitet.

### A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Die Grenze des nächstgelegenen Wasserschutzgebiets „Dinkelsbühl Schachtbrunnen Reichertsmühle“ liegt etwa 400 m nordwestlich entfernt.

### A.5.6 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Ellwanger Straße, der Kreisstraße 45 und der Staatsstraße 2220 auf. Außerdem ist mit Lärmimmissionen aus dem „Sondergebiet Ellwanger Straße“ mit Kino, Gastronomie und Parkhaus zu rechnen.

Eine Immissionsschutztechnische Untersuchung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG erarbeitet. Es ist dabei zu klären, welche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden müssen, um eine Wohnnutzung im östlichen Geltungsbereich und die Unterrichtsnutzung im westlichen Bereich zu ermöglichen.

### A.5.7 Denkmalschutz

Der „Ehebrecher Weiher“ liegt nur etwa 100 m entfernt und gehört bereits zum großflächigen Ensemble „Altstadt Dinkelsbühl“. Die gesamte Altstadt von Dinkelsbühl ist als Bodendenkmal mit der Nummer D-5-6927-0013 registriert.

In einem Umkreis von etwa 170 m von der Geltungsbereichsgrenze sind keine Baudenkmale vorhanden. Die Stadtbefestigung mit dem Stadtgraben sind als Baudenkmale verzeichnet, ebenso verschiedene Bauwerke an der Ellwanger Straße.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

*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.*

*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.*

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ dar:

- Ermöglichung eines oder mehrerer Gebäude mit den Nutzungen Lehrsaal, Verwaltung, Mensa und Schülerunterbringung

### A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2056, 2057/1 und 2057/11 sowie Teilflächen der Grundstücke 2032, 2033, 2035, alle Gmkg. Dinkelsbühl, und wird begrenzt:

- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057/2, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Süden durch ein Wohngebiet bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke 2057/8 und 2057/7 Gemarkung Dinkelsbühl (Einfamilienwohnhäuser) und durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße" als Schulungs- und Konferenzzentrum dargestellte Fläche bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 2055.
- Im Westen grenzt der Planbereich an die Erschließungsstraße „Neue Allee".

### A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Landesfinanzschule Bayern ist eine Ausbildungsstätte für Steuer- und Regierungssekretäranwärter und zudem eine Fortbildungseinrichtung für die Beschäftigten der bayerischen Finanzverwaltung. Entsprechend des geplanten Charakters, eines als Campus geprägten Baugebietes, wird das Plangebiet als ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

### A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken haben eine Mindesttiefe von 5,0 bzw. 7,0 m und berücksichtigen daher im Besonderen eine sozial- und gesundheitspolitisch erwünschte Bodennutzung. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Lüftung sind hier in jedem Fall gewährleistet und damit die schützenswerten Interessen der Nachbarn berücksichtigt.

Die Abstandsflächentiefe wird auf 0,5 H festgesetzt (gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO). Gemäß Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO finden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO keine Anwendung. Die Verkürzung der Abstandsfläche auf 0,5 H entspricht der Regelabstandsfläche eines Kerngebietes und soll zu einer optimalen Ausnutzung der Bauräume beitragen. Das Sondergebiet „Landesfinanzschule Bayern“ wird aufgrund seiner besonderen Nutzungsart der Fallgruppe eines Kerngebiets zugeordnet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die vorgesehene Zweiteilung der Nutzung angepasst. Im westlichen Schulungsbereich wird eine GRZ von 0,6 und im östlichen Wohnbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die zwischen der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche vermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von

- 0,9 in der Baugebietsteilfläche West (GRZ 90 von 100)
- 0,6 in der Baugebietsteilfläche Ost (GRZ 60 von 100)

### A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

### A.6.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Einfügung in die umgebende Landschaft und berücksichtigt insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen.

#### A.6.6.1 Pflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen ist und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen ist.

Entlang der Erschließungsstraße „Neue Allee“ sind Baumpflanzungen an den vorgegebenen Standorten vorzunehmen. Es sind Hochstamm-Bäume der folgenden Liste in der Pflanzqualität 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden:

Ginkgo (Ginkgo biloba), Christusdorn (Gleditsia triacanthos „Inermis“), Amberbaum (Liquidamba styraciflua), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Robinie (Robinia pseudoaccacia), Winter-Linde (Tilia cordata „Greenspire“),

### A.6.6.2 Befestigte Flächen

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Außenanlagengestaltung ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt und dauerhaft erhalten werden.

### A.6.6.3 Einfriedungen:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten.

## A.6.7 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)[1] herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

### A.6.7.1 Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 9.893 m². Die Sonderbaufläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Flächen, die vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“ liegen und eine Fläche von etwa 5.705 m² einnehmen (blaue Schraffur in der nachfolgenden Abbildung).

Die in die Ausgleichsberechnung einfließenden Bestandsflächen werden in folgende zwei Kategorien eingestuft:

Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung; oberer Wert (gelbe Schraffur)

In diese Wertstufe fallen gemäß Liste 1a des Leitfadens das vorhandene intensiv genutzte Grünland. (3.259 m²)

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung; unterer Wert (grüne Schraffur)

[1] Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf [Zugriff: 10.02.2020]

In diese Wertstufe werden die Heckenbestände eingestuft, die eine Größe von etwa 930 m² haben.

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

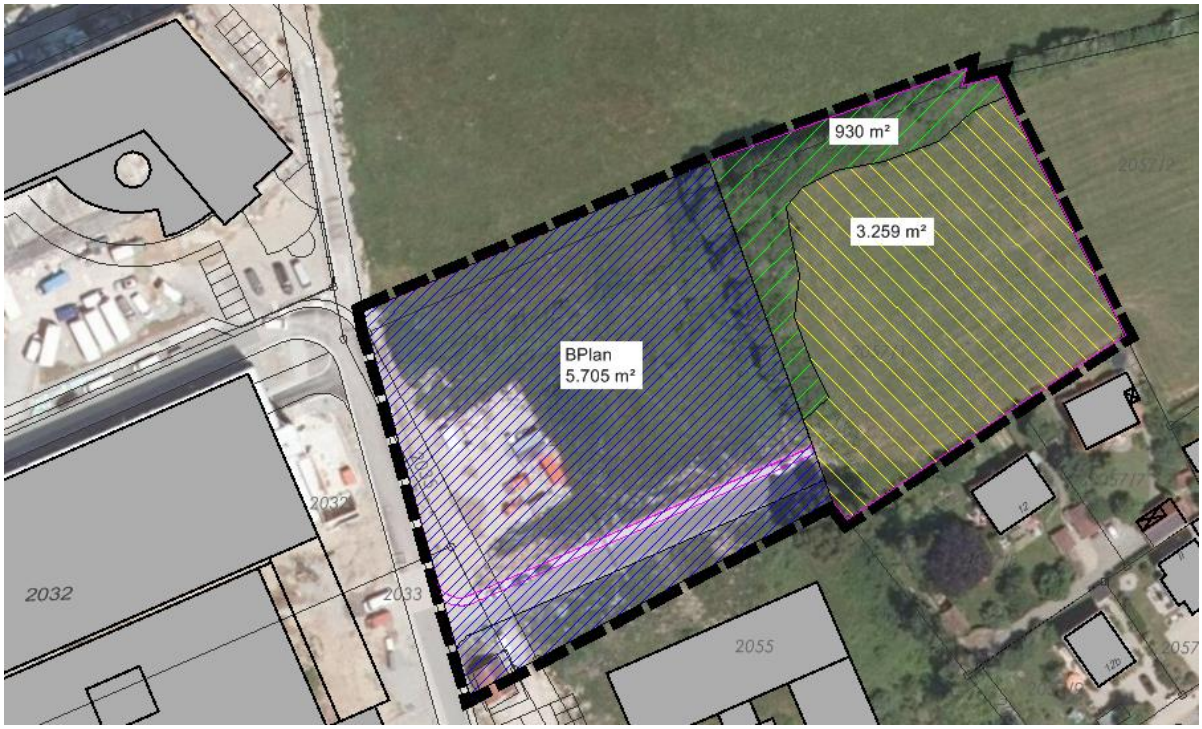


Abbildung 5: Einstufung des Bestandes gemäß Leitfaden

### A.6.7.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität des Eingriffs ist vor allem abhängig von der Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung legt überschlägig auch das Maß der Auswirkungen auf Natur und Landschaft fest.

Das vorliegende Baugebiet weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 einen hohen Versiegelungs- oder Nutzungsgrad auf und zählt zum Typ A. Mit einer hohen Dichte der geplanten Bebauung und der damit verbundenen hohen Versiegelungsrate geht der Verlust aller Schutzgutfunktionen einher.

### A.6.7.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Entsprechend der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gibt der Leitfaden folgende Spannen vor:

- Gebiete der Kategorie I, Typ A: 0,6
- Gebiete der Kategorie II, Typ A: 1,0

Die Zuordnung des jeweils zutreffenden Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung der in der Planung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

### A.6.7.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | betroffene Fläche [m²] | Kompensations-faktor | Ausgleichsbedarf [m²] |
|---|---|---|---|
| **Kategorie I** intensiv genutztes Grün-land | 3.259 | 0,6 | 1.956 |
| **Kategorie II** Gebüsch aus vorwiegend einheimischen Arten | 930 | 1,0 | 930 |
| | | **Gesamtausgleichsbedarf** | **2.886 m²** |

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 2.886 m² erforderlich.

### A.6.7.5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Die Zuweisung der Flächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

## A.6.8 Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei die Fortsetzung der Architektursprache des bestehenden Sondergebietes.

Als Dachformen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10° als zulässig festgesetzt.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

## A.6.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### A.6.9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt von der Ellwanger Straße aus über die „Neue Allee“, die den gesamten sog. „Visiopark“ durchzieht und als Ortsstraße gewidmet ist. Die Neue Allee ist bereits vollständig gebaut, eine zusätzliche verkehrliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Ellwanger Straße mündet in Richtung Westen in einen Kreisverkehr, der die Verbindung zur Kreisstraße 45 und zur Staatsstraße 2220 bildet. Die überregionale Anbindung ist über die B25 in etwa 2 km Entfernung und die A7 in ca. 9 km Entfernung gegeben

### A.6.9.2 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich bereits Versorgungseirichtungen. Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

### A.6.9.3 Telekommunikation

Hinsichtlich der Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur sind die Hinweise und Anregungen der Telekommunikationsunternehmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beachten.

### A.6.9.4 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung ist möglich. Der zuständige Betreiber sind die Stadtwerke Dinkelsbühl.

### A.6.9.5 Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung, Entwässerung

Ein Anschluss an die bestehende Abwasserentsorgung ist möglich. Sie erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, vor Ort auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, kann in den Kanal eingeleitet werden.

Hinsichtlich der Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Dinkelsbühl (Entwässerungssatzung — EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

## A.6.10 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

| Flächennutzung | Fläche | Anteil |
|---|---|---|
| Sondergebiet West | 4.538 m² | 35,5 % |
| Sondergebiet Ost | 4.188 m² | 32,8 |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 441 m² | 3,5 % |
| Wegefläche | 119 m² | 0,9 |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 607 m² | 4,7 % |
| Flächen für Maßnahmen für Natur u. Landschaft) | 2.886 m² | 22,6 % |
| **Fläche gesamt** | **12.779 m²** | **100 %** |

## A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch das geplante Sondergebiet werden bisher unversiegelte Flächen neu in Anspruch genommen. Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Durch die relativ verdichtete Bauweise wird das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Im Zuge der Planrealisierung werden als Grünland genutzte Bereiche überprägt. Zudem befinden sich Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs, die auch von der Planung betroffen sind, da sie sich zum großen Teil innerhalb der festgesetzten Baufenster befinden und gerodet werden müssen.

## A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### A.8.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Bereiche, sowie Gehölzbestände. Darüber hinaus sind Flächen betroffen, die bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 12.800 m², von denen etwa 8.700 m² künftig als Baufläche nutzbar sind. Derzeit werden die neu beanspruchten Flächen zum großen Teil intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ein kleinerer Flächenanteil ist mit Gehölzen bewachsen.

Aufgrund der Lage im Randbereich der Siedlungsfläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um den Bodentyp 430b: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein). Im Südwesten kommt auch der Bodentyp 422b vor, d.h. Regosol und Pelosol.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem 8.700 m² großen Bereich können neue Gebäude entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich um eine verhältnismäßig kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von

Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit durch die Verkehrsbelastung beeinträchtigt. Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr die Emission von Luftschadstoffen, $CO_2$ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Zur Klärung der Betroffenheit des Menschen und seiner Gesundheit durch Lärmimmissionen wird im Zuge der Planaufstellung durch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt in einem Randbereich zwischen dem gerade entstehenden Sondergebiet „Ellwanger Straße“, der vorhandenen Wohnbebauung an der Ellwanger Straße und der freien Feldflur an der Dinkelsbühler Altstadt.

Für das Ortsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich das Baugebiet in „zweiter Reihe“ befindet und die Einsehbarkeit von den Hauptzugangswegen in die Altstadt nur eingeschränkt möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Gebietes und die Begrünung von Flachdächern wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

# B Umweltbericht

## B.1 Einleitung

Die Stadt Dinkelsbühl plant westlich der Altstadt ein neues Sondergebiet, um den Neubau der Außenstelle der Landesfinanzschule Bayern zu ermöglichen. Hierzu wird eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Ellwanger Straße“ und ein angrenzendes Flurstück in einen neuen Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ einbezogen. Dieser Geltungsbereich hat eine Größe von 9.893 m². Die erforderliche externe Ausgleichsfläche vergrößert den Geltungsbereich auf etwa 12.800 m².

### B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Baugebietes mit Campus-Charakter. Das Gebäudeprogramm umfasst neben dem Lehrgebäude auch Verwaltungseinheiten, eine Mensa und einen Wohnbereich für etwa 108 Schüler.

Der Vorhabenraum schließt die Grundstücke Fl.-Nr. 2056, 2057/1 und 2057/11 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 2032, 2033 und 2035, Gemarkung Dinkelsbühl, ein. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau von mehreren Baukörpern vorgesehen. Darüber hinaus sollen 85 Stellplätze errichtet werden. Das geplante Sondergebiet wird bereits über die „Neue Allee“ erschlossen. Für das Baugebiet wird eine gestaffelte Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

### B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

#### B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
  insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)

sowie
BayNatSchG
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)

- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer und mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nicht in Anspruch genommen
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung

- BImSchG
  insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
  insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie
  Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete).

Das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Wörnitztal“ liegt etwa 500 m westlich und 900 m östlich des Geltungsbereiches. Das Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“ liegt mehr als 800 m südlich des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit der umliegenden Schutzgebiete ist mit großer Sicherheit auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

### B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-29 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

### B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Westmittelfranken

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans Westmittelfranken sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.5.1.1, A.5.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder ein Regionaler Grünzug liegen nicht im näheren Umfeld der Planung.

### B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Dinkelsbühl als Sondergebiet und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche wird als Grünfläche dargestellt, im Südosten befindet sich eine Mischgebietsfläche.

Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Die geplante Landesfinanzschule Bayern liegt in einem Übergangsbereich zwischen dem zweckorientierten „Visiopark“ und einem heterogenen Siedlungsbereich vor dem Segringer Tor. Die Belastungen durch das relativ hohe Verkehrsaufkommen bestimmen deutlich die Standortqualität.

### B.2.1.1 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet Versiegelungen durch den Bau der Erschließungsstraße „Neue Allee“ vorhanden. Es sind noch keine Hochbauten vorhanden, es besteht jedoch bereits Baurecht im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Ellwanger Straße“.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Gebiet ist durch die lange menschliche Nutzung überprägt und zeigt an keiner Stelle die potentiell natürliche Vegetationsgesellschaft. Laut Fis-Natur wäre dies ein Typischer Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldschwingel- oder Flattergras-Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Die östliche Hälfte des Vorhabengebietes wird bisher noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der westliche Bereich, im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“, ist bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen. Die ehemalige Wiesenfläche ist brachgefallen und wird teilweise als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt.

Eine Hecke trennt die zwei Teilbereiche und bildet auch eine Eingrünung nach Norden.

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und den Straßen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Die vorhandenen Hecken sind hier die wertbestimmenden Strukturen für das Schutzgut. Auch sie unterliegen dem Einfluss der angrenzenden Nutzungen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

### B.2.1.3 Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich um Blasensandstein:

> *Sandstein, fein- bis grobkörnig, selten Gerölle führend, weißgrau, rotgrau, grüngrau, gebankt, plattig, massig; mit Ton-/Schluffstein, rotbraun, grüngrau, selten violett; vereinzelt mit Dolomitsteinbänken, weißgrau, gelbgrau, knauerig. (Übersichtsbodenkarte Bayern)*

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley vor, im Südwesten auch Regosol und Pelosol.

Seltene Bodenarten oder geologische Besonderheiten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Der Boden ist durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf den benachbarten Straßen, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### B.2.1.4 Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Informationen vor. Die Grenze des nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiets „Dinkelsbühl Schachtbrunnen Reichertsmühle“ liegt etwa 400 m nordwestlich entfernt.

Der Vorhabenraum befindet sich nicht in einem Wassersensiblen Bereich. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken, beispielsweise bei zeitweise hoch anstehendem Grundwasser.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### B.2.1.5 Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur Ellwanger Straße sind vermutlich lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### B.2.1.6 Landschaft

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Mittelfränkisches Becken“ und ist eine Untereinheit zum Naturraum „Fränkisches Keuper-Liasland“.

Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch die vorhandenen Hecken bereichert. Die landwirtschaftlichen Flächen sind verhältnismäßig kleinräumig.

Entlang der Ellwanger Straße bestimmen Gaststätten das Ortsbild, es sind noch landwirtschaftliche Gebäude vorhanden, direkt angrenzend an das Planungsgebiet aber auch Wohngebäude. Die Topographie des Plangebiets ist annähernd eben mit geringfügigen Höhenunterschieden von maximal 1,5 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs (abfallend von Südwest nach Nordost).

Typisch für den Dinkelsbühler Raum ist der „Ehebrecher Weiher“, der nur etwa 100 m vom Geltungsbereich entfernt liegt, durch Gehölzbestände und bestehende Bebauung jedoch dem direkten Einblick entzogen ist. Die unmittelbare Nähe zur Dinkelsbühler Altstadt ist ebenfalls daher ebenfalls kaum zu bemerken.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### B.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der „Ehebrecher Weiher“ liegt nur etwa 100 m entfernt und gehört bereits zum großflächigen Ensemble „Altstadt Dinkelsbühl“. Die gesamte Altstadt von Dinkelsbühl ist als Bodendenkmal mit der Nummer D-5-6927-0013 registriert.

In einem Umkreis von etwa 170 m von der Geltungsbereichsgrenze sind keine Baudenkmale vorhanden. Die Stadtbefestigung mit dem Stadtgraben sind als Baudenkmale verzeichnet, ebenso verschiedene Bauwerke an der Ellwanger Straße.

Da keine Blickbeziehungen zu den bekannten Denkmalen bestehen, weist das Planungsgebiet voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

#### B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld von Bedeutung. Es befinden sich zwar weder Erholungseinrichtungen noch Wanderwege im Geltungsbereich, jedoch ist die Lage angrenzend an die Altstadt geeignet für eine naturverbundene Erholungsnutzung. Vorbelastungen bestehen durch das hohe Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoffen.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### B.2.1.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

### B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### B.2.2.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

#### B.2.2.2 Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die vorgesehene Zweiteilung der Nutzung angepasst. Im westlichen Schulungsbereich wird eine GRZ von 0,6 und im östlichen Wohnbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird eine angemessene, bodensparende bauliche Dichte ermöglicht, die zwischen der baulichen Dichte der angrenzenden Siedlungsbereiche vermittelt.

Von den 9.900 m², die das Baugebiet inkl. Infrastruktur umfasst, werden künftig 8.700 m² als Baufläche für Gebäude nutzbar sein (GRZ = 0,4 bis 0,6). Die GRZ kann darüber hinaus zu 50% durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Demnach kann innerhalb des Sondergebietes eine Fläche von 4.400 bis 6.600 m² durch bauliche Anlagen versiegelt werden.

Die restlichen Bereiche bleiben unversiegelt und werden als Außenanlagen genutzt. Sie sind entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung mit Gehölzen zu bepflanzen.

Weiterhin sind im Vorhabenraum bereits 560 m² für Straßenverkehrsflächen und Gehwege in Anspruch genommen und damit vollständig versiegelt.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

### B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Hecken und Grünlandflächen durch die Nutzung als Sondergebiet wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume, bzw. es wurden bereits Ersatzlebensräume für diese Arten im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“ angelegt. So wurde für die Feldlerche ein Brachestreifen auf der Flurnummer 2390 Gmkg. Dinkelsbühl angelegt.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Baugebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Baugebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Außenanlagen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Ergebnisse der saP werden im weiteren Verfahrensverlauf in die Planung eingearbeitet.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### B.2.2.4 Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von bis zu ca. 7.000 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 ist der Versiegelungsgrad als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

### B.2.2.5 Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Dadurch kann der Niederschlagswasserabfluss verringert werden, um Hochwasserspitzen in den Vorflutern zu vermindern.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

### B.2.2.6 Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### B.2.2.7 Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Dinkelsbühl bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und Gehölzstrukturen geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

### B.2.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Eine direkte Blickbeziehung zu den Baudenkmalen der Umgebung ist voraussichtlich nicht gegeben. Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen aus dem bestehenden Sondergebiet Ellwanger Straße zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### B.2.2.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

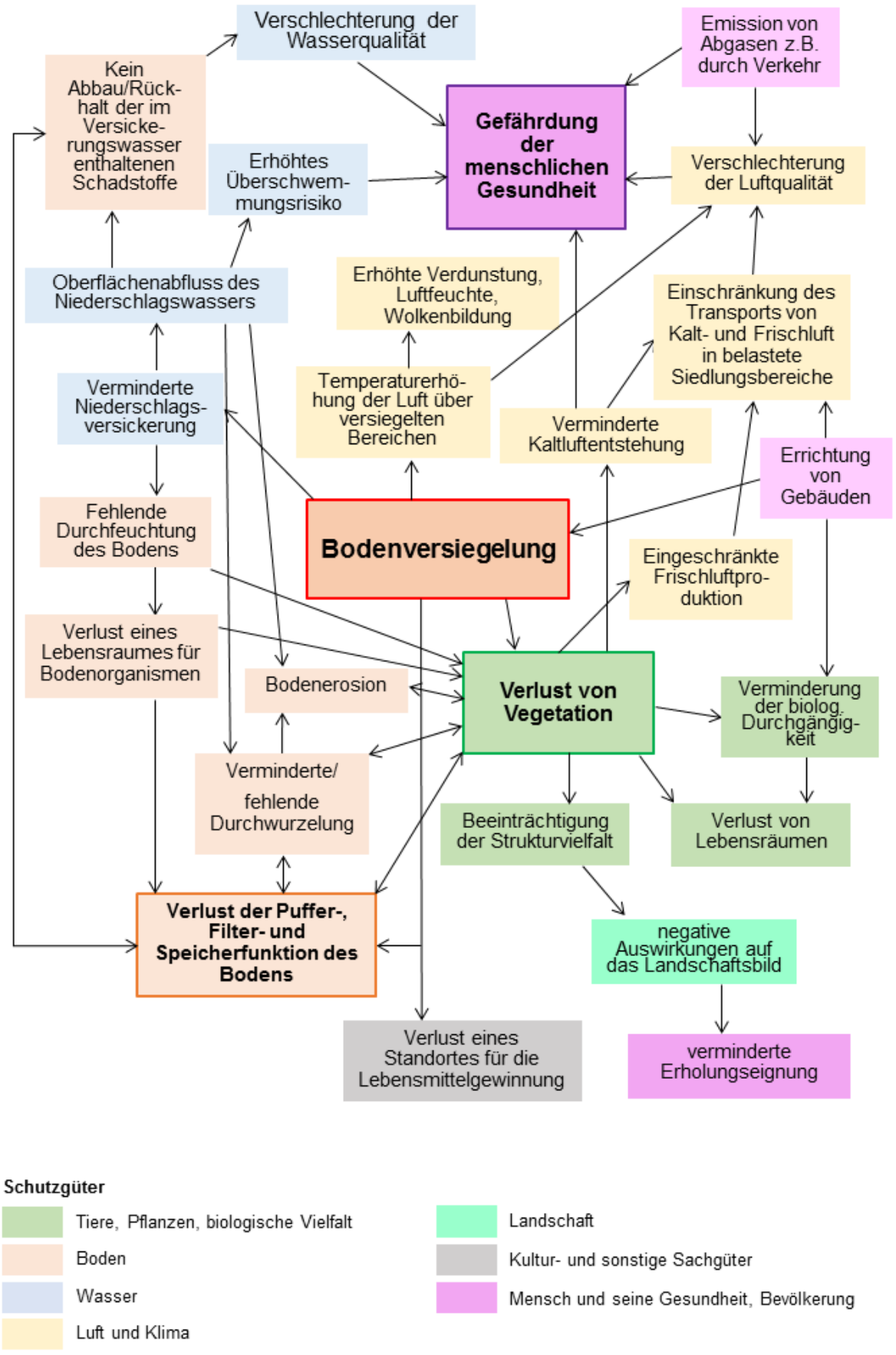


Abbildung 6: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Betrieb eines zentralen Blockheizkraftwerkes mit Nahwärmenetz wird ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Luftschadstoffemissionen geleistet. Dezentrale Heizungsanlagen innerhalb der Gebäude werden darüber hinaus nicht installiert.

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Globalstrahlung von 1135 - 1149 kWh/m² über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.[2] Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

### B.2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet von Dinkelsbühl gehört zu keiner Erdbebenzone[3], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

[2] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 06.02.2020]

[3] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff:06.02.2020]

### B.2.2.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

## B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die westliche Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sondergebiet Ellwanger Straße würde mittelfristig bebaut. Die östliche Hälfte des Geltungsbereiches würde wahrscheinlich weiterhin als Grünland genutzt.

Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Möglich ist außerdem eine Nutzungsaufgabe bzw. die Nicht-Bebauung, bei der sich in den Offenlandbereichen zunächst eine Ruderalflur entwickelt, die im Laufe der Zeit verbuscht und sich letztendlich bei anhaltender Flächenstilllegung zu einem Wald entwickelt. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Tannen-Buchen-Waldes wahrscheinlich.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Landesfinanzschule Bayern ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

## B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

### B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Sondergebiet. Das Gebiet ist bereits gut erschlossen.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

| Schutzgut | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen |
|---|---|
| Fläche | ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche und verdichtete und somit flächensparende Bauweise |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG)<br>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortgerechten Gehölzen<br>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen<br>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile<br>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft |
| Boden | ▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum<br>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen<br>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung<br>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge |
| Wasser | ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen<br>▪ Entwässerung im Trenn-System<br>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge<br>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung |
| Luft / Klima | ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen<br>▪ Anpflanzen von Gehölzen als Frischluftproduzenten |
| Landschaft | ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes |
| Kultur- / Sachgüter | ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG) |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen<br>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets |

## B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in Kap. A.6.7. ausführlich beschrieben. Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Es wurden Kompensationsfaktoren von 0,6 bzw. 1,0 eingesetzt.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der festgestellten Kategorien und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2.886 m².

Der aktuelle Zustand des Plangebietes und die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen folgendermaßen eingestuft:

- Kategorie I: intensiv genutztes Grünland
- Kategorie II: Feldgehölze, Hecken, Gebüsche

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Für die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Ellwanger Straße“ entsteht kein Ausgleichsbedarf, da der Eingriff hier bereits im Aufstellungsverfahren vollständig ausgeglichen wurde.

Für das geplante Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Diese wurde laut Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35) zugeordnet.

Entsprechend des Leitfadens richtet sich die Höhe des Kompensationsfaktors nach der Qualität der am Eingriffsort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen.

Daher werden folgende Kompensationsfaktoren eingesetzt:

Kategorie I: 0,6

Kategorie II: 1,0

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf für die auszugleichende Fläche entsprechend der o.g. Kategorie und dem geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ermittelt.

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | betroffene Fläche [m²] | Kompensations-faktor | Ausgleichsbedarf [m²] |
|---|---|---|---|
| **Kategorie I** intensiv genutztes Grünland | 3.259 | 0,6 | 1.956 |
| **Kategorie II** Gebüsch aus vorwiegend einheimischen Arten | 930 | 1,0 | 930 |
| | | Gesamtausgleichsbedarf | 2.886 m² |

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ist eine Gesamtausgleichsfläche von 2.886 m² erforderlich.

### B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Die Zuweisung der Flächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

## B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wird beabsichtigt, die Errichtung der Landesfinanzschule Bayern mit Bezug zum Sondergebiet „Ellwanger Straße“ zu ermöglichen. Kernidee des Vorhabens sind die möglichen Synergieeffekte durch das in Bau befindliche Hotel, das bestehende Parkhaus und die

geplanten gastronomischen Angebote. Somit ist die Planung der Landesfinanzschule nur in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Sondergebietes auf den westlich angrenzenden Grundstücken umsetzbar.

Andere Planungsflächen kommen daher für dieses spezielle Vorhaben nicht in Betracht.

Es sind gute Voraussetzungen für die städtebauliche Anbindung, die Erschließung und durch die bestehende Infrastruktur gegeben. Die Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan zum Teil bereits als Sondergebiet dargestellt und somit bereits im gesamtstädtischen Kontext für eine Entwicklung eines Schulungs- und Konferenzzentrums vorgesehen.

## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter

| Schutzgut | zu prüfende Inhalte |
|---|---|
| Fläche | ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,<br>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung |
| Boden | ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden<br>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen<br>▪ Baugrundeignung<br>▪ Versiegelungsgrad<br>▪ Vorhandensein von Altlasten<br>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge |
| Wasser | ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern<br>▪ Flurabstand zum Grundwasser<br>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung<br>▪ Schadstoffeinträge |
| Luft / Klima | ▪ Emissionen, Luftqualität<br>▪ Frischluftzufuhr und -transport,<br>▪ Kaltluftproduktion und -transport<br>▪ Einflüsse auf Mikroklima |
| Landschaft | ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,<br>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen |
| Kultur- / Sachgüter | ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | ▪ Lärm- und Geruchsemissionen<br>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen<br>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur |

### B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Schalltechnische Untersuchung und die saP stehen bisher noch nicht zur Verfügung. Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen noch keine detaillierten Informationen vor.

### B.6.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Dinkelsbühl, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Dinkelsbühl erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

### B.6.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

| Umweltbelang | Quelle |
|---|---|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 02.2020]<br>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Natur: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 07.02.2020]<br>▪ *saP (noch in Bearbeitung)* |
| Boden | ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.02.2020] |
| Wasser | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 06.02.2020]<br>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 06.02.2020] |
| Luft / Klima | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 06.02.2020] |
| Mensch und seine Gesundheit | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 06.02.2020] |

| | |
|---|---|
| | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 06.02.2020]<br>▪ *schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Sorge, (noch in Bearbeitung)* |
| Landschaft | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 05.02.2020] |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 05.02.2020] |
| sonstige Quellen | ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 06.02.2020]<br>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.02.2020]<br>▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406 |

## B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ der Stadt Dinkelsbühl beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als verhältnismäßig gering einzustufen. Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches und auf einer externen Planungsfläche ausgeglichen.

# C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08-2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. 02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 8 des Gesetzes am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)