Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Landkreis Ansbach

17. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 20.05.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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

Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

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 Entwurf vom 20.05.2020

Nürnberg, 20.05.2020
TB|MARKERT

i.A. Rainer Brahm

Dinkelsbühl, 20.05.2020
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Oberbürgermeister Christoph Hammer

zuletzt geändert: 12.05.2020

Inhaltsverzeichnis

A Begründung 4

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

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen 6
A.5.1 Übergeordnete Planungen 6
A.5.2 Übergeordnetes Leitbild 10
A.5.3 Baurecht, rechtskräftiger Bebauungsplan 11
A.5.4 Naturschutzrecht 11
A.5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung 11
A.5.6 Wasserhaushalt 11
A.5.7 Immissionsschutz 11
A.5.8 Denkmalschutz 11

A.6 Planinhalt 12
A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich 12
A.6.2 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption 12
A.6.3 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe 12
A.6.4 Flächenbilanz 12

B Umweltbericht 13

B.1 Einleitung 13
B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung 13
B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 13

B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 15
B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 15
B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 18

B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 21
B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 21
B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 21
B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes 22
B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen 22
B.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 23

B.5 Zusätzliche Angaben 23
B.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 23
B.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 24
B.5.3 Referenzliste mit Quellen 24

B.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 25

C Rechtsgrundlagen 26

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 Änderungsbereiches ist bereits als Sonderbaufläche dargestellt, während im östlichen Teil noch eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist.

Abbildung 1: Bisheriger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 17. Änderung

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des „Sondergebietes Landesfinanzschule Bayern“ wird die bereits dargestellte Sonderbaufläche fortentwickelt. Die Erweiterung der Sonderbaufläche 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 an den anschließenden Siedlungsbereichen orientiert.

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 der Flächennutzungsplanänderung 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.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.

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.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).

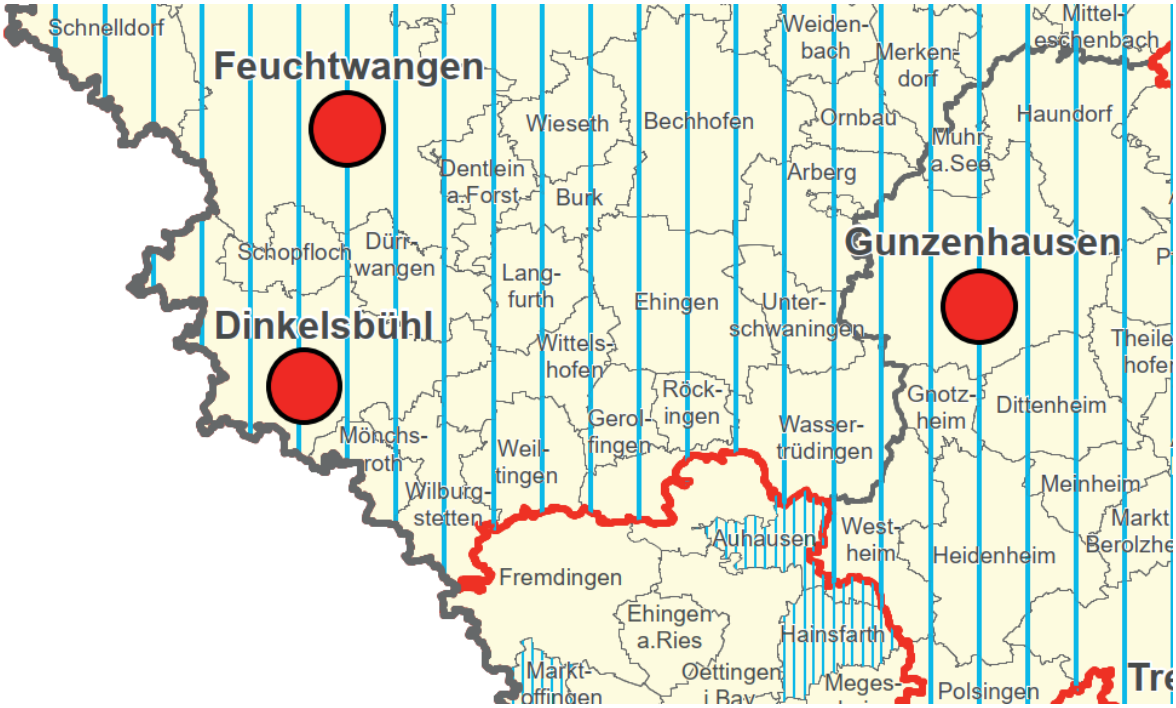

Abbildung 2: Ausschnitt Strukturkarte 2 aus dem LEP, Stand 1.März 2018, o. M.

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.

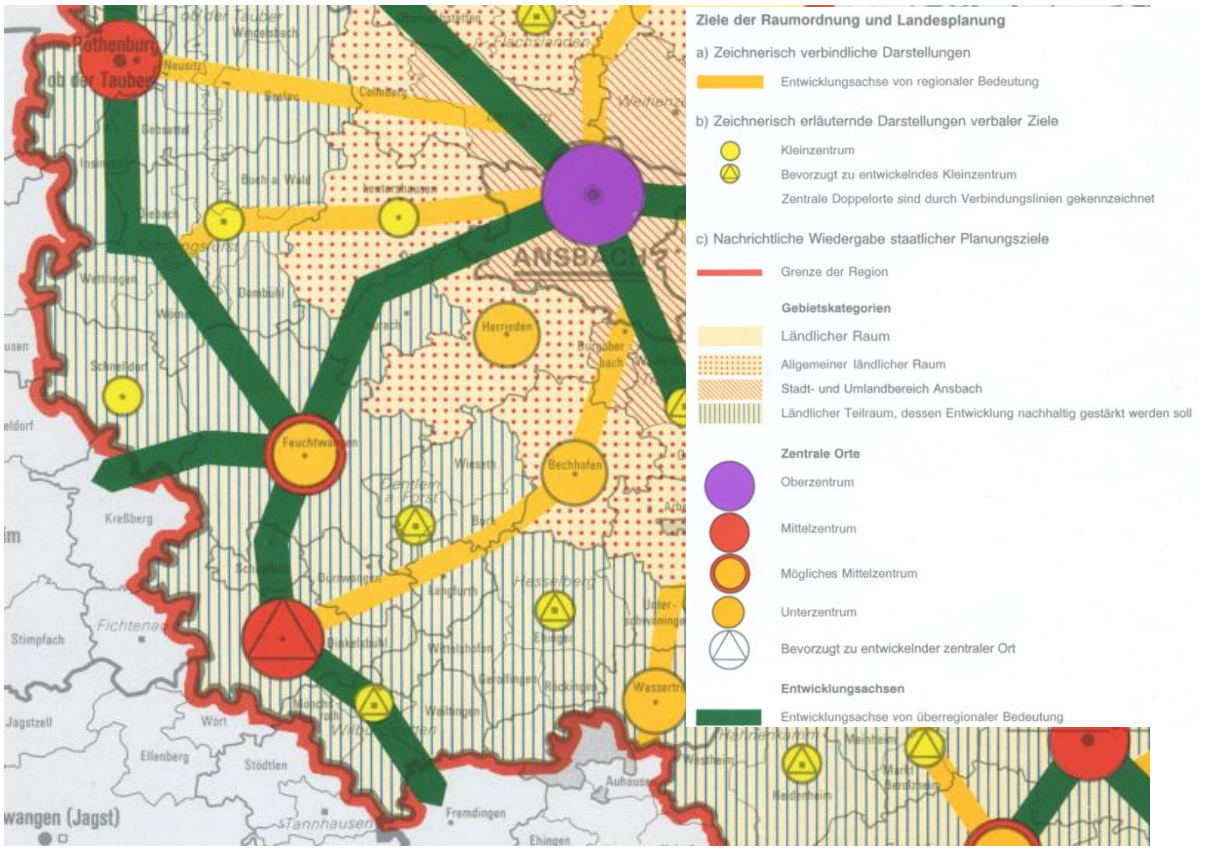

Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan „Westmittelfranken“ Karte 1 Raumstruktur (2000), o. Maßstab

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.5.2 Übergeordnetes Leitbild

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Es sind weder ein Regionaler Grünzug noch Trenngrün dargestellt.

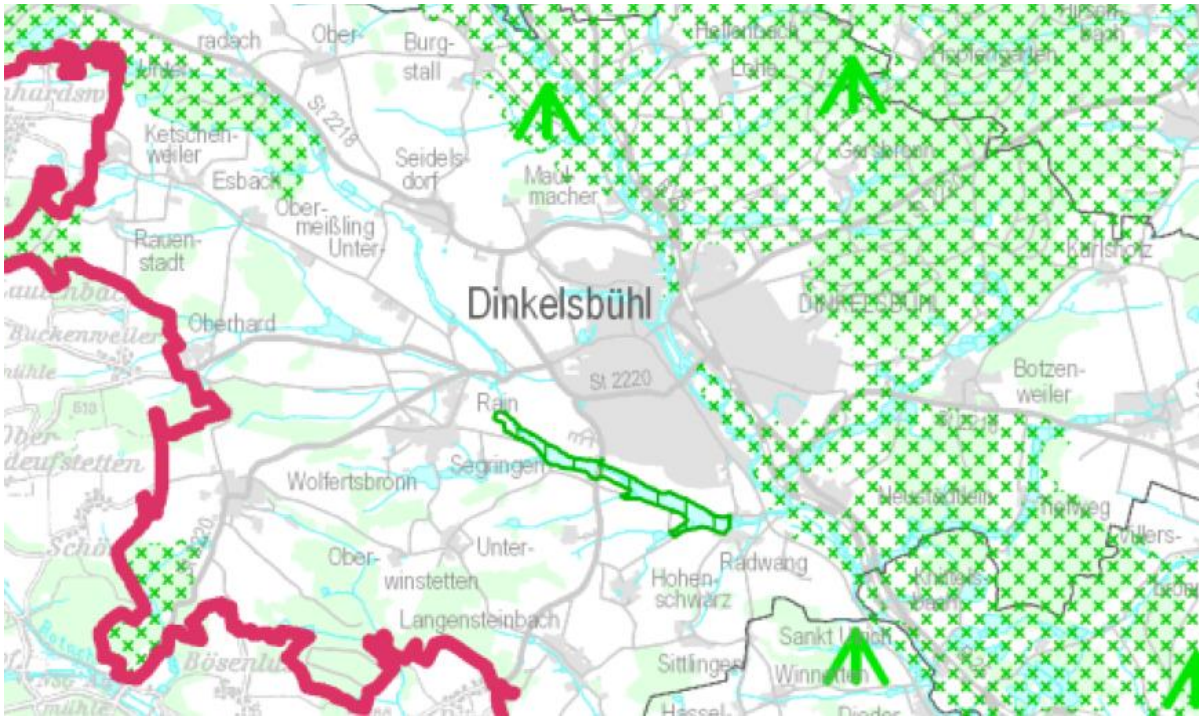

Abbildung 4: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region (stand: 04.11.2009)

Das Vorranggebiet für die Wasserversorgung TR8 liegt westlich des Plangebietes und reicht bis an die Kreisstraße AN45.

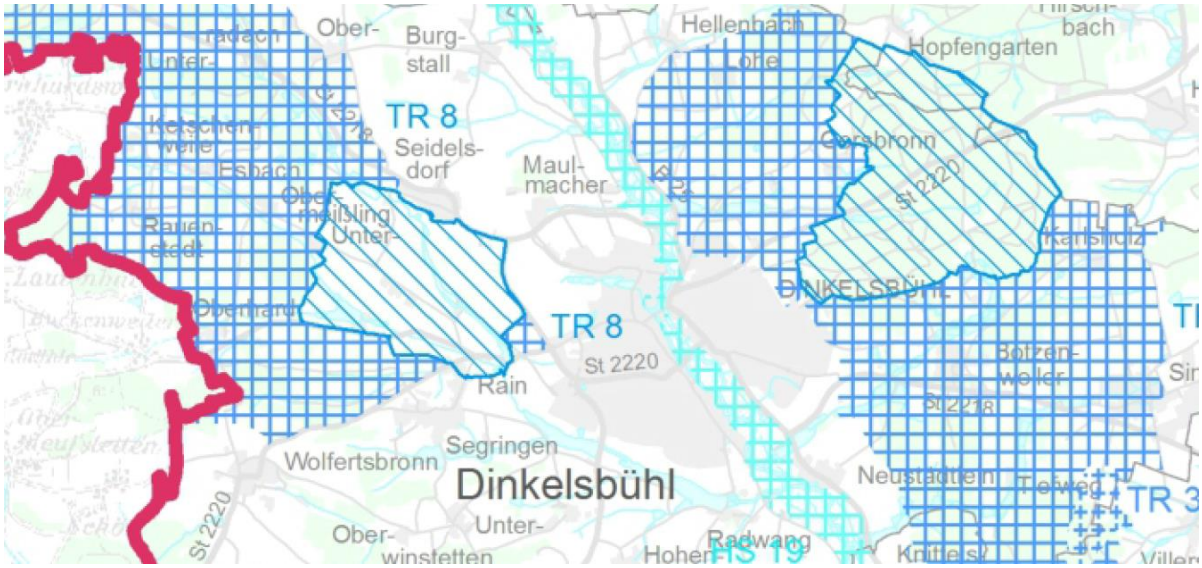

Abbildung 5: Tekturkarte 4 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region 8 (Stand 16.06.2016)

A.5.3 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.

A.5.4 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 Änderungsgebietes. Eine Betroffenheit der umliegenden Schutzgebiete ist mit großer Sicherheit auszuschließen.

A.5.5 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 Bebauungsplanverfahrens erfolgte die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz „saP“ genannt). Die saP kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Bauleitplanung entgegenstehen.

A.5.6 Wasserhaushalt

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

A.5.7 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 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG erarbeitet.

A.5.8 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.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

A.6.2 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf.

A.6.3 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München)[1] bearbeitet. Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Die Zuweisung der Flächen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

A.6.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche	9.893 m²	100 %
Fläche gesamt	**9.893 m²**	**100 %**

[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]

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. Dies macht die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der FNP-Änderung

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Ermöglichung einer Außenstelle der Landesfinanzschule Bayern in Dinkelsbühl.

Die Änderungsfläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Sondergebiet Ellwanger Straße“ und als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da sich die geplante Nutzung der Sonderbaufläche nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung 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 die vorliegende Bauleitplanung 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
- 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)
  - 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 Änderungsgebietes. 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 Sonderbaufläche 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

B.2.1.1 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.1 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 direkten Blickbeziehungen zu den schützenswerten Baudenkmalen in der Umgebung 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 der geplanten Änderung gehen 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 die Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB. 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.

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 für 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 wurden 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 des Bebauungsplanes 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.

B.2.2.11 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 im Flächennutzungsplan die bisherige Darstellung der Fläche wahrscheinlich mit Fortführung der bisherigen Nutzungen. 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.

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 Gebietes 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 2: 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) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von standortgerechten Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzen als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen
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 ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist durch die Ausweisung einer neuen Baufläche mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG zu rechnen, die durch weiterführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dinkelsbühl realisiert. Die Ausgleichsfläche liegt auf dem Flurstück Nr. 2390 der Gemarkung Dinkelsbühl. und wurde bereits vollständig angelegt.

B.4.4 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 Bayern nur in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Sondergebietes auf den westlich angrenzenden Grundstücken umsetzbar. Synergieeffekte treten insbesondere bei Schulungsveranstaltungen oder Tagungen auf, die neben den regulären Schülern auch weitere Teilnehmer umfassen, die nicht in den Wohnbereichen untergebracht werden können. Diese Tagungsgäste könnten die Übernachtungsmöglichkeiten, Parkplätze und Bewirtungsangebote im Hotel nutzen.

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.5 Zusätzliche Angaben

B.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: 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, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima

Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ 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 ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet, in Verbindung mit dem Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009.

B.5.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Kenntnisse zu benachbarten Planungen und Vorhaben vor, die in Kumulation mit der vorliegenden Planung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. Mit der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) stehen gute Grundlagen für die Bauleitplanung zur Verfügung.

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen noch keine detaillierten Informationen vor.

B.5.3 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 4: 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] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Natur: FIN-Web (Online Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 07.02.2020] ▪ *saP* silvaea biome institut, Mai 2020
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] ▪ 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] ▪ *schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro Sorge, Mai 2020*
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] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 06.02.2020] ▪ 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.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „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 ausgleichpflichtiger 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)