

STADT GUNZENHAUSEN
LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT
„ÖSTLICHE NÜRNBERGER STRAßE“



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Ausfertigung Stand: 15.04.2020



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten
91154 Roth
Fax. 09171/87560

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	1
1.1. Planungsabsicht.....	1
1.2. Lage und Größe des Planungsgebietes	1
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	2
2.1. Regionalplan	2
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	3
2.3. Biotopkartierung/ Schutzgebiete.....	3
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	4
3.1. Rechtliche Grundlagen	4
3.2. Datengrundlage	4
3.3. Methodisches Vorgehen	4
3.4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie.....	5
3.5. Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.....	6
3.5.1. Brutvögel im unmittelbaren Eingriffsbereich	6
3.6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	7
3.6.1. Maßnahmen zur Vermeidung	7
3.6.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	7
4. Umweltbericht.....	8
4.1. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
4.1.1. Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung	8
4.1.2. Realnutzung.....	9
4.1.3. Luft/ Lokalklima	10
4.1.4. Geologie und Boden	11
4.1.5. Wasser.....	12
4.1.6. Arten und Lebensräume	12
4.1.7. Landschaftsbild und Erholung	14
4.1.8. Menschen/ Lärm/ Immissionen.....	15
4.1.9. Kultur- und Sachgüter.....	17
4.1.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter	17
4.2. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	18
4.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
4.4. Geprüfte Alternativen	18
5. Städtebauliche Gestaltungsabsicht	19

5.1.	Allgemein	19
5.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	19
5.3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	19
	Anzahl der Geschosse	20
	Anzahl der Wohneinheiten	20
5.4.	Dachformen und Gebäudehöhen	20
5.5.	Immissionsschutz.....	21
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
6.1.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr.....	23
6.2.	Wasserentsorgung.....	23
6.3.	Wasserschutz	24
6.4.	Wasserversorgung.....	24
6.5.	Stromversorgung	24
6.6.	Energieversorgung.....	24
6.7.	Abfallentsorgung	25
7.	Flächenbilanz	25
8.	Ermittlung und Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen	25
8.1.	Einstufung der Schutzgüter	25
8.2.	Bilanzierung zum Ausgleich und Ersatz (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).....	27
8.3.	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)	28
8.4.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	29
9.	Aufstellungsvermerk.....	30
10.	Anlage.....	31
10.1.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	31
10.2.	Schalltechnische Untersuchung	31
10.3.	Verkehrsgutachten.....	31

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. PLANUNGSABSICHT

In Gunzenhausen soll auf einer zentral gelegenen Fläche ein Wohngebiet entstehen. Anlass für die Ausweisung des Wohnbaugebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen. Mit der Ausweisung des Wohngebietes möchte die Stadt Gunzenhausen die innerörtlich freie Fläche füllen und so den gesetzlichen Forderungen nach einer "städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung" (§ 1 Abs. 5 Satz 3) entsprechen.

Im weiteren Umfeld schließt nach Süden und Osten bereits vorhandene Wohnbebauung und im Norden die namensgebende "Nürnberger Straße" an.

Mit Stadtratsbeschluss vom 21. und 29.09.2016 wurde die Ausweisung eines Baugebietes auf den Grundstücken Flurnummer 522 (Teilfläche), 522/7 526, 526/2, 528/1, 528/10, 547/8 und 547/9 der Gemarkung Gunzenhausen beschlossen. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich reduziert und beinhaltet nun noch die Flurnummern 526, 526/2, 526/3, 526/4, 526/6, 526/7 (Tfl), 526/8 (Tfl), 528/1, 528/12, 528/13, 528/14, 528/15, 547/8, 547/9 und 547/12 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,43 ha.

1.2. LAGE UND GRÖÖE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich der Stadt Gunzenhausen an der Nürnberger Straße und umfasst ca. 1,43 ha.

Das Gelände ist leicht nach Norden geneigt und fällt von ca. 429 m ü.NN an der Wolfgang-Krauß-Straße auf 422 m ü.NN an der Nürnberger Straße. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingetragenen Höhen sowie aus dem Geländeschnitt ersichtlich.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- die Nürnberger Straße im Norden,
- Wohnbebauung mit Gärten im Nordosten und Osten,
- der Wolfgang-Krauß-Str. und angrenzender Einzelhausbebauung im Süden,
- eine freigeräumte Industriebrache und Wohnhaus im Westen



Abbildung 1: Lageplan, Ausschnitt aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. REGIONALPLAN

Gunzenhausen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und ist dort als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.

Das Mittelzentrum Gunzenhausen erfüllt in deutlichem Umfang mittelzentrale Teilaufgaben. Ziel ist es, die Stadt in ihrer Mittelzentrumsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen gesichert, weiterentwickelt und in Teilbereichen ergänzt werden. Zur Stärkung der Arbeitsplatzqualität soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu erweitern und qualitativ zu verbessern.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 - Mittelfränkisches Becken mit der Untereinheit 113.3 – Südliche Mittelfränkische Platten zuzuordnen.

Die Nutzung ist in die Kategorie „städtisch-industrielle Nutzung“ eingeordnet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiet TR 27, in dem der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

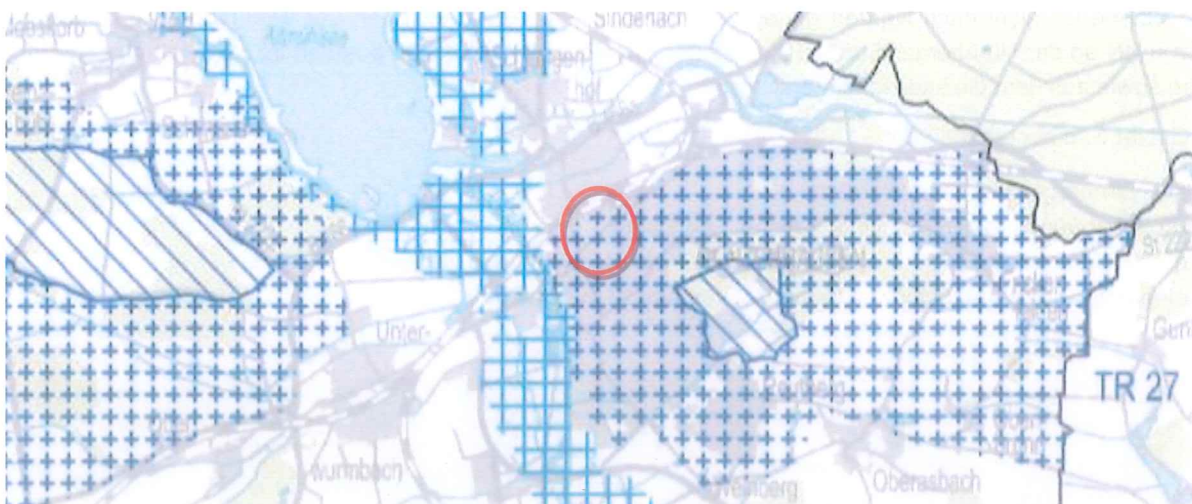


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

2.2. FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ZV Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche dar. Der westliche Bereich wird als gemischte Baufläche und Flächen für Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellt.

Die im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung an die geplante Nutzung anpassen.

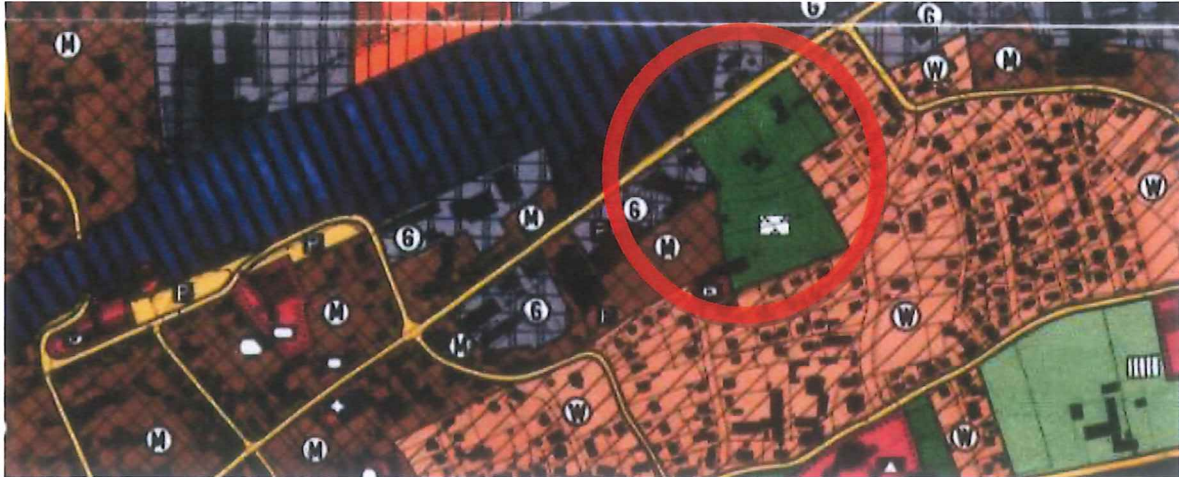


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen FNP des ZV Altmühlsee, Teilbereich Gunzenhausen

2.3. BIOTOPKARTIERUNG/ SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm enthält keine Hinweise auf erhaltens- bzw. schutzwürdige Artenvorkommen im Geltungsbereich. Südöstlich in rund 350 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet Nr. 6830-372 "Burgstallwald bei Gunzenhausen".

Der Geltungsbereich berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

3. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände 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.

Die vollständige saP liegt als Anhang (s. Anlage 10.1) bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte aufgeführt.

3.1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der saP sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden Gruppen zu berücksichtigen:

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste.

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste und nicht autochthone Arten sind in den Listen nicht enthalten. Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

3.2. DATENGRUNDLAGE

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Begehung der Fläche am 29.3.2017 inkl. Höhlenbäume
- Datenbankabfrage (LfU) vom 12.05.2017
- saP Artenschutzrechtliche Ergänzung zum Neubau ADLI Süd, Gunzenhausen Nürnberger Straße, vom 22.6.2015 mit mehreren Begehungen zu Vögeln, Kriechtieren und Fledermäusen im April und Mai 2015 und Messung der Fledermausaktivität mittels Horchbox am 19./20. Mai 2015

Die vorliegende saP soll nach Absprache mit der UNB am LRA Weißenburg (Frau Ermisch, Frau Sylvestre) in Trockenabschichtung unter Einbeziehung der Ergebnisse der saP zum Neubau ALDI erfolgen.

3.3. METHODISCHES VORGEHEN

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

3.4. BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH RICHTLINIE

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Für die Säugetierarten Baumschläfer, Biber, Birkenmaus, Feldhamster, Fischotter, Haselmaus, Luchs und Wildkatze gilt: Die Verbreitung liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum.

Die Fransenfledermaus ist in der unmittelbaren Nachbarschaft nachgewiesen (abgerissene Gewerbehalle), alle anderen in der weiteren Umgebung.

Um ein Eintreten der Schädigungs- und Tötungsverbote für Fledermäuse zu verhindern, sind die konfliktvermeidenden Maßnahmen V-M 1, V-M 2 und V-M 3 sowie die CEF-M 1 zu ergreifen. Bei den Begehungen für die SAP 2015 konnten keine Nachweise von Eidechsen erbracht werden.

3.5. BESTAND UND BETROFFENHEIT EUROPÄISCHER VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

3.5.1. BRUTVÖGEL IM UNMITTELBAREN EINGRIFFSBEREICH

Bei den Kartierungsgängen wurden die anwesenden Spezies der Artengruppe Vögel nach Gesang, Ruf oder andere Geräusche (z.B. Klopfen) und durch direktes Beobachten (Flug, Balz, Revierauseinandersetzungen, Beutefang, Nahrungssuche) bestimmt.

Im UG wurde für die SAP zum Neubau ALDI 2015 eine Begehung durchgeführt. Bei der Begehung zu Höhlenbäumen im März 2017 wurden Buntspecht und Star beobachtet. Die Goldammer wurde 2015 im UG nachgewiesen. Der Feldsperling ist potenziell möglich.

Gehölz- und Höhlenbrüter sind im Gebiet nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen V-M 4, V-M 5, und CEF-M 2 werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

3.6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

3.6.1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Vorbemerkung:

Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus dem Fachbereich der Landschaftsplanung zu begleiten und sicherzustellen.

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes/ Abbruch der Gebäude in der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar**
- **V-M 2: Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober)**, abschnittsweise mit Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und andere gesetzlich geschützte Arten. Eventuell aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermausbeauftragten für den Landkreis zu klären.
- **V-M 3: Das Dachgebälk des leer stehenden Wohnhauses ("Villa")** muss unmittelbar vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person auf Fledermäuse und andere gesetzlich geschützte Arten untersucht werden. Eventuell aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Fledermausbeauftragten für den Landkreis zu klären.
- **V-M 4: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **V-M 5: Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)**

3.6.2. MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN I.S.V. § 44 ABS. 5 BNATSCHG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1:** Bereitstellen von 6 x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 1 FD an der Villa im Osten des Bebauungsplanes bzw. dort an Bäumen (siehe Grafik Bereich für CEF-Maßnahmen auf der nächsten Seite) spätestens im September 2017 vor Beginn der Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten. Bei Beginn der Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten im Herbst/Winter 2018 oder später sind die CEF-Maßnahmen bis Ende Februar 2018 auszuführen. Nach der erfolgten Bebauung sind weitere 3 x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF an dem neuen Gebäude anzubringen, das an der Stelle des abgebrochenen Wohnhauses steht. Die Kästen sind 5 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.
- **CEF-M2:** Bereitstellung von 10 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in angrenzenden Bereichen, jährliche Wartung (3 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm, 3 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 45 mm, 4 x Schwegler Nisthöhle 1B Fluglochweite 26 mm) spätestens im September 2017 vor Beginn der Rodungsarbeiten. Bei Beginn der Rodungsarbeiten im Herbst/Winter 2018 oder später sind die CEF-Maßnahmen bis Ende Februar 2018 auszuführen. Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

4. UMWELTBERICHT

4.1. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1.1. UNTERSCHIEDUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden. Bei dem geplanten Vorhaben werden zum Teil Flächen in Anspruch genommen, die bereits überbaut sind, überbaut waren und sich in Umnutzung befinden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse:

- Vorübergehender Funktionsverlust oder Funktionsbeeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte mechanische Beanspruchung oder Entfernen der Vegetationsdecke im Eingriffsbereich.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch baubedingte Standortveränderungen (z.B. temporäre Ableitung von Schichtenwasser).
- Bodenverdichtung, temporäre Änderung des Kleinklimas.
- Zeitweise Funktionsbeeinträchtigungen von Tierlebensräumen durch Baulärm oder optische Störeffekte.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Verlust von Lebensräumen wildlebender Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme (Versiegelung, Überbauung).
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch anlagebedingte Zerschneidung.
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagebedingte Standortveränderungen (z.B. Absenkung des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtung, Änderung des Kleinklimas).
- Verlust gewachsener Böden mit ihren vielfältigen Funktionen durch Versiegelung.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung oder Verdichtung.
- Reduzierung des landschaftlichen Retentionsvermögens und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen im näheren Umfeld durch Lärm und optische Störeffekte. Die Bebauung und Verkehrserschließung kann durch Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Fahrzeuge oder Menschen sowie durch nächtliche Beleuchtung zu Störung bis hin zu Vergrämung von Tierarten im näheren Umfeld führen.
- Straßen- und Objektbeleuchtungen können im Wirkraum einen vermehrten Anflug von nachtaktiven Fluginsekten zur Folge haben bzw. Irritationen bei lichtempfindlichen Tieren auslösen.
- Beeinträchtigungen des Naturgenusses durch Verlärmung bisher wenig belasteter Stadträume und verkehrsbedingter Beunruhigung.

4.1.2. REALNUTZUNG



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich und Flurgrenzen (Quelle: Stadt Gunzenhausen, 2017)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Objekte	Fläche in m ²	Anteil in %
Gebäude	670,36	4,7
Grünlandbrache	1.885,33	13,2
Grünland, intensiv	8.095,15	56,6
Feldgehölz / Baumhecke	1.928,92	13,5
Immergrüne Hecke (Thuja)	91,08	0,6
Freianlagen Kindergarten	530,68	3,7
teilversiegelte Flächen	817,68	5,7
Ziersträucher/-bäume	290,44	2,0
Gesamtfläche	14.309,65	100,0

Die Bestandsaufnahme des Geltungsbereiches wurde im Juli 2016 durch das Büro Ermisch & Partner Roth, durchgeführt.

4.1.3. LUFT/LOKALKLIMA

Die mittlere Jahrestemperatur im Planungsraum beträgt 7-8°C, die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr liegt bei 650-750 mm.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen dienen als kleinflächige Frischluftentstehungszone im Umfeld der Nürnberger Straße. Die offenen Grünlandflächen stellen außerdem ein kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet dar, das die angrenzenden Wohnbebauungen versorgt.

Insgesamt kann dem Untersuchungsgebiet im Kontext der umliegenden Wohnbebauungen eine geringe Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet zugewiesen werden. Auf das weitere Umfeld der Stadt Gunzenhausen hat der Änderungsbereich keine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion.

Auswirkungen:

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden vor allem zwei Funktionsbereiche des Klimas behandelt:

- die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. die Minderung von Beeinträchtigungen bei Temperatur, Wasserdampfgehalt, etc.
- die lufthygienische Ausgleichsfunktion in Bezug auf Beeinträchtigungen der Luftqualität mit Schadstoffen.

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Rodung der vorhandenen Gehölzstrukturen fallen kleinflächige Frischluftentstehungszonen für umliegende Wohnbebauungen weg. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind jedoch im Zuge der Neupflanzung von Gehölzen innerhalb des Bebauungsplans zu kompensieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die versiegelten Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die allgemeine Wohnbebauung und Mischbebauung ist jedoch nicht zu erwarten, da die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion von geringer Bedeutung ist.

Ergebnis:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, Lokalklima sind nicht zu erwarten.

4.1.4. GEOLOGIE UND BODEN

Beschreibung:

Der Planungsraum gehört zur Geologischen Raumeinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“. Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich des "Mittleren Burgsandsteins". Dieser charakterisiert sich durch braungelbe und rostfarbige Sandsteine; zu unterste finden sich Basisletten (Unterer Letten), grüne und rote Letten.

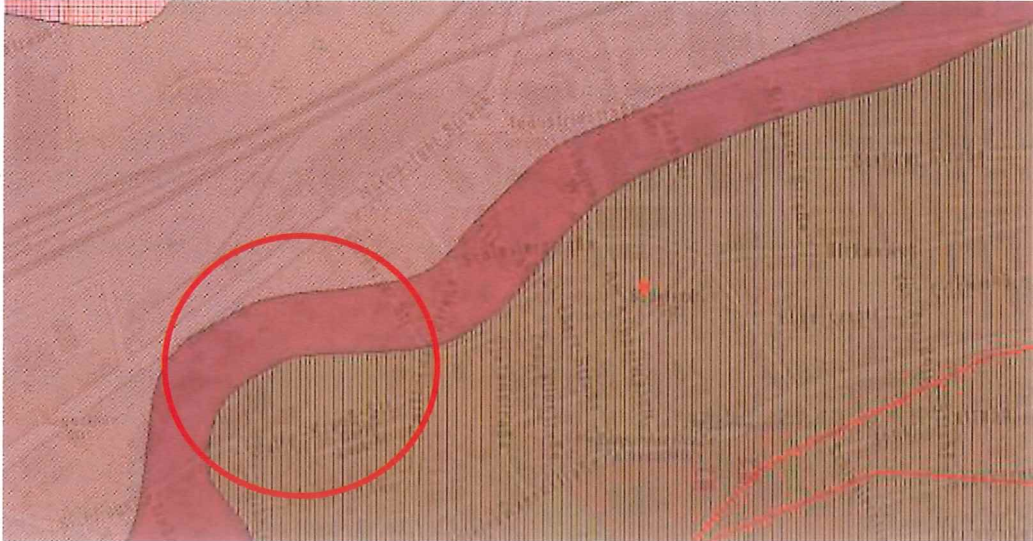


Abbildung 5: Ausschnitt aus der geologischen Karte

Auf den bewerteten Flächen liegen die Boden/Ackerzahlen des lehmigen Sandes (IS) bei 49/47. Die Keupersandsteine / Sandsteine des Burgsandsteins sind im Allgemeinen ein standfester Baugrund. Auch die zwischengeschalteten mitunter mächtigen Letten stellen einen soliden Baugrund dar.

Natürliche Bodenverhältnisse finden sich nur auf den Grundstücken FL.Nr. 526, 526/2 , 547/9 und 547/8.



Abbildung 6: Nutzung Fl.Nr. 526 und 526/2

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ist die zu erwartende Flächenversiegelung in den Zonen 1 und 2 als mittel bis hoch einzustufen. In Zone 3 ist die Flächenversiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als relativ gering einzustufen.

Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden, können Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Ergebnis:

Auch bei Beachtung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen müssen die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel bis hoch eingestuft werden.

4.1.5. WASSER

Beschreibung:

Der im Planungsraum anstehende Sandsteinkeuper mit Tonsteinlagen und gelegentlich dolomitischen Einschaltungen weist eine mäßige bis mittlere Gebirgsdurchlässigkeit auf. Im Änderungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die Altmühl als Gewässer 1. Ordnung befindet sich ca. 800 m nördlich.

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete HQ 100 werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

Auswirkungen:

Die geplanten Nutzungen lassen keine unmittelbaren Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser erwarten.

Die Versiegelung von Flächen durch Überbauung führt generell zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Ergebnis:

Es kommt durch die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4.1.6. ARTEN UND LEBENSRAUME

Beschreibung:

Die potentielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun langfristig einstellen würde, wäre ein "Zittergras-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald", der jedoch aufgrund der anthropogenen Einflüsse nicht mehr ablesbar ist (FIN-WEB, 2016).

Um das leer stehende Wohnhaus befinden sich Ziersträucher, wie zum Beispiel Korkenzieher-Weide und Thuja, und Bäume, wie Zierapfel und Fichte, die an ein brachgefallenes Grünland angrenzen.

Die Gehölze an den Grundstücksgrenzen des leer stehenden Wohnhauses setzen sich überwiegend aus Eiche, Esche, Buche, Ahorn, Rosskastanie, Weide und Hainbuche zusammen.

Insgesamt weisen die Gehölzbestände im Änderungsbereich aus floristischer Sicht eine mittlere Wertigkeit auf. Die sonstigen Nutzungen, wie das Intensivgrünland und die Ziersträucherpflanzung, weisen eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume auf.



Abbildung 7: Intensivgrünland mit dahinterliegenden Feldgehölzen, Kindergarten und PKW-Lagerfläche



Abbildung 8: nördliche Geltungsbereichsgrenze an der Nürnberger Straße

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten werden die Gehölze fast vollständig beseitigt. Zu erhaltende Gehölze sind gemäß den Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die geplanten Bautätigkeiten werden zum Teil Lebensräume mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Im Zuge von Grünordnungsmaßnahmen führen straßenbegleitende Gehölze entlang der Erschließungsstraßen und auf öffentlichen Grünflächen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da es sich bereits um ein stark beeinträchtigt Gebiet, das von Lärm und visuellen Störfaktoren geprägt ist, handelt, ist keine nennenswerte Beunruhigung im Vergleich zur momentanen Situation zu erwarten.

Ergebnis:

Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel eingestuft werden.

4.1.7. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Beschreibung:

Der Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Gunzenhausen und ist im Osten und Süden von Wohnbauflächen umgeben. Dabei handelt es sich um Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Westen grenzen ein Autohaus, eine ehemalige Industriebrache und ein Wohnhaus an. Als Abgrenzung zur Nürnberger Straße besteht eine Baumreihe mit Laubbäumen (Gehölze teilweise gefällt). Eine weitere Baumreihe durchzieht das Gelände entlang des angrenzenden Grundstücks (Flurstück 524/1) im Westen.

Die gesamte Änderungsfläche ist von einem Zaun umgeben und nicht frei zugänglich. Ein freier Blick in die Fläche ist lediglich teilweise im Osten und entlang der Wolfgang-Krauß-Straße im Süden möglich. Das Gelände fällt in Richtung Norden ab.

Für die örtliche Naherholungsnutzung hat das Gebiet aufgrund fehlender Strukturen und fehlender Zugänglichkeit keine Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Da das Gebiet keine Bedeutung als Naherholungsgebiet aufweist, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die bestehenden Gebäude sind ein geringfügig beeinträchtigender Faktor für die umgebene Wohnbebauung, die im Zuge der Bebauung vollständig entfernt werden.

Durch die geplanten Firsthöhen gliedern sich die geplanten Bebauungen optisch gut in die Umgebung ein. Es kommt durch die geplante Wohnbebauung zu keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da das Gebiet für die Naherholungsfunktion keine Bedeutung hat, sind keine erheblichen Verschlechterungen zumindest auf visuelle Einschränkungen hinweg, für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

Ergebnis:

Es kommt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung.

4.1.8. MENSCHEN/ LÄRM/ IMMISSIONEN

Beschreibung:

Der Änderungsbereich liegt in zentraler Lage von Gunzenhausen. Es handelt sich zum Teil um brachgefallene Nutzungen, wie ein ehemaliger Kindergarten, ein Wohnhaus und um Grünlandbrache und Intensivgrünland, die randlich von Feldgehölzen begleitet werden. Der Geltungsbereich grenzt zur Hälfte im Norden unmittelbar an die Nürnberger Straße an. Im Osten und Süden befinden sich bestehende Wohnbauflächen. Westlich grenzt eine ehemalige Industriebrache an, die bereits vollständig abgeräumt wurde. An die ehemalige Industriebrache grenzt ein Einzelhandelsgelände an.

Die am Südrand verlaufende Wolfgang-Krauß-Straße ist eine schmale Erschließungsstraße für angrenzende Bebauungen, die durch eine Einbahnstraßenregelung befahrbar ist. In Richtung Nordwesten verläuft die viel befahrene Nürnberger Straße und die Bahnlinie Ansbach-Treuchtlingen, wovon erhebliche Vorbelastungen ausgehen. Zwischen Nürnberger Straße und Bahnlinie befinden sich Industriegebäude der Firma Bosch von denen temporär Lärmbelastungen ausgehen. Der Änderungsbereich unterliegt daher schon jetzt einer gewissen Immissionsbelastung.



Abbildung 9: Nürnberger Straße mit angrenzender Einzelhausbebauung und Autohaus "Auto Halbig"



Abbildung 10: Kreuzungsbereich "Wolfgang-Krauß-Straße" mit Einbahnstraßenregelung und "Leibnizstraße"

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung und Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen sind Lärmimmissionen durch Verkehr und Parkplätze. Das Wohngebiet wird nur von Norden über die Nürnberger Straße erschlossen. Zur Wolfgang-Kraus-Straße im Süden gibt es nur eine Fußwegeverbindung. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf angrenzende Wohnbebauungen sind als gering einzustufen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde eine Schallimmissionsprognose (s. Kapitel 5.5 Immissionsschutz) erarbeitet, die die Auswirkungen in das Gebiet und aus dem Gebiet beurteilt.

Unter Berücksichtigung des Neuverkehrs auf der geplanten Erschließungsstraße kam diese schalltechnische Untersuchung, Stand Februar 2019 zu dem Ergebnis, dass für die bestehende Nachbarschaft kein Anspruch auf Schallschutz gemäß 16.BImSchV besteht.

Im Sommer 2019 wurden die Untersuchungen ergänzt und eine zusätzlichen Verkehrsuntersuchung/Verkehrsgutachten erstellt (s. Anlage). In dem Verkehrsgutachten, Stand 10.10.2019 wurden Aussagen zum aktuellen Verkehrsgeschehen als auch zu den neu induzierten Verkehren durch die Wohnbebauung getroffen.

Des Weiteren wurde der Anschluss Nürnberger Straße auf seine Leistungsfähigkeit hin überprüft. Hier kam die Untersuchung zu dem Ergebnis das der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Erschließungsstraße den zukünftig induzierten Verkehr gut abwickeln kann.

Anhand der Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung wurde eine erneute Berechnung der Lärmimmissionsbelastung durch die neue Bebauung in der Nachbarschaft durchgeführt. Dabei wurde auch eine Mehrfachreflexion der geplanten Neubebauung berücksichtigt.

Die Berechnung zeigt, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für das benachbarte Mischgebiet von 64 dB(A) Tag und 54 dB (A) Nacht durch den Verkehr auf der neuen Erschließungsstraße nicht überschritten wird. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße notwendig.

Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Erschließungsstraßen im Gebiet auf 30 km/h beschränkt.

4.1.9. KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Kulturgüter, wie beispielsweise Bodendenkmäler, sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Grundsätzlich gilt, dass bei allen Bodeneingriffen mit archäologischen Funden gerechnet werden muss. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Schreiben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Eingriffe in den Boden finden auf einem bereits stark anthropogen überprägten Boden statt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung werden teilweise Flächen in Anspruch genommen, die bereits überbaut sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.1.10. WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

4.2. ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Prognose des Umweltzustandes bei Projektdurchführung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	mittel	gering	gering
Fauna	mittel	mittel	mittel
Flora	mittel	mittel	gering
Geologie und Boden	mittel	mittel	gering
Wasser	mittel	gering	gering
Luft / Lokalklima	gering	gering	gering
Landschaftsbild / Erholung	mittel	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine

4.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzung erhalten bleiben. Damit würden die Vorteile einer Innenentwicklung innerhalb des Stadtgebietes Gunzenhausen nicht ermöglicht werden. Zukünftige Bauerweiterungen würden ggf. außerhalb der Stadt mit erheblichen Auswirkungen entstehen.

Der Standort erfüllt die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, die an eine städtebauliche Entwicklung zu stellen sind. Alternative Standorte mit einer vergleichbaren Größe und verkehrsgünstigen Lage stehen in Gunzenhausen nicht zur Verfügung.

Aus dem Bebauungsplan resultiert eine positive Gesamtwirkung, da diese die bauliche Entwicklung lenkt und auf ein maximal zulässiges Maß beschränkt.

4.4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Die Stadt Gunzenhausen ist aufgrund der stetigen Nachfrage nach Bauland gefordert weitere Bauflächen zu entwickeln. Gemäß der Aufgabe, dem Begriff und den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1, Abs. 5, Satz 2 und 3 BauGB) ist das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Der vorliegende Änderungsbereich wurde bisher in Teilen als Kindergarten, Wohnfläche und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Nutzungen sind nicht mehr nachgefragt, die Gebäude werden abgerissen. Die Fläche ist somit einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Die innerörtliche Lage macht eine Innen- vor Außenentwicklung möglich. Der gewählte Standort eignet sich zu dem besonders gut, da er eine geringe Entfernung zu Versorgungseinrichtungen der Stadt Gunzenhausen aufweist.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und verschiedene Arbeitsstellen sind gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen und dienen somit auch Bewohnern ohne Auto als guten Wohnstandort oder können einen Verzicht auf das Auto ermöglichen. Es liegen keine vergleichbaren Alternativflächen vor.

5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

5.1. ALLGEMEIN

Das Baugebiet stellt bisher eine große Baulücke innerhalb der umgebenden Siedlungen dar. Durch die zentrale Lage des Gebietes im Innenbereich von Gunzenhausen bestehen relativ kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund dessen handelt es sich um eine sehr gute Lage für die Entwicklung von Wohnbauungen.

Es wird eine dichte Bauweise mit Geschosswohnungsbau gefördert, um ein Angebot an zahlreichen kleinen Miet- und Eigentumswohnungen zu schaffen. In diesem Segment ist die aktuelle Nachfrage sehr groß.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtgebiet von Gunzenhausen und umfasst ca. 1,43 ha.

5.2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Gewünscht ist eine gemischte Bebauung mit den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude, der Versorgung dienende Läden, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie z.B. seniorengerechtes Wohnen o.ä.

Das Gebiet wird in 3 Zonen mit unterschiedlicher Baudichte und unterschiedlicher Geschosshöhe eingeteilt.

Nach Norden zur Nürnberger Straße hin erfüllt die zulässige 4-geschossige Bebauung der Zone 1 gleichzeitig eine Lärmschutzfunktion und orientiert sich in der Bauhöhe an der gegenüberliegenden bestehenden Bebauung.

In der Zone 2 ist durch die zulässige Bebauung mit 3 Geschossen die Errichtung von verdichtetem Wohnungsbau möglich.

Die Zone 3 stellt den Übergang zur südlich und östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung dar und orientiert sich bei der Bauhöhe und Baudichte am Bestand. Die Baufenster sichern die lineare Anordnung der Gebäude zur Straße hin und gewährleisten zwischen den Grundstücken ausreichend große Gartenräume.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird somit je nach Zone eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,6 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) bis 1,4 zugelassen.

Die Grundstücksgrößen innerhalb des Gebietes werden nicht vorgegeben, diese ergeben sich aus der Erschließung.

5.3. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Zone 1 und 2:

- abweichende Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude länger > 50 m zulässig sind – mit dieser Bebauung wird auch dem Lärmschutz Rechnung getragen.

Zone 3:

- offene Bauweise mit der Einschränkung, dass Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind – damit wird der Übergang in die südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.

ANZAHL DER GESCHOSSE

Das Baugebiet wird in 3 verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Geschosshöhen eingeteilt.

Zone 1: max. IV (E + 2 Obergeschosse + Penthouse)

Zone 2: III (E + 2 Obergeschosse)

Zone 3: II (E + 1 Obergeschoss)

ANZAHL DER WOHNHEITEN

Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Zone 3 auf 2,0 WE pro Grundstück begrenzt.

5.4. DACHFORMEN UND GEBÄUDEHÖHEN

In allen Zonen sind Flach-, Sattel-, Pult-, und versetztes Pultdach möglich. Zusätzlich sind in Zone 3 als Dachformen Zelt- und Walmdach zugelassen.

Folgende Dachneigungen sind für die jeweilige Dachform zulässig:

Zone	Dachform	Dachneigung	maximale Firsthöhe
1	FD SD PD vPD	max. 20° / 22° mit Solar max. 10° / 22° mit Solar max. 20° / 22° mit Solar	13,50 m (ab OK Nürnberger Straße)
2	FD SD PD vPD	max. 20° / 22° mit Solar max. 10° / 22° mit Solar max. 20° / 22° mit Solar	10,50 m (ab OK nächstliegende Erschließungsstraße)
3	FD SD PD vPD ZD WD	max. 20° / 22° mit Solar max. 10° / 22° mit Solar max. 20° / 22° mit Solar max. 20° / 22° mit Solar max. 20° / 22° mit Solar	9,50 m (ab OK nächstliegende Erschließungsstraße im Norden)

Eine Erhöhung der Dachneigung auf 22° ist beim Einbau von Photovoltaikerelementen auf dem Dach zulässig.

Durch einheitliche Dachneigungen ergibt sich selbst bei verschiedenen Dachformen eine relativ einheitliche und ruhige Dachlandschaft.

Für Garagen und Nebengebäude sind nur Flachdächer zugelassen. Diese dürfen max. 6° Dachneigung haben.

Die im Planblatt festgesetzten Gebäudehöhen für die verschiedenen Zonen beziehen sich auf 0.00 OK der nächstliegenden Erschließungsstraße am Haupteingang des Gebäudes.

Bei Nord-Süd ausgerichteten längeren Gebäuden kann eine Abstufung des Baukörpers notwendig sein, um die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit und max. Firsthöhe zu erfüllen.

5.5. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet, das als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom öffentlichen Straßen-/Schienenverkehr sowie Gewerbeanlagen.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" 2002 konkretisiert. In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Orientierungswerte (ORW) der DIN 18005-1, Bbl.1, Ausgabe 2002
Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm, Ausgabe, 1998

Gebietsbezeichnung	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte		TA Lärm Immissionsrichtwerte	
	in Klammern: Gilt für Gewerbelärm		Tag	Nacht
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	60	45
Gewerbegebiete	65	55 (50)	65	50

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Proj.Nr. 1503-2017 V01, April 2017) durchgeführt.

- **Einwirkender Verkehrslärm**

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf dem Planungsgebiet bei freier Schallausbreitung der ORW für ein Allgemeines Wohngebiet am Tag nur im südöstlichen Teil des B-Plans, ab einem Abstand von ca. 140 m zur Grundstücksgrenze an der Nürnberger Straße, eingehalten werden kann. In der Nacht kann der ORW nicht erreicht werden, maßgeblich ist der Schienenverkehr.

Auf Grund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Da keine aktiven Maßnahmen für den geplanten Geschosswohnungsbau städtebaulich vertretbar umgesetzt werden können, muss mit Maßnahmen an der Bebauung reagiert werden. Diese werden entsprechend festgesetzt.

- **Einwirkender Gewerbelärm außerhalb des Geltungsbereichs**

Die schalltechnische Untersuchung für den ursprünglich nach Westen größeren Geltungsbereich kommt zu dem Ergebnis, dass durch die umliegenden Gewerbebetriebe (Firma Bosch Produktion + Parken, Autohaus Karpfhammer, DB-Flächen, Kfz-Betrieb Halbig, ALDI Markt) der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Nordwesten

und entlang der Grundstücksgrenze zu dem Kfz-Betrieb Halbig eingehalten werden kann. In der kritischeren Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert bis zu einem Abstand von ca. 58 m überschritten.

Auf Grund der Überschreitungen wird eine Abschirmung durch eine Lärmschutzwand zwischen dem Kfz-Betrieb und dem Vorhaben festgesetzt sowie Maßnahmen an der Bebauung. – Dieser betroffene Bereich liegt nach Verkleinerung des Geltungsbereichs außerhalb und ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.

- **Verkehrszunahme**

Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Gunzenhausen werden die Anforderungen an den Nachbarschutz besonders hoch gewichtet. Deshalb werden Maßnahmen, die in der schalltechnischen Untersuchung lediglich als Hinweise zum Bebauungsplan empfohlen waren, als Festsetzungen formuliert, soweit sie sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehen:

Unter Berücksichtigung des Neuverkehrs auf der geplanten Erschließungsstraße kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass für die bestehende Nachbarschaft kein Anspruch auf Schallschutz gemäß 16.BImSchV besteht. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Erschließungsstraßen im Gebiet auf 30 km/h beschränkt

- **Außenbauteile**

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Bei den festgesetzten Bauschallschalldämm-Maßen handelt es sich um den Mindestschallschutz der DIN 4109 Ausgaben 2016 unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms in Bezug auf die kritischere Nachtzeit.

6. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

6.1. VERKEHRERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR

Die Hauptanbindung des Baugebietes mit 2 spuriger Ein- und Ausfahrt erfolgt von Norden über die Nürnberger Straße. Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens der BrennerPlan GmbH, Stand Oktober 2019, basierend auf einer aktuellen Verkehrszählung, wird der Verkehr beurteilt:

- Der Knotenpunkt Nürnberger Straße / Erschließungsstraße kann den zukünftig induzierten Verkehr gut abwickeln. Zur untersuchten morgendlichen und abendlichen Verkehrsspitze wird die Einmündung mit "QSV B Gut" bewertet. Es sind keine weiteren Maßnahmen notwendig

Zusätzlich ist das Gebiet im Südwesten über einen Fußweg an die "Wolfgang-Krauß-Straße" angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße, die von der Nürnberger Straße in Richtung Südwesten verläuft.

Abzweigend von der Haupterschließungsstraße dient eine Straße mit Wendehammer der Erschließung einzelner Grundstücke.

Die höchstzulässige Geschwindigkeit wird auf allen Straßen innerhalb des Geltungsbereiches auf 30 km/h begrenzt.

Um sowohl ausreichend Stellplätze zu schaffen als auch zwischen den Gebäuden noch Freiflächen zu erhalten werden für die Zonen 1 und 2 (Geschosswohnungsbau) Tiefgaragen festgesetzt. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze und die zusätzlichen Stellplätze für größere Wohnungen zulässig.

In den Zonen 1 und 2 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- pro Wohnung mit einer Größe bis 70 m² je 1 Tiefgaragenstellplatz
- pro Wohnung mit einer Größe > 70 m² je 2 Stellplätze - davon der 1. Stellplatz unterirdisch (Tiefgarage) und der 2. Stellplatz wahlweise oberirdisch oder unterirdisch
- je 6 Wohneinheiten je 2 zusätzliche Besucherparkplätze oberirdisch

In Zone 3 sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

- je Einfamilienhaus 2 Stellplätze (Garage, Carport oder Stellplatz)
- für jede weitere Wohneinheit 1 Stellplatz

6.2. WASSERENTSORGUNG

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Kanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen. Der Mischwasserkanal muss an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Nürnberger Straße angeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von T= 20 Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt, als aus den bisher weitgehend unversiegelten Flächen des Baugebiets.

Lediglich die ungedrosselte Einleitung der Regenabflüsse aus den öffentlichen Erschließungsstraßen im Baugebiet kann noch aufgenommen werden.

Für die Einleitung von Regenabflüssen aus den privaten Grundstücken in die Erschließungskanäle müssen Regenrückhaltemaßnahmen mit entsprechender Abflusssdrosselung vorgesehen werden.

Der derzeitige Regenabfluss aus der unversiegelten Fläche beträgt rund $Q = 11$ l/s. Auf diesen Wert muss der Regenabfluss aus den privaten Grundstücken vor der Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation begrenzt werden. Im Bauantrag sind die Einhaltung des Drosselabflusses und die Regenrückhaltevolumen nachzuweisen.

Reduziert werden kann das Rückhaltevolumen durch ergänzende Maßnahmen an der Oberfläche wie z.B. Schaffung von Mulden in den Grünflächen oder Dachbegrünungen. Technisch kann die Abflusssdrosselung in der öffentlichen Kanalisation durch die Schaffung von unter – oder oberirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage sichergestellt werden.

Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

6.3. WASSERSCHUTZ

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor.

Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen 14.12.2017) wurden die Bodenverhältnisse beurteilt.

Bei den Bohrungen wurde bis ca. 419,9 m NN kein Grundwasser angetroffen. Das Grundwassermodell der Stadtwerke Gunzenhausen weist für den Geltungsbereich einen Grundwasserspiegel von ca. 415,5 m NN aus. In Abstimmung mit den zulässigen Grundwasserspiegelschwankungen von 1,83 m ergibt sich daraus ein Bemessungswasserspiegel für das Baugebiet von 417,80 m NN.

Bei den geplanten und zulässigen Bauhöhen liegen selbst die Fundamente der Tiefgaragen mindestens 0,2 m über diesem Wasserspiegel. Eine Beeinträchtigung des GW-Spiegels ist dadurch nicht zu erwarten.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

6.4. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Gunzenhausen GmbH sichergestellt.

6.5. STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Gunzenhausen GmbH. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Eine zusätzliche Trafostation kann westlich des Geltungsbereichs auf den Grundstücken 526/5 oder 526/9 untergebracht werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.6. ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen. Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

6.7. ABFALLENTSORGUNG

Die Erschließungsstraßen sind so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Eine geordnete und getrennte Abfallbeseitigung erfolgt durch einen vom Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beauftragten Unternehmer.

7. FLÄCHENBILANZ

	Fläche in m ²	Anteil in %
Verkehrsfläche	1.741,07	12,2
Bauparzellen	12.568,58	87,8
Gesamtfläche	14.309,65	100,0

8. ERMITTLUNG UND UMFANG ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

8.1. EINSTUFUNG DER SCHUTZGÜTER

Die Einstufung des Planungsraumes erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter, anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, mit Stand vom Januar 2003, Liste 1a-c.

Bei der Betrachtung aller Schutzgüter ergeben sich für den Geltungsbereich folgende Einstufungen:

Schutzgut	Kategorie I unterer Wert	Kategorie I oberer Wert	Kategorie II unterer Wert
Arten und Lebensräume	teilversiegelte Flächen	intensiv genutztes Grünland	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten Brachgefallener Spielplatz mit alten Gehölzen
Boden	befestigte Verkehrs- und Lagerflächen	anthropogen überprägter Boden	
Wasser			Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild	Sanierungsbereiche unzugängliche Brachfläche		eingewachsene Eingrünungsstrukturen innerörtliche Grünfläche

- Das Intensivgrünland ist der Kategorie I, oberer Wert zuzuordnen.
- Die teilversiegelte Lagerfläche ist der Kategorie I, unterer Wert zugeordnet.
- Die Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten und der brachgefallene Spielplatz mit alten Gehölzen entsprechen der Kategorie II, unterer Wert.

Die flächenmäßige Verteilung ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Es überwiegt der Anteil der **Kategorie I, oberer Wert**.



Abbildung 11: Bestandskategorien, ohne Maßstab (Ermisch & Partner, April 2017)

8.2. BILANZIERUNG ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahlen in Zone 1-3 wird der Eingriffstyp nach jeweiliger Zone unterschieden:

In Zone 1 und 2 beträgt die Grundflächenzahl 0,6, was einem hohen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Eingriffstyp A) zuzuordnen ist.

In Zone 3 beträgt die Grundflächenzahl 0,35, was einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Eingriffstyp B) entspricht.

Die Erschließungsstraßen sind jeweils anteilig den Zonen 1-3 zugeordnet.

Auf folgenden Flurstücken entfällt aufgrund von bestehendem Baurecht eine Bilanzierung des geplanten Bauvorhabens:

- 528/1, 518/12, 528/16 (Teilbereich) und 528/13
- 547/8 und 547/9, 547/12, 547/13: Einzelhausbebauung

Es verbleiben somit 9.272 m², die im Zuge der Eingriffsermittlung zu bilanzieren sind.

Aufgrund folgender Vermeidungsmaßnahmen kann ein mittlerer Kompensationsfaktor angenommen werden:

- Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche, Umnutzung brachgefallener Nutzungen im Stadtgebiet
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Durchgrünung des Gebietes durch Hausbäume und Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen
- Der belebte Oberboden ist im Baubereich und bei der Verlegung von Leitungen zu schützen, die Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 sind hierbei zu beachten.

Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35)	Fläche in m ²	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
teilversiegelte Lagerfläche	464	I, unterer Wert	0,3	139
Intensivgrünland	5.299	I, oberer Wert	0,45	2.385
Brachgefallener Spielplatz mit alten Gehölzen	531	II, unterer Wert	0,9	478
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	182	II, unterer Wert	0,9	164
Zwischensumme	6.476			3.165
Eingriffstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35)				
Intensivgrünland	2.796	I, oberer Wert	0,35	979
Zwischensumme	2.796			979
Fläche mit Bilanzierung	9.272			4.144
Fläche ohne Bilanzierung (bestehendes Baurecht)	5.038			0
Gesamtfläche	14.310			4.144

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Östliche Nürnberger Straße“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 4.144 m² Ausgleichsfläche notwendig.

8.3. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20)

Der externe Ausgleich erfolgt auf dem [Flurstück 1267](#) der Gemarkung Gunzenhausen.



Abbildung 12: Externe Ausgleichsfläche auf Flurnr. 1267, Gemarkung Gunzenhausen

Das Flurstück grenzt unmittelbar an das "SPA-Gebiet Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee und FFH-Gebiet Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet" an.

Der Ausgangszustand der Fläche ist Acker.

Gemäß den Vorgaben der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung sollen in diesem Bereich Magere Flachland-Mähwiesen mit den Charakterarten *Alopecurus pratensis* und *Sanguisorba officinalis* wiederhergestellt werden.

Der Biotoptyp Magere Flachland-Mähwiese muss folgende Eigenschaften aufweisen:

- nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Standort
- gehölzfreier Offenlandcharakter

Zur Umwandlung der Ackerfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die gesamte Fläche ist mit autochthonem Saatgut (Rieger-Hofmann 02 Glatthaferwiese) anzusäen.

- Im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfschnitt zur Bekämpfung der Unkräuter erforderlich, dies ist wenige Wochen nach der Keimung erforderlich. Das gemähte Material ist von der Fläche abzufahren. Dieser Schnitt ist aufgrund der Lage am Wiesenbrütergebiet nicht vor dem 15.06. durchzuführen.
- Ab dem 2. Jahr erfolgt die Mahd mit Abtransport des Mahdgutes je nach Aufwuchs 1-2 x jährlich ab dem 01.07.

Es wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Grünlands, wie es bereits auf Flächen in der Umgebung.

8.4. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Zur Durchgrünung des Baugebiets und als Ersatz für die gerodeten Gehölze werden entlang der Straßen und im Nordwesten Baumreihen als Pflanzgebot mit Standortbindung festgelegt. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und bilden das Gerüst für die Grünstruktur.

Um eine gute und dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten ist pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m² vorzusehen. Dies ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Pflanzung mit Standortbindung.

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i> "Elsrijk")	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Baum-Hasel (<i>Corylus colurna</i>)	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm
Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos</i> "Shademaster")	H, 4xv, mB, StU 20-25 cm

Zur weiteren Durchgrünung der privaten Flächen und der Einzelhausgärten in der Zone 3 werden Baumpflanzungen bezogen auf die Grundstücksgrößen festgelegt. Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Baumpflanzung ohne Standortbindung.

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Baum-Hasel (<i>Corylus colurna</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Wild-Birne (<i>Pyrus communis</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	H 3xv	STU 16-18 cm
Weitere Obstbäume in Sorten	H 3xv	STU 16-18 cm

Pflege der Pflanzungen

Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Für die Pflanzungen sind mindestens 2 Jahre Entwicklungspflege vorzusehen. In dieser Zeit sind die Bäume und Sträucher regelmäßig zu wässern. In den ersten 3 bis 5 Jahren sind die gepflanzten Sträucher 1 x pro Jahr freizuschneiden.

Anschließend sind fachgerechte Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen, damit die festgesetzten Pflanzungen langfristig gewährleistet sind.

9. AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 15.04.20



Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Gunzenhausen,

Gunzenhausen, den 15. Juni 2020



Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

10. ANLAGE

10.1. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 14.05.2017 / Stand 28.02.2018
(ÖkoloG, Dipl.- Biologe Richard Radle, Roth)

10.2. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

- Schalltechnische Untersuchung, April 2017 / ergänzt 23.03.2018 und Februar 2019
(C. HENTSCHEL CONSULT, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising)
- Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung 1, Berechnung der Verkehrszunahme durch den Bebauungsplan "Östliche Nürnberger Straße", 1503-2019 St01-1, Stand 30.10.2019
(C. HENTSCHEL CONSULT, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising)
- Ergänzung Immissionsbelastung Schienenverkehrslärm 1503-2020 St02, Stand 27.01.2020
(C. HENTSCHEL CONSULT, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising)

10.3. VERKEHRSGUTACHTEN

Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Östliche Nürnberger Straße", Stand Oktober 2019 mit redaktioneller Korrektur Tabelle Seite 10
(BrennerPlan GmbH, Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt, Stuttgart)