

Aufgrund der §§ 1 – 4, 8 – 10a und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), erlässt die Stadt Gunzenhausen folgende

Bebauungsplansatzung

§ 1

Für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines Verbrauchermarktes (Edeka-Markt) auf dem Grundstück, Flur-Nr. 594 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen, Industriestraße 7 gilt der von der Planungsgemeinschaft Ingenieurbüro Rausch und Partner, Bahnhofstraße 45, 91413 Neustadt an der Aisch und Bauplanung und Projektentwicklung D. Beigel, Neumühlenweg 25, 91438 Bad Windsheim, ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung für Festsetzungen und Planzeichen, dem Satzungstext mit weiteren Festsetzungen und der Begründung vom 10.10.2018.

§ 2

Die Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Gunzenhausen, den 05.11.2018



Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Gunzenhausen



Begründung zum Bebauungsplan
"Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag
gem. § 12 BauGB für den
Neubau eines Verbrauchermarktes - Edeka-Markt"
Sondergebiet Verbrauchermarkt

Fassung vom 10.10.2018

Stadt Gunzenhausen

Begründung zum Bebauungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes - Edeka-Markt"

Planungshoheit:

Stadt Gunzenhausen
Marktplatz 23
91710 Gunzenhausen

Entwurfsverfasser:

Planungsgemeinschaft Beigel +
Ingenieurbüro Rausch und Partner
Bahnhofstraße 45
91413 Neustadt an der Aisch
Tel.: 09161 / 3840

Anlagen:

- Gutachterliche Stellungnahme
Markus Bachmann vom 14.06.2017
- Schallimmissionsschutztechnische Unter-
suchung vom Ingenieurbüro
W. Sorge vom 16.03.2018
- Auswirkungsanalyse vom Februar 2018
SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

- Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Grundriss M. 1:200
 - Ansichten M. 1:100
 - Lageplan

Planungsstand:

10. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

A)	Vorbemerkung	4
1.)	Gesetzliche Grundlagen	4
2.)	Landes- und Regionalplanung	4
3.)	Ziele der Raumordnung	5
B)	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
1.)	Planungsanlass	6
2.)	Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	7
3.)	Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
4.)	Flächennutzungsplanung.....	9
5.)	Verfahrensverlauf.....	10
6.)	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	10
C)	Beschreibung des Baugebietes	11
1.)	Lage und Größe	11
2.)	Bestand.....	12
D)	Inhalt des Bebauungsplanes	14
1.)	Art der baulichen Nutzung	14
2.)	Maß der baulichen Nutzung	14
3.)	Bauweise	15
4.)	Stellplatzflächen	15
5.)	Flächen für Versorgungsanlagen	16
6.)	Verkaufsflächen.....	16
E)	Erschließung / Ver- und Entsorgung	17
1.)	Verkehrerschließung und Einfahrtsbereiche.....	17
2.)	Trinkwasser.....	18
3.)	Löschwasser	18
4.)	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	18
5.)	Energieversorgung.....	19
F)	Naturhaushalt	19
1.)	Eingriffsregelung	19
2.)	Begrünungsmaßnahmen	20
G)	Artenschutz	20
H)	Immissionsschutz	21
1.)	Lärmimmission	21
2.)	Luftimmission.....	23
I)	Gewässerschutz	23
J)	Bodenschutz	23
K)	Zusammenfassung	24

A) Vorbemerkung

1.) Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634.

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2.) Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (230-1-5-W)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Westmittelfranken vom 07.06.2000 des Regionalen Planungsverband Westmittelfranken

Die im Landesentwicklungsplan 2013 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Westmittelfranken getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu beachten.

3.) Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Stadt Gunzenhausen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Die als Mittelzentrum eingestuftten 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.

Zudem wird durch den Regionalplan das Gebiet in dem sich der Geltungsbereich befindet, als "ländlichen Teilraum" dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, bezeichnet. Der Landesentwicklungsplan spricht für diesen Bereich sogar von einem "Raum mit besonderem Handlungsbedarf". Dabei sollen diese Teilbereiche vorrangig entwickelt werden. Insbesondere im Hinblick von Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Das Vorhaben liegt in einem gewerblichen Bereich, grenzt jedoch unmittelbar an eine hochverdichtete Wohnbebauung an und dient somit besonders der Nahversorgung und Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten der Bewohner des angrenzenden Gebietes

B) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.) Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das Begehren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines bereits erschlossenen Gebietes. Der Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen, nördlich der Industriestraße in Gunzenhausen möchte ein seit Jahren ungenutztes Grundstück für eine Bebauung eines Verbrauchermarktes entwickeln. Hierzu sollen die leer stehenden ehemals gewerblich genutzten Gebäude teilweise abgebrochen werden, um Raum für die Entwicklung eines Verbrauchermarktes zu erhalten.

Um eine innerörtliche Wiedernutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Stadtgebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses soll als beschleunigtes Verfahren, zweistufig durchgeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es, für einen ortsansässigen Einzelhandelsbetrieb die Entwicklung für ein Sondergebiet eines Verbrauchermarktes gemäß § 11 BauNVO zu schaffen. Für den Planbereich entlang der Industriestraße ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich inkl. der Umgebungsbebauung als Gewerbegebiet dargestellt. Ziel ist es, die Gebietsfestsetzung als Sondergebiet auszuweisen, um die baurechtliche Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes zu schaffen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. Von einer Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange.

Der zu beplanende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für eine

Sondergebietsnutzung eines Verbrauchermarktes hergestellt werden. Die Absicht des Vorhabenträgers an dieser Stelle einen Verbrauchermarkt zu errichten steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Gunzenhausen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 30.03.2017 im Stadtrat der Stadt Gunzenhausen beschlossen, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, für den Bereich der Flur Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen, aufzustellen. Aufgrund der daraufhin erstellten konkretisierten Planung wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates am 27.07.2017 neu gefasst (der Geltungsbereich und die max. zulässige Verkaufsfläche wurde angepasst). Der Beschluss vom 30.03.2017 wurde aufgehoben.

2.) Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt.

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.112 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche, die innerhalb der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

3.) Prüfung und Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter
Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

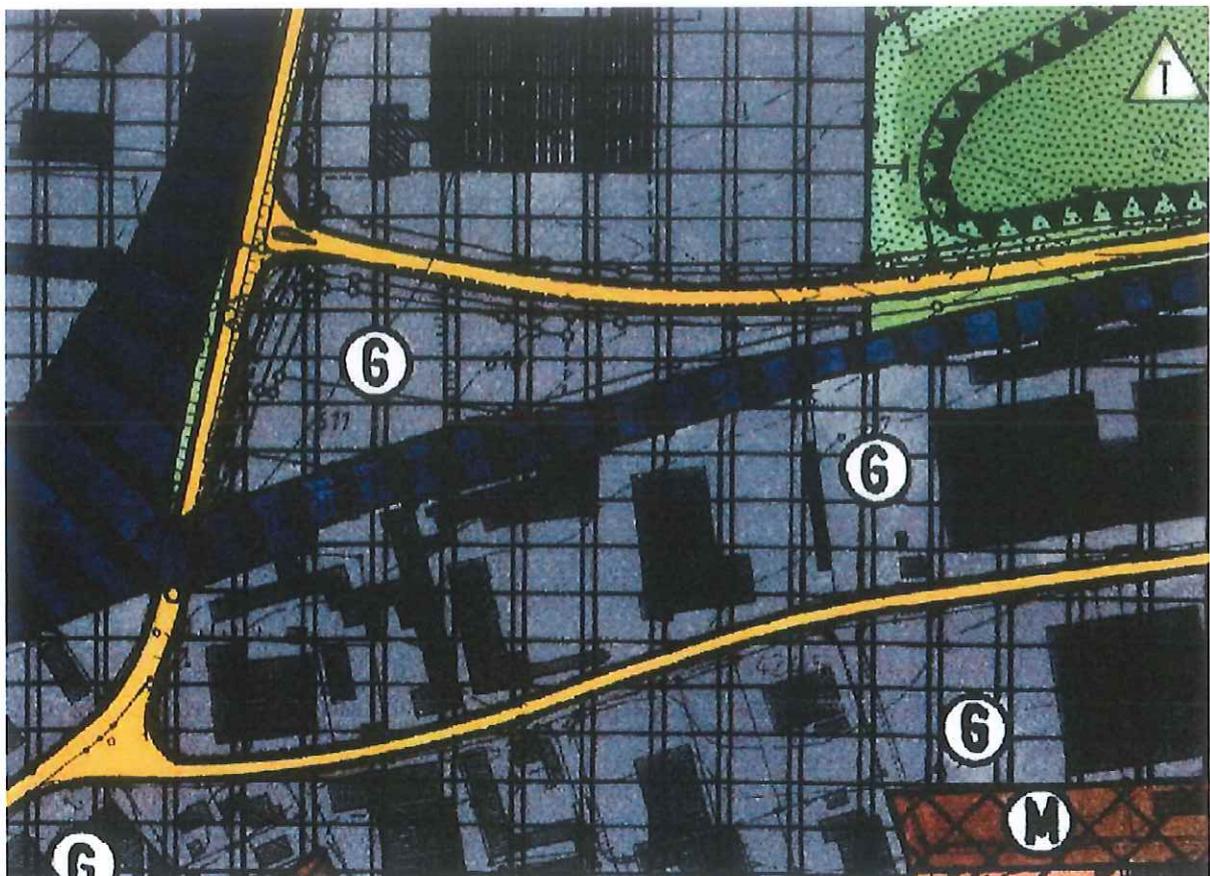
Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Neubau eines Edeka-Marktes“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4.) Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Stadt Gunzenhausen.



Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ nach § 4 BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung des ehemals als Gewerbebetrieb genutzten Grundstückes beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Durch die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes wird zugleich eine Nachverdichtung des städtischen Raumes erzielt. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

5.) Verfahrensverlauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie sämtliche Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Mittelfranken hat aufgrund der überörtlichen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren gemäß Art. 26 BayLplG durchgeführt.

6.) Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist

somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C) Beschreibung des Baugebietes

1.) Lage und Größe

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Flur Nr. 594, Gemarkung Gunzenhausen mit einer Flächengröße von ca. 10.112 m² und liegt nördlich der Industriestraße der Stadt Gunzenhausen. Die Umgebungsbebauung ist durch eine vorrangig gewerbliche Nutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Anbindung an die Industriestraße gesichert. Die Industriestraße dient als Erschließungsstraße für die angesiedelten Gewerbebetriebe (Versorgung und Dienstleistungseinrichtungen) sowie der im Umfeld befindlichen, hochverdichteten Wohnbebauung.

Die Industriestraße hat eine Breite von 7,90m; beidseitig einen Gehsteig; (nördlicher Gehsteig: 2,00m; südlicher Gehsteig: 2,85m). Die Industriestraße befindet sich in einem guten Ausbauzustand. Der Verkehrsfluss ist nicht beeinträchtigt. Der Abfluss des hinzukommenden Verkehrs ist sichergestellt, so dass ein geregelter Verkehrsablauf stattfinden kann.

Abbildung 2: Luftbild Gunzenhausen, mit Angabe des Plangebietes.



2.) Bestand

Gegenwärtige Nutzung

An der nördlichen sowie an der westlichen Grenze innerhalb des Planbereiches befinden sich eingeschossige Wirtschaftsgebäude, die im Zuge der Umnutzung des Grundstückes rückgebaut werden sollen. Inmitten der Flur Nr. 594, befindet sich eine größere Industriehalle. Deren ehemals als Büro- bzw. Verwaltungsgebäude genutzter Gebäudeteil soll ebenfalls für die Schaffung von Parkflächen abgebrochen werden. Zwischen den Gebäudeteilen befinden sich Parkflächen und ein paar Grünflächen. Diese werden im Zuge der Neugestaltung umgeplant und an den entstehenden Verbrauchermarkt angepasst.

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Für alle neu aufgefundenen Bodendenkmäler besteht eine gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Aufgrund der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt sind die zwei Sanierungsbrunnen und der Bodenluftabsaugbrunnen zu erhalten. Das weitere Monitoring wird mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt und durchgeführt.

Während der Abbruch- und Bauarbeiten ist ein Sachverständiger nach § 18 BBodschG hinzuzuziehen.

Weitere Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

D) Inhalt des Bebauungsplanes

1.) Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird wie im Kapitel B erläutert zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Da für das Plangebiet die mögliche bebaubare Fläche relativ hoch ist, ist es notwendig, bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung Beschränkungen vorzunehmen. Es wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festlegung von Baugrenzen und die Festlegung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Baulinien und Baugrenzen setzen die Fläche fest, die zur Bebauung bestimmt sind und somit auch die Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Um die zu versiegelnde Fläche des bebaubaren Bereiches möglichst gering zu halten, werden gemäß §17 BauNVO die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Baumassenzahl (BMZ) wird keine festgesetzt

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wird in Übereinstimmung mit der konkreten Neuplanung des Verbrauchermarktes an dieser Stelle eine maximal zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO von 4.000 m² festgesetzt.

Der Geltungsbereich (Teilfl. Flur Nr. 594) für den Einzelhandelsstandort beträgt 10.112 m². Die Gesamtgröße des vorgesehenen Baukörpers beträgt 4.000 m². Daraus ergibt sich eine gerechnete GRZ von 0,40. Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die höchstzulässige GRZ in Sondergebieten 0,8. Insofern ist die Errichtung des vorgesehenen Baukörpers unter Beachtung der BauNVO zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Dabei darf gem. § 19 Abs. 4 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei eine Höchstgrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf (Kappungsgrenze).

Angesichts der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche innerhalb der vorgeprägten, integrierten Lage darf die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes (SO) um bis zu 100 % durch die Anlage notwendiger Stellplätzen überschritten werden. Sodass die sich bei der Hinzurechnung der Stellplatzanlage und Nebenflächen (5.750 m²) ergebene GRZ von 0,95 mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Höchstgrenze von 0,8 überschritten werden kann.

Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich unzulässig. Für die zur Versorgung dienende Trafostation, wird innerhalb des Bebauungsplanes eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Zur Vermeidung von den untypischen Höhenentwicklungen innerhalb der städtebaulichen Struktur wird zusätzlich die maximale Firsthöhe (FH), sowie die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt in Übereinstimmung mit der aktuellen Planung bzw. mit dem Gebäudebestand an der Industriestraße 10,00 m (§ 18 BauNVO). Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße. Hierdurch wird ein harmonisches Einfügen des geplanten Verbrauchermarktes in die umgebende Bebauung sichergestellt.

Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flachdächer, Satteldächer 3° und Pultdächer 3° festgesetzt.

3.) Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und des angestrebten Planvorhabens innerhalb des Sondergebietes die abweichende Bauweise festgesetzt.

Hinsichtlich der Anforderungen an Betriebsgebäude sind in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4.) Stellplatzflächen

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ werden entsprechend dem konkreten Vorhaben zur Verbesserung der Betriebs- und Verkaufsabläufe auf dem südlichen Plangebiet die notwendigen Stellplatzflächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB angeordnet. Um für den Betreiber des Verbrauchermarktes eine ausreichende Stellplatzanzahl sicherzustellen, werden zudem nördlich sowie an der bestehenden Industriehalle

weitere Stellplätze errichtet. Der Geltungsbereich des Sondergebietes erstreckt sich somit über die gesamten Stellplätze die dem Verbrauchermarkt zugeordnet werden. Die unter Punkt 2 beschriebene zulässige Grundfläche darf innerhalb des Sondergebietes (SO) für diese Nebenanlagen um bis zu 100 % überschritten werden.

5.) Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) „Einzelhandel“ wird eine Trafostation, über die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ errichtet. In der Planzeichnung wird eine Fläche für die zur Versorgung dienende Trafostation bereitgestellt.

6.) Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen sowie der Regierung von Mittelfranken wurde festgestellt, dass hier auf Grund der topographischen Gegebenheiten ein geeigneter, städtebaulicher Standort für die Errichtung eines Verbrauchermarkt möglich ist.

Um negative Auswirkungen auf umliegende Nachbargemeinden zu vermeiden, wurde seitens der Regierung von Mittelfranken die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 2500 m² beschränkt. Diese beinhaltet zudem die Verkaufsflächen eines Metzger- und Bäckerbetriebes.

Es wird festgesetzt, dass zum Schutz des A- Zentrums der Innenstadt nur Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke und max. zulässigem Randsortimentsanteil von 10 % der innenstadtrelevanten Sortimentsanteile und max. 20 % Non-Food-Anteil angeboten werden dürfen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (Markt, Metzger, Bäcker) wird somit auf 2500 m² festgesetzt.

Die Fläche für Gastronomie/ Cafe wird auf 138 m² festgesetzt.

Wie auch schon im Kapitel A festgestellt, entspricht das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms (LEP).

Hierdurch und durch die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche sind negative Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten.

E) Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1.) Verkehrserschließung und Einfahrtsbereiche

Das Plangebiet soll über zwei direkte Anbindungen an das kommunale Straßennetz angeschlossen werden. Der Geltungsbereich verfügt über eine bestehende Parkplatzzufahrt auf die Industriestraße. Um einer übermäßigen Frequentierung der bestehenden Zufahrt vorzubeugen, wird an der südwestlichen Grenze des Plangebiets eine weitere Parkplatzzufahrt geschaffen. Zur Regelung der Zufahrtssituation werden diese gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Einfahrts- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

Durch die Ansiedlung des EDEKA – Marktes wird sich keine Verschlechterung der Verkehrssituation ergeben. Es wird keine erhebliche Verkehrsbelastung induziert. Der Verkehr kann problemlos über das bestehende kommunale Straßennetz abgewickelt werden.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich wird zudem das Sichtdreieck gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen. Das konstruierte Sichtfeld tangiert das Plangebiet ausschließlich im Randbereich. Innerhalb der hier liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind sichtversperrende Anlagen (Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO Werbeanlagen, Anpflanzungen mit einer Höhe über 80 cm) nicht zulässig. Insofern wird eine gute Einsehbarkeit des Straßenverkehrs und insbesondere auch das frühzeitige Erkennen der Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

Die geplante Werbeanlage (Pylon) wird mit Abmessungen von 12 m Höhe und 2,70 m Breite festgesetzt. Der Pylon ist beleuchtet, jedoch nicht blendend.

Die innere Erschließung erfolgt über eine durch das Plangebiet führende Straße, wodurch sämtliche Stellplätze sowie die Rampenzufahrt der Anlieferung erschlossen werden. Siehe hierzu der in der Anlage beigefügte Planteil.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2.) Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

3.) Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der nächstgelegene Unterflurhydrant liegt in der Industriestraße, innerhalb des erforderlichen Löschbereichs von 300 m.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundsatz ist mit 48m³/h gewährleistet- weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Vorhabensträger selbst abzusichern

4.) Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN EN 476:2011-04 „Allgemeine Anforderungen an Bauteile für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über den Hausanschluss der bestehenden Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Erschließung wird hierdurch über das örtliche Kanalnetz, das sich innerhalb der Industriestraße befindet, sichergestellt.

5.) Energieversorgung

Die Anbindung des Geltungsbereiches ist mit dem zuständigen Netzbetreiber zu vereinbaren. Die konkreten Anschlussmöglichkeiten sind vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Aufgrund entsprechender Anforderungen wird die Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Die Trafostation ist im Bebauungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt. Diese grenzt unmittelbar an die neue Erschließungsstraße im südwestlichen Geltungsbereich an. Der Standort ist so gewählt, dass diese die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich nicht beeinträchtigt. Siehe hierzu auch Punkt 1.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

F) Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG; Absatz (5), Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 1. März bis zum 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1.) Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2.) Begrünungsmaßnahmen

Durch die Rodung der bestehenden Einzelbäume, wird trotz nicht anzuwendender Eingriffsregelungen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, eine geregelte Begrünung des Plangebiets vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, sowie zwischen den Parkflächen wird ein Grünstreifen errichtet. In diesen Bereichen sollen heimische, standortgerechte Bäume angepflanzt werden. Um eine Nahrungsgrundlage vieler Tiere zu schaffen, sollen auch gemäß der gutachterlichen Stellungnahme, des Herrn Markus Bachmann vom 14.06.2017 beerentragende Bäume mit einem Anteil von 50% gepflanzt werden.

Zum Ausgleich des Brachstreifens im Westen, wird zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und des errichteten Verbrauchermarktes ein Blühstreifen mit einer Flächengröße von ca. 160 m² angelegt.

Zur Sicherung von Sichtdreiecken bzw. Freihaltung von sichtversperrenden Anlagen ist das konstruierte Sichtfeld von Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von „über 80 cm“ freizuhalten.

Gemäß §39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erlaubt.

An der Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen erfolgt eine Einfriedung mittels Zaun. Der Zugang zu den Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird sichergestellt.

G) Artenschutz

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Neubau eines Edeka-Marktes“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierin sind die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten beurteilt worden.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG sowohl bau- als auch anlagenbedingt ausgeschlossen werden können.

Laut der gutachterlichen Stellungnahme, ist zum Schutz möglicher Fledermäuse, ein Abriss der nördlichen Halle nicht vor Oktober zulässig. Zudem sind Konflikte mit jagenden Fledermäusen, durch ein Verbot einer Nachtbaustelle, zu vermeiden. Wie auch unter Punkt F beschrieben ist zum Schutz von möglichen Brutvögeln, die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar zulässig.

Die gutachterliche Stellungnahme von Herrn Markus Bachmann, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und kann der Anlage entnommen werden.

H) Immissionsschutz

1.) Lärmimmission

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer gewerblichen Baufläche. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die Bahnlinie (Gunzenhausen - Pleinfeld) der Deutschen Bahn. Die DB – immobilien Region Süd ist bei späteren Anträgen auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich erneut am Verfahren zu beteiligen, diese Beteiligung erfolgt durch den Bauherren. Südlich der Industriestraße befindet sich ein Gewerbegebiet. Eine Wohnbebauung liegt nicht im Einwirkungsbereich des Vorhabens.

Es liegt ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik, Wolfgang Sorge, Nürnberg vor. Dieses wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die notwendigen Festsetzungen und Hinweise werden in den Entwurf übernommen:

Waren- und Anlieferverkehr sowie Parkplatznutzung werden i. d. Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen.

(Ausgenommen hiervon ist die Anlieferung mittels Pkw sowie leichter Nutzfahrzeuge z.B. Kleintransporter mit händischer Entladung)

Die Einhaltung der im Schallschutzgutachten aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die technischen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Alle Fahrgassen auf dem Betriebsgelände müssen in akustisch neutralem Fahrbahnbelag aus Asphaltbeton o. gleichwertigem Belag hergestellt werden.

Auf Grundlage des Schreibens der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, liegen der Beurteilung von gewerblichem Lärm im Wesentlichen folgende zwei Sachverhalte zugrunde:

- Der Lärm geht von der Anlage selbst aus
- Der Lärm geht von dem (anlagebezogenen) An- und Abfahrtsverkehr aus.

Entstehender Lärm der Anlage:

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die baurechtliche Grundlage zur Errichtung eines Verbrauchermarktes geschaffen.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ , Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Nutzungsart	Orientierungswert		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
dB(A)			
Gewebegebiet (GE)	65	55	50

a) gilt für Verkehrslärm

b) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Bei der Nutzung durch den Verbrauchermarkt liegen keine Konflikte vor, so dass grundsätzlich von einer Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Nutzungsumfeld auszugehen ist. Eine Überschreitung der aufgeführten Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ , Beiblatt 1, ist somit nicht zu erwarten.

Entstehender Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr:

Der An- und Abfahrtsverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist der jeweiligen Anlage zuzurechnen, sofern - er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs (500 m) bewegt, und - vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist.

Da sich in der umgebenden Bebauung Betriebe mit einer gleichartigen Nutzung finden lassen, kann von einer Einhaltung der in einem Gewerbegebiet üblich auftretenden Emissionen ausgegangen werden. Eine weitaus höhere Frequentierung ist nicht zu erwarten, da sich der Verkehr auf die umliegenden

Einzelhandelsgeschäfte verteilen wird und damit zu einer Verbesserung entgegen einer örtlichen Bündelung des Gesamtverkehrsaufkommens wirkt.

2.) Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Ein erheblicher Nachteil oder eine Belästigung der Nachbarschaft durch Luftimmissionen ist nicht zu erwarten, da die Nutzung eines Verbrauchermarktes in Gewerbegebieten der üblicherweise zulässigen Nutzung entspricht. Es werden zudem weit aus geringere Luftimmissionen erwartet die durch manch anderen möglichen Gewerbebetrieb zulässig wären.

Zur Minimierung der Belastung ist der Einsatz einer umweltfreundlichen und effizienten Heizungsanlage vorgesehen.

I) Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzone im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser oder durch Gestaltung von Stellplatzflächen mit durchlässigen Belägen oder durch Einbau von Regenwasserpuffern.

J) Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vogenutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes - Edeka-Markt"

vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

K) Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung sowie Nachverdichtung eines innerstädtischen Raumes von Flächen im Gewerbegebiet von Gunzenhausen zu schaffen.

Der Bebauungsplan sieht eine geordnete und zielgerichtete Entwicklung vor.

Stadt Gunzenhausen, den 05. Nov. 2018


Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

