

**STADT GUNZENHAUSEN
LANDKREIS
WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT**

„ÖSTLICHE NÜRNBERGER STRAßE“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung sowie die Prüfung in Betracht kommender Alternativen

Stand 15.04.2020



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

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.

Der gesamte Geltungsbereich wird als Wohnbauflächen WA festgesetzt.

Im Geltungsbereich und in näherer Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

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.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Bestandteil der Begründung.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Luft / Klima

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.

Auf das weitere Umfeld der Stadt Gunzenhausen hat der Geltungsbereich keine Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die Wohnflächen ist nicht zu erwarten, da die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfunktion von geringer Bedeutung ist.

Schutzgut Boden

Auf den bewerteten Flächen liegen die Boden/Ackerzahlen des lehmigen Sandes (IS) bei 49/47. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Gegenüber der bisherigen Nutzung als Grünfläche wird ein erheblicher Teil der Flächen versiegelt und steht nicht mehr als Vegetations- oder Versickerungsfläche zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel bis hoch eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Der im Planungsraum anstehende Sandsteinkeuper weist eine mäßige bis mittlere Durchlässigkeit auf.

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete HQ 100 werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht tangiert.

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.

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

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die bestehende Grünfläche wird überwiegend von einem intensiv genutzten Grünland eingenommen, das eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung aufweist. Im Norden wird die Grünfläche von Siedlungsgehölzen begleitet, die eine mittlere Bedeutung als Lebensstätte für Arten und Lebensräume aufweisen.

Durch die Bautätigkeiten wird es zu einer geringfügig erhöhten Beunruhigung im Gebiet kommen. Dies wirkt sich kaum auf Vögel und Säugetiere aus.

Durch die geplanten Bautätigkeiten werden zum Teil Lebensräume mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen.

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.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden als mittel eingestuft.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Gunzenhausen und ist von Norden und Süden von Bauflächen umgeben.

Die gesamte Fläche ist eingezäunt und nicht frei zugänglich. Für die örtliche Naherholungsnutzung hat das Gebiet aufgrund fehlender Strukturen und fehlender Zugänglichkeit keine Bedeutung.

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

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage von Gunzenhausen. Er grenzt im Norden unmittelbar an die Nürnberger Straße an. Im Osten und Süden befinden sich bestehende Wohnbauflächen.

Die am Südrand verlaufende Wolfgang-Krauß-Straße ist eine schmale Erschließungsstraße, die durch eine Einbahnstraßenregelung befahrbar ist. In Richtung Nordwesten verläuft die viel befahrene Nürnberger Straße und die Bahnlinie Ansbach-Treuchtlingen, wovon erhebliche Vorbelastungen aus-

gehen. Zwischen Nürnberger Straße und Bahnlinie befinden sich Industriegebäude der Firma Bosch. Das Plangebiet unterliegt daher einer gewissen Immissionsvorbelastung.

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

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf bestehende angrenzende Wohnbebauungen werden durch den neu entstehenden Fahrverkehr im neuen Wohngebiet verursacht.

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Verkehrsentwicklung und die Lärmentwicklung untersucht.

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.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

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

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

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

BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die in der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt.

Der Geltungsbereich für den Vorentwurf beinhaltet die Flurnummern 522 (Teilfläche), 522/7 526, 526/2, 528/1, 528/10, 547/8 und 547/9 der Gemarkung Gunzenhausen mit einer Fläche von **2,32 ha**.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Regionaler Planungsverband Westmittelfranken</u></p> <p>Das Plangebiet überschneidet sich vollumfänglich mit dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung TR 27 (Stadt Gunzenhausen). In der Begründung zu RP8 7.2.2.2 heißt es hierzu, dass die Ausweisung von Baugebieten und dadurch baubedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen (ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch wassergefährdende Stoffe) i.d.R. keine konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen in Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung sind. Es wird gebeten, die Planung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.</p>	<p>Das WWA Ansbach wurde beteiligt, hat jedoch in der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.</p>
<p><u>Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung berührt keine Schutzgebiete oder Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.</p> <p>Im Überplanten Bereich sollen sämtliche vorhandene Bepflanzungen, sowie jeglicher Bewuchs entfernt werden.</p> <p>Im Planungsgebiet sind einige Großbäume und Gehölzstrukturen vorhanden. Diese stellen nicht nur einen hohen ökologischen Wert und eine Durchgrünung dar, sondern bedeuten gerade im städtischen Bereich einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Es ist zu prüfen, inwieweit einige bestehende Großbäume, z.B. die mächtige Rot-Buche am südwestlichen Rand erhalten werden können.</p> <p>Anderenfalls ist darzustellen, warum alle Bestandsbäume und Gehölzstrukturen entfernt werden müssen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Geltungsbereiches als Parkanlage dargestellt.</p>	<p>Für das Baugebiet sind als wesentliches städtebauliches Ziel eine verdichtete Bebauung und die Unterbringung parkender Autos in der Tiefgarage geplant.</p> <p>Um dieses Ziel zu erreichen sind teilweise auch die Grundstücksgrenzen neu auszurichten und die Baufenster können sich nur bedingt am Gehölzbestand orientieren. Es ist zwar nur ein Baum als zwingend zu erhalten dargestellt, was aber nicht gleichzeitig bedeutet, dass alle übrigen Bäume in einem Zug vollständig zu beseitigen sind. Im Rahmen der Detailplanung der Gebäude können auf der Nordseite an der Nürnberger Straße noch Bäume erhalten werden.</p> <p>Als Neupflanzungen mit Standortbindung sind auf jeden Fall eine annähernd gleiche Anzahl Bäume festgesetzt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p>

<p>Die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände ist zwingend anzuwenden.</p> <p>Die in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind umzusetzen. Allerdings sind diese nicht ausreichend dargestellt. Deshalb ist folgendes zwingend zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist zwingend erforderlich, dass eine fachkundige Person die Höhlenbäume und abzubrechenden Gebäude vor Rodung bzw. Abbruch auf das Vorkommen von Fledermäusen und weiteren gesetzlich geschützten Arten kontrolliert. Zudem ist in der saP nicht weiter beschrieben, wie verfahren wird, wenn tatsächlich Fledermäuse in den Gebäuden bzw. Biotopbäumen gefunden werden. Dies ist nachzuarbeiten. Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, wird eine Begutachtung im Juli 2017 dringend empfohlen. 2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (=CEF-Maßnahmen) sind wirksam, wenn die betroffene Lebensstätte aufgrund der Durchführung mindestens die gleiche Ausdehnung und/ oder eine gleiche oder bessere Qualität hat und die betroffene Art diese Lebensstätte während und nach dem Vorhaben nicht aufgibt. Deshalb erfüllen diese Funktion nur, wenn sie u.a. vor Beginn der erheblichen Beeinträchtigungen wirksam sind. In der saP ist kein Zeitpunkt für die Ausführung der CEF-Maßnahmen genannt. Dies ist nachzuarbeiten. Es ist nicht eindeutig belegt, ob tatsächlich Fledermäuse im Geltungsbereich vorkommen. Für eine Worstcase-Betrachtung sind die genannten Vermeidungsmaßnahmen und vor allem die Umsetzung nicht ausreichend beschrieben. Die ununterbrochene und dauerhafte Sicherung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist sicherzustellen. 3. Die Standorte für die CEF-Maßnahmen (verschiedene Nistkästen) sind in der saP nicht benannt. Es sind geeignete Standorte darzustellen. 4. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus dem Fachbereich der Landschaftsplanung zu begleiten und sicherzustellen. 5. Sofern das Ziel vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht wird, bleibt die Festsetzung ergänzender Maßnahmen vorbehalten. <p>Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden noch nicht dargestellt. Diese sind umgehend, spätestens bei der 2. Trägerbeteiligung, vorzulegen.</p> <p>Technische Wasserwirtschaft</p> <p>Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von</p>	<p>Der Hinweis auf die DIN 18920 wurde in Satzung und Begründung ergänzt.</p> <p>Es fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt und die geforderten Formulierungen in der saP wurden ergänzt.</p> <p>Es fand eine vorgezogene Begutachtung des Bestands im Rahmen der Kartierung zur saP statt. Eine weitere Begutachtung ist erst wieder im Zusammenhang mit den konkreten Rodungs- oder Abbrucharbeiten sinnvoll und wird durchgeführt.</p> <p>saP wurde in Abstimmung mit der UNB bereits ergänzt</p> <p>Die Standorte können auf dem Grundstück Fl. Nr. 547/4 nachgewiesen werden</p> <p>Die Fledermauskästen werden durch den Fledermausbeauftragten des Landkreises, Herrn Bernhard Walk ausgeführt. Er betreut auch schon die Kästen, die für den Neubau Aldi aufgehängt wurden.</p> <p>Die Ausgleichsflächen wurden im Laufe des Verfahrens ergänzt und nachgewiesen.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>
---	--

<p>Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die VAWS und AwSV (ab 01.08.2017) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.</p> <p>Die weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, Altlasten, Maßnahmen bei hohen Grundwasserständen u.a.) sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger TÖB abzuklären.</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p><u>A) Schalltechnische Untersuchung</u></p> <p>Es bestehen noch einige fachliche Fragen zu der schalltechnischen Untersuchung.</p> <p><u>B) Satzung Kapitel 3.8.2</u></p> <p>Die dort ersichtliche Abbildung ist die ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwand, nicht wie in der Legende angegeben, die mit deren Berücksichtigung.</p> <p>Zudem ist im ersten Satz auf die falsche Fassung der DIN 4109 Bezug genommen worden.</p> <p>Kreisbaumeister</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eingehalten werden.</p> <p>Eine homogene Dachlandschaft wäre wünschenswert gewesen.</p> <p>Die Lärmschutzwand (mit vier Meter Höhe) zwischen den Gewerbe- und Wohnbauflächen ist zwar zur Lösung des Immissionskonflikts erforderlich, jedoch aus städtebaulicher</p>	<p>Das WWA Ansbach wurde beteiligt und hat in der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>redaktionelle Änderung</p> <p>In Festsetzungsvorschlag bezieht sich die Lärmgutachterin bei der Festsetzung der Bauschalldämmmaße auf den Mindestschallschutz der DIN 4109 Ausgabe 2016. Die DIN 4109 ist in ihrer gültigen Fassung anzuwenden. Die Berechnungen beziehen sich daher auf die DIN4109:2016-07. Der Entwurf der DIN4109:2017-01 ist noch nicht baurechtlich eingeführt. Zudem wird in dem Entwurf wieder ein Schienenbonus bei der Berechnung berücksichtigt, d.h. die Anforderungen würden eher geringer werden in Bezug auf die Emissionen aus dem Schienenverkehr.</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Der Forderung nach einer homogenen Dachlandschaft wird durch die Festsetzung gleicher Dachformen und einer relativ engen Spanne bei der Dachneigung Rechnung getragen. Zudem ist für die Zone 3 eine einheitliche Firstrichtung vorgegeben.</p> <p>Die Lärmschutzwand zwischen der Laderampe Aldi und Rückseite Autohaus Halbig auf der einen Seite und der künftigen Wohnbebauung auf der anderen Seite soll aus städtebaulicher Sicht auf einer möglichst</p>
--	--

<p>Sicht eine absolute Notlösung. -> Es ist eine angepasste Gestaltung oder Eingrünung erforderlich.</p> <p>Soweit direkt an der Grundstücksgrenze bis zu vier Meter hohe Lärmschutzwände vorgesehen werden, sind diese wohl abstandsflächenrelevant. Die nachbarlichen Belange, die Zumutbarkeit und Wirkungen auf die Nachbarschaft sollten noch erörtert und in der Begründung aufgenommen werden.</p>	<p>geringen Grundfläche errichtet werden und keine zusätzliche Fläche beanspruchen.</p> <p>Eine Lärmschutzwand ist eine bauliche Anlage i.S. von Art. 2 Abs. 1 BayBO, da von ihr ab einer Höhe von mehr als 2 m Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Insofern findet das Abstandsflächenrecht auf Lärmschutzwände mit mehr als 2 m Höhe im Grundsatz Anwendung.</p> <p>Art. 6 Abs.5 S. 3 BayBO neu enthält aber die Regelung, dass durch "Städtebauliche Satzungen, mithin Bebauungspläne" abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden können.</p> <p>Materielle Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen abweichenden Festsetzung ist jedoch, dass die Wandhöhe und der Abstand der Grundstücksgrenze im Bebauungsplan ausreichend bestimmt sind.</p> <p>In diesem Sinne wird Höhe und Lage der Lärmschutzwand im Bebauungsplan noch konkretisiert.</p>
<p><u>DB Immobilien, Region Süd</u></p> <p>Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Künftige Ausbau- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnisnahme</p>

<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allem Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Die Festsetzungen wurden ergänzt</p> <p>Zur Kenntnis</p>
<p><u>Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Weiburg</u></p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht für Bodendenkmäler (Hinweise, Punkt 2) besteht Einverständnis.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p>
<p><u>Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg</u></p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamts werden von der Planung nicht berührt, da die nächstgelegenen Eisenbahnbetriebsanlagen des Bahnhofes Gunzenhausen einen Abstand von ca. 120 m zu dem betroffenen Bebauungsplan-Gebiet haben. Insofern bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Zur Kenntnis</p>
<p><u>Familie Hoffmann, Familie Meckel, Familie Schumann</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es gibt weder eine Vorschrift noch eine Notwendigkeit für die geplante Straßenverbindung zwischen dem Neubaugebiet Östliche Nürnberger Straße und der Wolfgang-Krauß-/ Leibniz-Straße. 2. Grundsätzlich muss ein neues Wohngebiet sein Verkehrsaufkommen eigenständig geregelt bekommen. 3. Die Leibniz- und die Wolfgang-Krauß-Straße haben einen klaren Wohnstraßencharakter und sind somit für Durchgangsverkehr ungeeignet. 4. Schon heute sind die Leibniz- und Wolfgang-Krauß-Straße durch die Arztpraxis, betreutes Wohnen und die Berufsschule an der Grenze des Erträglichen belastet. 5. Eine Verbindung zwischen zwei Wohngebieten führt grund- 	<p>Um allen Anforderungen gerecht zu werden, wird die Erschließung mit folgenden Änderungen grundsätzlich beibehalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Verbindung zur Wolfgang-Krauß-Straße wird auf 4,00 m Breite reduziert und auf die regelmäßige Funktion als Fuß- und Radweg eingeschränkt 2. Die Durchfahrt mit Fahrzeugen wird durch Poller / Bügel verhindert 3. Im Notfall bzw. für Unterhaltsmaßnahmen wie z.B. Baustelle, Schneeräumdienst usw. kann dieser Weg in Einbahnrichtung freigegeben und genutzt werden. <p>Die Änderungen werden in Plan und Sat-</p>

<p>sätzlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in beiden Wohngebieten da obendrein Durchgangsverkehr hinzukommt.</p> <p>Im Sinne der Bewohner beider Wohngebiete erwarten wir von Ihnen, die geplante Straßenanbindung zu verwerfen und das Baugebiet "Östliche Nürnberger Straße" nur und ausschließlich von der Nürnberger Straße her zu erschließen.</p>	<p>zung eingearbeitet.</p>
<p><u>Hannelore und Rudi Stiegler</u></p> <p>Der 2,5 m breite Fußweg (Zone 2) ist genau vor unserer Garagen-Hofeinfahrt. Damit sind wir nicht einverstanden. Dieser Fußweg ist total überflüssig.</p>	<p>Die Funktion der Garagen-Hofeinfahrt wird durch die Errichtung eines Fußweges auf der gegenüberliegenden Seite nicht nachteilig beeinträchtigt.</p> <p>Fußwege als kurze Verbindungen sind für Kinder, Ältere Menschen und Personen ohne Auto zwingend notwendig.</p> <p>Dem Einwand wird nicht statt gegeben.</p>
<p><u>Architekturbüro Meier</u></p> <p>1. Grundflächenzahl</p> <p>Die für die Zone 1 und 2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ist für den geplanten, verdichteten Wohnungsbau prinzipiell ausdrücklich zu begrüßen. Wir bitten hierzu um eine zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9. Für den Fall, dass die Grundflächenzahl reduziert würde, wäre zur Realisierung der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze und oberirdischen Stellplätzen zusätzlich eine zulässige Überschreitung der Prozentzahl (um bis zu 125% bis zu einer GRZ von 0,9 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO erforderlich.</p> <p>2. Baugrenze</p> <p>Aus Planersicht würden wir Sie bitten, eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO zuzulassen.</p> <p>Im nördlichen Bereich zwischen dem Wohngebäude und der Grundstücksgrenze zu Flurnummer 523/3 und 527/4 würden wir gerne Besucherparkplätze und die Tiefgaragenzufahrt unterbringen. Da diese Fläche bereits aus der Nachbarnutzung immissionsbelastet ist und im verschatteten Norden der Wohnnutzung liegt, wäre sie für die verkehrstechnische Erschließung bestens geeignet. Dazu müsste die öffentliche Grünfläche in diesem Bereich entfallen und die Signatur für Stellplätze, bzw. Tiefgarage (gestrichelt, rot gem. 15.3 PlanZV) bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden.</p> <p>3. Höhenentwicklung</p> <p>Nach derzeitiger Rechtsprechung ist zwingend zu dem bereits festgesetzten oberen Höhenbezugspunkt (Firsthöhe 13,5 Me-</p>	<p>Die Grundflächenzahl in den Zonen 1 und 2 wird auf GRZ 0,4 reduziert und die zulässige Überschreitung für die Tiefgaragen in Anspruch genommen.</p> <p>Die Baugrenzen sind bereits sehr großzügig gefasst und. Eine weitere Einengung bzw. Reduzierung dieser Flächen ist städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Im Zuge der Reduzierung der Straße im Südwesten in Richtung Wolfgang-Krauß-Straße wird diese Änderung befürwortet.</p> <p>Dadurch kann der Verkehr bzw. die Ein- und Ausfahrt in die Zone 2 -westlicher Teil frühzeitig abgeleitet werden und die natürlichen Höhenverhältnisse werden gut genutzt. Die Tiefgaragenzufahrt würde zudem im bereits lärmbeeinträchtigten Bereich auf der Nordseite liegen.</p> <p>Es sind jedoch die Auflagen zum Lärmschutz für TG Einfahrten gegenüber der Wohnnutzung auf Fl.Nr. 524/1 zu beachten.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen wurden noch weiter detailliert. Im Planblatt werden eindeutige Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen</p>

<p>ter) auch ein klar definierter unterer Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzusetzen. Für die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzung ist u.E. der Bezug auf den Haupteingang und die nächstgelegene Erschließungsstraße nicht ausreichend, da u.a. unsere Gebäude vermutlich mehrere gleichwertige Eingänge haben werden. Die Festsetzung einer Höhenstaffelung durch einen Bezug des unteren Höhenbezugspunktes auf die südliche Planstraße für die südlichen Gebäudebereiche und entsprechend für die nördlichen Gebäudebereiche auf die nordöstliche Planstraße ist für uns denkbar.</p> <p>4. Straßenverkehrsfläche, Stellplätze</p> <p>Wir regen an, die südliche Planstraße als Wohnweg ohne Fahrverbindung zur Wolfgang-Krauß-Straße auszubilden. Die geplante Wohnbebauung könnte rechtlich auch über einen Wohnweg erschlossen werden und die Verkehrs- und Immissionsbelastung im Wohngebiet könnte dadurch sicherlich reduziert werden. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge wäre, falls erforderlich, eine Durchfahrt denkbar.</p> <p>Da in den Festsetzungen bereits, über die normale Erforderlichkeit hinaus, zusätzliche Besucherparkplätze für die Wohnungen festgesetzt sind, könnten u.E. die zusätzlichen 21 öffentlichen Besucherstellplätze entfallen und die Besucherparkplätze nur auf Privatgrund oberirdisch untergebracht werden.</p>	<p>dargestellt.</p> <p>Die Festsetzungen wurden durch weitere Schemaschnitte ergänzt, damit eindeutig wird, wie die festgesetzten Firsthöhen im Bauantrag zu beurteilen sind.</p> <p>Die Höheneinstellung der Gebäude muss nach Fertigstellung die Höhenabwicklung des Bestandsgeländes wieder spiegeln.</p> <p>Die Verbindung zur Wolfgang-Kraus-Straße wird auf 4,00 m Breite reduziert und auf die regelmäßige Funktion als Fuß- und Radweg eingeschränkt. Die Durchfahrt mit Fahrzeugen wird durch Poller / Bügel verhindert</p> <p>Im Notfall bzw. für Unterhaltsmaßnahmen wie z.B. Baustelle, Schneeräumdienst usw. kann dieser Weg in Einbahnrichtung freigegeben und genutzt werden.</p> <p>Die Öffentlichen Besucherstellplätze wurden zurückgenommen.</p>
---	---

Die in der **öffentlichen Auslegung** gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

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**.

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Regionaler Planungs-verband Westmittelfranken</u></p> <p>Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken hat bereits mit Schreiben vom 05.07.2017 gutachtliche Stellungnahme genommen. Diese Stellungnahme wird weiterhin aufrechterhalten</p>	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegt im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind gewisse Anforderungen zu berücksichtigen.</p> <p>Hierzu wird die Stellungnahme des WWA Ansbach berücksichtigt.</p>
<p><u>Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen</u></p> <p>Technische Wasserwirtschaft</p> <p>Bezüglich der weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung, Altlasten, Maßnahmen bei hohen Grundwasserständen u.a.) sind die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamt Ansbach (zuständiger TÖB) zu berücksichtigen.</p>	<p>Hierzu wird die Stellungnahme des WWA Ansbach berücksichtigt</p>
<p><u>Wasserwirtschaftsamt Ansbach</u></p> <p>1. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete</p> <p>Der Art und dem Umfang der baulichen Nutzung stehen Belange des Grundwasserschutzes grundsätzlich nicht entgegen. Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegt im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind daher folgende Anforderungen zu berücksichtigen:</p> <p>Bei erdberührenden Bauteilen 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.</p> <p>2. Grundwasser</p> <p>Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie können lokal wie temporär niedrige Grundwasserflurabstände nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Hinweise wurden in Satzung und Begründung ergänzt und sind bei der Baugenehmigung zu prüfen.</p>

<p>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. Wir weisen darauf hin, dass die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal nicht zulässig ist.</p> <p>3. Trinkwasserversorgung</p> <p>Die öffentliche Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen zuverlässig sichergestellt werden.</p> <p>4. Niederschlagswasser</p> <p>Wie aus Ziffer 6.2 der Begründung hervorgeht, soll der Geltungsbereich im Mischsystem entwässert werden. Diese Vorgehensweise berücksichtigt nicht die Vorgabe einer dezentralen Niederschlagswasserbehandlung nach § 55 WHG. In Anbetracht der Größe der Fläche sowie der räumlichen Lage mitten in der Bebauung ist dies unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, wie in Punkt 6.2 der Begründung dargelegt, fachlich vertretbar.</p> <p>Nach Art. 44 BayWG sollen Städte und Gemeinden auf den Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden sowie auf die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser hinwirken. Deshalb soll ein Hinweis aufgenommen werden für geringverschmutzte Verkehrsflächen und Wege versickerungsfähige Beläge zu verwenden.</p> <p>5. Abwasser</p> <p>Die Kläranlage Gunzenhausen ist ausreichend leistungsfähig, den zusätzlichen Abwasseranfall nach dem Stand der Technik zu behandeln.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wurde ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>MDN Main-Donau-Netzgesellschaft mbH</u></p> <p>Mit Schreiben vom 13.06.2017 haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>DB Immobilien, Region Süd</u></p> <p>Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme vom 10.07.2017 ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 10.07.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Eisenbahnbundesamt Außenstelle Nürnberg</u></p> <p>Bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes "Östliche Nürnberger Straße" zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verweise ich auf meine Stellungnahme vom 11.07.20107, Az.:65133-651pt/004-2017#325, die auch weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Anwohner Wolfgang-Krauß-Straße und Leibnitzstraße</u></p> <p>Bedanken sich, dass der ursprünglich geplante Anschluss an die Wolfgang-Krauß-Straße entfallen ist und das geplante Baugebiet nun ausschließlich über die Nürnberger Straße erschlossen werden soll.</p> <p>Folgerichtig wird davon ausgegangen, dass dies auch für den weiteren Baustellenverkehr gelten wird. Das Befahren durch Baustellen-Lkws ist in Anbetracht der Fahrbahnenlänge in der Leibnitzstrasse und insbesondere durch den neu genehmigten und viel genutzten Fahrradweg in der Wolfgang-Krauß-Straße dringend zu unterlassen.</p> <p>Es wird gefordert dies an die verantwortlichen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer weiterzugeben und die bereits eingerichtete Baustellenzufahrt im Bereich des ehemaligen Hensoltshöhe-Kindergartens dauerhaft zu schließen.</p>	<p>Die von den Anwohnern angesprochenen Straßen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Somit können auch keine Festsetzungen zu diesen Flächen getroffen werden.</p> <p>Sonstige verkehrsrechtliche Regelungen sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p><u>RA Dr. Grimme in Vertretung Josef und Gunhilde Arnold</u></p> <p>An der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks mit der Flur-Nr. 528/1, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist es gemäß der Bay. Bauordnung zulässig, eine Grenzgarage auf 9 m Länge mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Da das Grundstück der Mandantschaft über die Weiperter Straße erschlossen wird, besteht zum Plangebiet eine erhebliche Höhendifferenz. Das Grundstück der Mandanten liegt ca. 3 m tiefer.</p> <p>Eine an die Grundstücksgrenze gebaute Garage mit einer mittleren Höhe von 3 m hätte aufgrund der Höhendifferenz des natürlichen Geländes, eine vom Grundstück der Mandantschaft aus gemessene Höhe von 5 bis 6 m.</p> <p>Diese Grenzbebauung würde zu einer unzumutbaren Situation führen. Zudem hätte die an die Grenze gebaute Garage erdrückende Wirkung gegenüber dem Grundstück der Mandantschaft. Es wird gefordert, den Bebauungsplan in diesem Bereich derart zu verändern, dass Garagen nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig sind.</p> <p>Im Plangebiet kann an der Baugrenze, die einen Abstand von 3 m vom Grundstück der Mandantschaft hat, ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m ab dem natürlichen Gelände errichtet werden. Dies würde das bestehende Wohngrundstück erheblich belasten und die Wohnsituation verschlechtern. Es wird gefordert, die Baugrenzen im Grenzbereich zum Grundstück dem übrigen Bebauungsplan anzupassen.</p>	<p>Nach Eingang der Stellungnahme gab es eine Abstimmung zwischen den Eigentümern der Flur-Nr. 528/1 und Flur-Nr. 545/5.</p> <p>Die Stiftung Hensoltshöhe wird auf eine Grenzbebauung mit einer Garage auf dem Grundstück 528/1 an der östlichen Grenze zum Grundstück Arnold verzichten und dies durch Grundbucheintrag regeln.</p> <p>Zwischen den Nachbarn wurde vereinbart die Baugrenze von 3,00 m auf 6,00 m Abstand zu vergrößern, das Planblatt wurde entsprechend angepasst.</p>

<p>Weiterhin wird gefordert, den nördlichen Verlauf der im Bebauungsplans vorhandenen standortgebundene Baumbepflanzung bis an die Wolfgang-Krauß-Straße weiterzuführen,</p>	<p>Gemäß Pflanzgebot B ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ebenfalls ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen. Die vorgegebenen Baumarten entsprechen der Baumreihe im Osten. Auf die zusätzliche Festsetzung als standortgebundene Baumpflanzung wird verzichtet.</p>
<p><u>Gerngroß, Dr. Höfler Rechtsanwälte in Vertretung Waltraud und Otto Brandl</u></p> <p>Von der geplanten Maßnahme drohen dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück, Nürnberger Straße 68 erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere durch den Verkehrslärm und Verkehrsemissionen der unmittelbar an der Grundstücksgrenze vorbeiführenden Erschließungsstraße, was u.a. zu nicht hinnehmbaren Lärm- und Schadstoffimmissionen auf das Grundstück und Wohnhaus führen wird.</p> <p>Für das Grundstück existiert eine Baugenehmigung vom 20.06.2007 für den Umbau des Wohnhauses mit Anbau eines weiteren Wohngebäudes. Das gemeindliche Einvernehmen wurde hierfür erteilt.</p> <p>Das derzeitige Wohnhaus auf diesem Grundstück wurde offensichtlich als Wohnhaus genehmigt. Planunterlagen hierfür liegen laut Auskunft des Landratsamtes Gunzenhausen-Weißenburg, nicht vor, sie sind wohl nicht auffindbar. Das Haus dürfte ca. 75 Jahre alt sein. Es besteht diesbezüglich Bestandschutz.</p> <p>Der Unterfertiger erhob bereits mit Schreiben vom 03.05.2018 substantiierte Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung.</p> <p>Es werden Einwendungen vorgebracht:</p> <p>Das Bauvorhaben führt zu einer Beeinträchtigung der die Mandanten umgebenden Natur und Umwelt.</p> <p>Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird ein erheblicher Teil der wertvollen Natur zerstört und unwiederbringlich beseitigt.</p> <p>Begonnen hat es mit der Rodung des Waldsaums an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks.</p> <p>Dies hat Auswirkungen dahingehend, dass es zu einer schnelleren Erwärmung des Grundstücks kommt und das Niederschlagswasser nicht mehr vom Waldboden aufgehalten wird, sondern über das Grundstück unserer Mandanten läuft.</p>	<p>Die Baugenehmigung wurde nie umgesetzt und ist zwischenzeitlich nicht mehr gültig</p> <p>Die mit Schreiben vom 03.05.2018 erhobenen Einwendungen wurden außerhalb der Auslegungsfrist der vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebracht.</p> <p>Die Planung entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung, wie u.a. Möglichkeiten der Nachverdichtung, möglichst vorrangig zu nutzen sind.</p> <p>Bei den betroffenen Gehölzbeständen handelt es sich nicht um Wald, sondern um die einzelne Laubbäume. Nachdem die Stadt Gunzenhausen keine Baumschutzverordnung für Einzelbäume hat besteht kein grundsätzliches Verbot, Bäume zu beseitigen.</p>

<p>Weiter wird befürchtet, dass durch die unmittelbare Heranführung der Erschließungsstraße und der Baukörper im Plangebiet und als Riegel entlang der Nürnberger Straße, bei denen sogar die Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für die Nebenanlagen zulässig sein soll, zu einer starken Versiegelung führt und dass die Grundwasserverhältnisse nachteilig zulasten des Grundstücks des Mandanten verändert werden.</p> <p>Es droht beispielsweise das Absinken des Grundwasserspiegels mit Schäden am Gebäude des Mandanten.</p> <p>Es sind geschützte Biotop, geschützte Pflanzen und auch geschützte Tiere von dem Eingriff betroffen.</p>	<p>Der Boden mit den Wurzelstücken und neuem Gehölzaustrieb ist nach wie vor vorhanden und das Wasser kann immer noch im Boden aufgenommen werden. Das künftig anfallende Oberflächenwasser aus den Straßen und Wegen und Gebäuden wird im Rahmen der Erschließung geordnet entsorgt und läuft nicht Richtung Westen. (vgl. Satzung Pkt. 2.4.3 Niederschlagswasser / Entwässerung)</p> <p>Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen 14.12.2017) wurden die Bodenverhältnisse beurteilt.</p> <p>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.</p> <p>In Abstimmung mit den zulässigen Grundwasserspiegelschwankungen von 1,83 m ergibt sich daraus ein Bemessungswasserspiegel für das Baugebiet von 417,80 m NN.</p> <p>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.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich geschützten Biotop.</p> <p>Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anlage zum BBP). Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die artenschutzrechtliche 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.</p> <p>Die Ergebnisse und notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind als Festsetzungen in der Satzung ent-</p>
--	--

<p>Ein Ausgleich findet nicht statt. Der Eingriff ist nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Das Grundstück des Mandanten und sein Wohnhaus werden künftig mit erheblichen Abgasen sowie Lärmimmissionen vom Fahrzeugverkehr und Zu- und Belieferungsverkehr über die einzige Erschließungsstraße direkt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke unserer Mandanten belastet.</p> <p>Das Gelände fällt vom Süden nach Norden um sieben Meter, somit droht durch Versiegelung der Oberfläche das Grundstück des Mandanten durch Schadstoffabtrieb von den Straßenflächen beeinträchtigt zu werden.</p> <p>Die Planung sieht Durchgangsverkehr von der Nürnberger Straße zur Leipzigstraße vor.</p> <p>Das Wohnhaus der Einwendungsführer wird in der Schalltechnischen Untersuchung nicht erwähnt.</p>	<p>halten. (vgl. Satzung Pkt. 4.2)</p> <p>Die Bilanzierung des Eingriffs und die Einstufung der Schutzgüter erfolgte anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. 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.</p> <p>Dieser Ausgleich wird außerhalb erbracht und es werden in diesem Zusammenhang 17 neue Laubbäume gepflanzt.</p> <p>Im Geltungsbereich selbst werden ebenfalls mindestens 17 neue Laubbäume gepflanzt.</p> <p>Die geplante Straße dient lediglich der Erschließung eines Wohngebiets und wird als Tempo 30 Zone angelegt.</p> <p>Die anfallenden Straßenwässer incl. evtl. Verschmutzungen werden geregelt entsorgt.</p> <p>Die Durchfahrt in die Leibnizstraße ist wie im Vorentwurf dargestellt nicht mehr möglich. Die Planung wurde im Entwurf Stand 17.04.2019 geändert.</p> <p>Für den Geltungsbereich liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.</p> <p>Das Gebäude des Einwendungsführers ist in der schalltechnischen Untersuchung explizit untersucht. In Pkt. 7.1. wird bereits darauf hingewiesen, " ...die <i>"umliegenden Gebäude außerhalb des B-Planes wurden in der Berechnung berücksichtigt"</i></p> <p>Im vorliegenden Lärmgutachten wurden folgende ein – und ausgehenden Immissionen beurteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einwirkende Immissionsbelastung durch den Straßen – und Schienenverkehr • Einwirkende Immissionsbelastung aus
---	---

<p>Durch die massive Riegelbebauung entlang der Nürnberger Straße zur Abschirmung des Schienenlärms wird die Lärmeinwirkung zusätzlich noch auf das Grundstück der Einwendungsführer verstärkt</p> <p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist ungenügend und vorrangig vor Ort auszugleichen.</p>	<p>den bestehenden Gewerbebetrieben</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der zu erwartenden Verkehrszunahme in der Nachbarschaft <p>Für die Einschätzung der Verkehrszunahme in der Nachbarschaft (vgl. Kap. 8 Lärmgutachten) wurden Anhaltswerte aus der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Dabei liegt noch der größere Geltungsbereich des BBP zugrunde. Bei einer max. Bebauung und Ein- und Ausfahrt nur über die Nürnberger Straße ergeben sich tags max. 62 Bewegungen/Stunde und nachts max. 8 Bewegungen / Stunde.</p> <p>Unter Punkt 8.2 im Lärmgutachten sind konkrete Aussagen auf Grundlage des max. zu erwartenden Verkehrs für das Grundstück des Mandanten getroffen.</p> <p>Der größte Teil der Lärmimmissionen resultiert aus den bestehenden Gewerbebetrieben und der Bahn. Dieser Lärm wirkt auch auf das geplante Wohngebiet ein und für die nördliche Bebauung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für den aktiven Lärmschutz am Gebäude. (vgl. Satzung Pkt. 3.8)</p> <p>Die nördliche Bebauung erfüllt dadurch eine abschirmende und eher lärmschützende Wirkung.</p> <p>Um weitere detailliertere Aussagen in Bezug auf den reduzierten Geltungsbereich zu bekommen, wird ein Verkehrsplaner auf Grundlage des Vorhabens noch eine auf das Projekt bezogene Verkehrsuntersuchung erstellen und die Anbindung an die Nürnberger Str. prüfen (Ampel etc.).</p> <p>Auf dieser Grundlage werden die Lärmrechnungen aktualisiert und es wird festgelegt, ob weitere Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>Der ermittelte Ausgleich ist durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde anerkannt und die Ausgleichsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
---	--

Die in der **erneuten öffentlichen** Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken und ihre Würdigung sind nachfolgend dargestellt:

Stellungnahme	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Mit den vorgelegten Unterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Auf Folgendes wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes Flurnr. 1267, Gemarkung Gunzenhausen, sind entsprechend der Pflegevorgaben anzulegen. Sollte sich das Entwicklungsziel entgegen der Erwartungen nach etwa 5 – 10 Jahren nicht einstellen, sind die Pflegemaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. • Evtl. ist zu überlegen, die Restfläche des Flurstückes Flurnr. 1267, Gemarkung Gunzenhausen, als Ökotothfläche zur Bevorratung für zukünftige Eingriffsvorhaben analog zur Ausgleichsfläche herzustellen. • Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt muss durch die Stadt Gunzenhausen unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. 	Kenntnisnahme
<p><u>Wasserwirtschaftsamt Ansbach</u></p> <p>Die Hinweise und Anregungen aus der vorangegangenen Stellungnahme sind im aktualisierten Erläuterungsbericht berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>DB Immobilien, Region Süd</u></p> <p>Die Änderungen im Umgriff des Bebauungsplans haben keine Auswirkungen auf die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme</p> <p>Zur Kenntnis und Beachtung</p> <p>Zur Kenntnis und Beachtung</p>
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	Kenntnisnahme

<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufnehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>In der Satzung ist unter Pkt. 2.4.1 ein 1,0 m breiter Versorgungstreifen für Leitungen vorgesehen.</p> <p>Weiterhin ist bereits festgesetzt, dass zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten 2,50 m Abstand einzuhalten ist.</p> <p>Zur Kenntnis und Beachtung</p>
<p><u>Gerngroß, Dr. Höfler Rechtsanwälte in Vertretung Waltraud und Otto Brandl</u></p> <p>Die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung wird wiederholt. Die Einwendungen werden vollständig aufrecht erhalten.</p> <p>Sie betreffen die Einwirkungen von dem geplanten Vorhaben auf das Grundstück der Mandanten im Hinblick auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lärm - Abgase 	<p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen</p> <p>Das mit den aktuellen Verkehrszahlen ergänzte Gutachten kommt insgesamt zur Beurteilung dass durch die geplante Baugebietsausweisung keine Lärmschutzmaßnahmen veranlasst sind.</p> <p>Insgesamt ist von keinem Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des vom B-Plan induzierten Verkehrs aus öffentlichen Straßen und dem Neubau der Erschließungsstraße auszugehen.</p> <p>Die Abflussmöglichkeiten der Wartepflichtigen Verkehrsströme werden als gut beurteilt</p>

<ul style="list-style-type: none">- Belichtung/Belüftung/ Besonnung - Grundwasser - Naturschutzfachlicher Ausgleich - und sozialen Frieden/das Gebot der Rücksichtnahme	<p>– es sind keine weiteren verkehrsrechtlichen Maßnahmen notwendig (keine Ampel). Somit ist auch kein Aufstau, der zu zusätzlichen Abgasen führen würde, zu erwarten.</p> <p>Die geplante Bebauung befindet sich im Osten des Grundstücks Fl.Nr. 524/1 in mindestens 13,00 m Abstand.</p> <p>Eine unzumutbare oder nicht hinnehmbare Beeinträchtigung im Hinblick auf die Belichtung, Belüftung oder Besonnung kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Belichtung / Besonnung von Westen und Süden ist weiterhin uneingeschränkt gegeben.</p> <p>Auswirkungen eines geänderten Grundwasserpegels sind aufgrund des großen Abstands zwischen dem Grundwasserbereich und der Bodenplatte des Kellergeschosses nicht zu befürchten.</p> <p>Es erfolgt ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß den fachlichen Anforderungen.</p> <p>Der Soziale Frieden und das Gebot der Rücksichtnahme werden durch die Planung gewahrt.</p>
--	--

PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

Der vorliegende Änderungsbereich wurde bisher in Teilen als, Kindergarten und Wohnfläche genutzt, der größte Teil als Wiese. Die innerörtliche Lage macht eine Innen- vor Außenentwicklung möglich. Der gewählte Standort eignet sich zudem 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 das Gebiet dient somit auch Bewohnern ohne Auto als guter Wohnstandort und ermöglicht den Verzicht auf das Auto.

Es liegen keine vergleichbaren Alternativflächen vor.

BEARBEITUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den 15.04.20

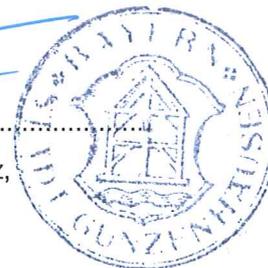
Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 15. Juni 2020

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz,



geändert: