

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 § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) 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 des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gilt der vom Büro Manfred Jahnke, Freier Landschaftsarchitekt, Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.07.2018.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung für Festsetzungen, Planzeichen und Hinweisen sowie integriertem Grünordnungsplan, dem Satzungstext mit weiteren Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 11.07.2018.

§ 2

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

Gunzenhausen, den 25.10.2018



Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke
Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürn-
berger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Stadt Gunzenhausen
Gemarkung Gunzenhausen**

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

**Gunzenhausen, den 11.07.2018
Stadt Gunzenhausen**


.....
**Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister**

A) Allgemeine Begründung.....	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
a) Standortentscheidung	3
b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013	4
c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westmittelfranken (8).....	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand	4
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung.....	4
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung	5
6. Schutzgebiete	5
7. Baugrund.....	5
8. Verkehrserschließung	5
9. Ver- und Entsorgung.....	6
a) Fernmeldeanlagen:	6
b) Trink- und Löschwasserversorgung:	6
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:	6
d) Stromversorgung:	6
e) Gasversorgung:	6
f) Abfallentsorgung:.....	6
g) Deutsche Bahn	6
10. Immissionsschutz:	7
11. Denkmalschutz.....	7
12. Alllasten	7
13. Brandschutz.....	7
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	7
15. Grundwasser	7
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete	7
17. Flächenbilanz.....	8
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3. Bauweise und Baugrenzen	9
4. Stellplatzbedarf	10
5. Werbeanlagen.....	10
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten	10
7. Immissionsschutz	10
8. Private Grünfläche,	10
9. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur.....	10
10. Leitungsverlegung	10
C) Anlagen und Bestandteile der Begründung	11
Anlage 1 – Umweltbericht vom 11.07.2018	

A) Allgemeine Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO notwendig.

2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

a) Standortentscheidung

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes beschlossen.

Der geplante Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand Gunzenhausens und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Ziele der Planung

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sieht die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen dürfen eine Wandhöhe von 10,50 m nicht überschreiten. Zur Eingrünung des Geländes sind im Osten, Norden und Westen Grünflächen vorgesehen: Auf den östlichen Grünflächen werden Einzelbäume gepflanzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,33 ha.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013 in Kraft getreten am 01.09.2013

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.

c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westmittelfranken (8)

Das Mittelzentrum Gunzenhausen ist kreisangehörige Stadt im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen und gehört zur Planungsregion 8 „Westmittelfranken“. Es liegt auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Ansbach – Weißenburg. Es ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ausgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand

Die Stadt Gunzenhausen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Datum vom 31.01.2004.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich in der Fassung der 16. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 26.11.2014 als Sonderbauflächen „Elektro- und Elektronikmarkt“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als gewerbliche Baufläche geändert.

Die 31. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen mit integriertem Landschaftsplan von einer Sonderbaufläche „Elektro- und Elektronikmarkt“ in eine gewerbliche Baufläche auf den Grundstücken Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen, im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

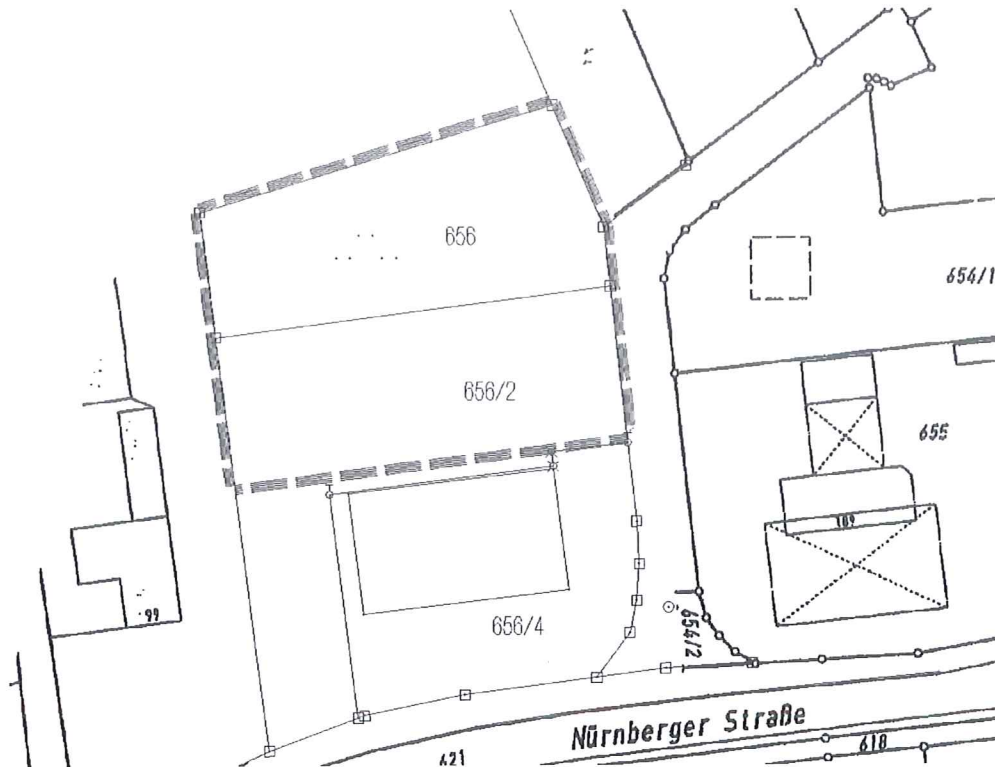
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gunzenhausen und beinhaltet die Flurstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche). Die Flächen sind befestigte Schotterflächen und Grünland. Die Flächen liegen in der Gemarkung Gunzenhausen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: Flur-Nr. 661
mit nahe gelegener Bebauung aus der Gärtnerei
- im Norden: Flur-Nr. 661
- im Osten: Flur-Nr. 652 (teilweise)
Flur-Nr. 653/1 (Erschließungsstraße)
- im Süden: Flur-Nr. 656/4 (Fa. ATU)

Planausschnitt ohne Maßstab:



Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist **Anlage 1** und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 1**

6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

7. Baugrund

Die anstehenden Böden können als normal bis gut tragfähig eingestuft werden.

8. Verkehrserschließung

Die Anbindung des GE an das Straßennetz erfolgt über eine Zufahrt der bestehenden Erschließungsstraße „Am großen Wasen“. Die Straßenführung bleibt in diesem Bereich unverändert.

9. Ver- und Entsorgung

a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen ausreichend versorgt.

b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt. Die Erschließung erfolgt über die Nürnberger Straße.

Die Löschwasserversorgung kann mit 48 m³/h (Grundschatz) für 2 Stunden (nach Arbeitsblatt W 405) sichergestellt werden.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern dies unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Abwasserentsorgung für das Gebiet erfolgt über die Rückhalte- und Drosseleinrichtung der benachbarten Tankstelle. Dabei dürfen dem städtischen Schmutzwasserkanal max. 4 l/sec. Zugeleitet werden. An den Schmutzwasserkanal dürfen nur belastete Betriebsflächen sowie Sanitärwässer angeschlossen werden. Das Dachflächenwasser kann sowohl über die vorh. Entwässerungsleitung (Oberflächenwasser DN 300) an der DEA- Tankstelle, als auch über den vorh. Oberflächenwasserkanal an der Staatsstraße 2222 abgeleitet werden.

Die Planung zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung und Entwässerung einschl. Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen des derzeit rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen bereits erfolgt.

Die nicht belasteten Oberflächenwässer der Fahr- und Stellflächen sind, soweit möglich, über die nicht versiegelte belebte Bodenzone zu versickern.

d) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen der Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt über eine vorhandene Leitung auf dem Flst. Nr. 656/2 .

e) Gasversorgung:

Das Planungsgebiet ist mit Gas durch die Stadtwerke Gunzenhausen versorgt. Die Erschließung erfolgt über die Nürnberger Str..

f) Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung ist gesichert und erfolgt durch einen vom Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beauftragten Unternehmer.

g) Deutsche Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausge-

geschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

10. Immissionsschutz:

Mit relevanten Immissionen, wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der St 2222 und der B 466, der Deutschen Bahn und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen die auf das Plangebiet einwirken können und für den Geltungsbereich konkrete Maßnahmen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.

Die Richtwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete müssen eingehalten werden.

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

11. Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten. Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

12. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

13. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

15. Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.

16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegt im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4.

17. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan	ca. 3.300 m²
Nettobauland	ca. 1.865 m ²
Verkehrsflächen und Stellplätze	ca. 1.040 m ²
Grünflächen	ca. 395 m ²

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich soll dem Gewerbe dienen.

Ziel ist die Ausweisung des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen, wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem neuen Baugebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der Höhe des Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße mittig des geplanten Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 60 m festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Fahrradständer und Werbeanlagen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4. Stellplatzbedarf

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht. Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, akustische Mittel, sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet werden. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf der Fassade sind bis zu 1/10 der betroffenen Fassadenfläche zulässig. Pylone als Werbeträger dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind Sattel- und Pultdächer mit Neigungen von max. 25° zulässig, Flachdächer sind mit Neigungen von 0° - 5° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

7. Immissionsschutz

Mit relevanten Immissionen, wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der St 2222 und der B 466, der Deutschen Bahn und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen die auf das Plangebiet einwirken können und für den Geltungsbereich konkrete Maßnahmen erforderlich machen würden, ist nicht zu rechnen.

Die Richtwerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete müssen eingehalten werden.

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

8. Private Grünfläche,

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten pfg soll deren Verwirklichung gesichert werden.

9. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

10. Leitungsverlegung

Zur Schaffung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sowie wegen der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraßen wird eine unterirdische Verlegung aller Versorgungsleitungen vorgeschrieben, soweit diese im Bereich öffentlicher Flächen verlaufen. Im Rahmen der Erschließung finden die entsprechenden Spartenabstimmungen statt.

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Begründung.

Gunzenhausen, den 14 Aug. 2018



.....
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister



.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt



**Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke
Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der
Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Stadt Gunzenhausen
Gemarkung Gunzenhausen**

**Umweltbericht, Grünordnung und Eingriffsregelung
Anlage 1 zur Begründung**

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

**Gunzenhausen, den 11.07.2018
Stadt Gunzenhausen**


.....
**Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister**

INHALTSVERZEICHNIS

0 Rechtsgrundlagen	4
1 Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes	4
1.1 Methodik	6
1.2 Verwendete Informationen	6
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	6
1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen	6
1.5 Größe und Lage	7
1.6 Übergeordnete Planungen	8
1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan	9
2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	9
2.1 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	9
2.2 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten	9
2.3 Beschreibungen der Wirkfaktoren der Planung	9
3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)	11
3.1 Boden	11
3.2 Fläche	11
3.3 Wasser	11
3.4 Klima/Luft.....	11
3.5 Landschaftsbild/Erholung	12
3.6 Arten /Biotop	12
3.7 Mensch	12
3.8 Kultur- und Sachgüter.....	13
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.10 Biologische Vielfalt	13
4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung	13
4.1 Boden	13
4.2 Fläche	13
4.3 Wasser	14
4.4 Klima/Luft.....	14
4.5 Landschaftsbild/Erholung	14
4.6 Arten/Biotop	14
4.7 Mensch	14
4.8 Kultur- und Sachgüter.....	15
4.9 Biologische Vielfalt	15
4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	15
5. Besonderer Artenschutz (Europäischer Artenschutz nach §44 BnatSchG)	16
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
6.1 Grünordnerisches Konzept.....	16
6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	17
6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	18
6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	18
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet	18
8. Alternativen	23
9. Geplante Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	24
10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	24

11. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.....	24
11.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB).....	24
12. Vorschläge für Hinweise.....	25
13 Anhang	26
13.1 Artenverwendungsliste	26
14. Literaturverzeichnis.....	27

0. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3 : Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und sAP-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfungspflicht)
- BauGB §2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes.
- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Stadt
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1(§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Grundlage dieses Umweltberichtes ist der Umweltbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet“ Elektro- und Elektronikmarkt“ des Büros

Baader Konzept GmbH
Zum Schießwasen 7
91710 Gunzenhausen

Er wurde in Teilen überarbeitet und dem Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes angepasst.

1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes beschlossen.

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes sieht die Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes vor.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen dürfen eine Wandhöhe von 10,50 m nicht überschreiten. Zur Eingrünung des Geländes sind im Osten, Norden und Westen Grünflächen vorgesehen. Auf den östlichen Grünflächen werden Einzelbäume gepflanzt.

Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Gunzenhausen und beinhaltet die Flurstücke Fl. Nrn.: 656 und 656/2 (Teilfläche). Die Flächen sind befestigte Schotterflächen und Grünland. Die Flächen liegen in der Gemarkung Gunzenhausen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: Flur-Nr. 661
mit nahe gelegener Bebauung aus der Gärtnerei
- im Norden: Flur-Nr. 661
- im Osten: Flur-Nr. 652 (teilweise)
Flur-Nr. 653/1 (Erschließungsstraße)
- im Süden: Flur-Nr. 656/4 (Fa. ATU)

Das Gebiet ist weitgehend eben.

Inhalt des Bebauungsplanes

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Ziel des Umweltberichtes ist die Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesem Umweltbericht integriert sind die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

1.1. Methodik

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zeilen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher Festsetzungen und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Planes auf die Umwelt.
- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Dieser Umweltbericht umfasst zusätzlich:

- Integration des Grünordnungsplanes und der Eingriff- /Ausgleichsbilanz

1.2. Verwendete Informationen

Als Datengrundlagen wurden folgende Informationen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 31.01.2004
- Regionalplan
- Biotop- und Artenschutzkartierung
- Geländebegehungen (Erfassung Biotoptypen, Landschaftsbild)

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotope, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen sind nicht aufgetreten.

1.5 Größe und Lage



Abbildung 1: Luftbild des jetzigen Zustandes mit Umfeld



Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets vor der Bebauung (Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation)



Abbildung 3: Darstellung des Bestands (Biotoptypen) vor der Bebauung

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken ist die Fläche als gewerbliche Baufläche enthalten.

1.6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Die Flächen sind im betreffenden Bereich in der Fassung der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 26.11.2014 als Sonderbauflächen „Elektro- und Elektronikmarkt“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP als gewerbliche Baufläche geändert.

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weißenburg und Gunzenhausen weist keine spezifischen Ziele aus.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz bzw. Wasserhaushaltsgesetz existieren keine im Planungsgebiet.

1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele / Planungsempfehlungen
Boden	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Fläche	Fächensparendes Bauen
Wasser	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Klima / Luft	Verbesserung der Durchlüftbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
Landschaftsbild/ Erholung	Schutz des Orts- / Landschaftsbildes durch: Angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Verwendung nicht blendender Materialien, Festsetzung besonderer Eingrünungsmaßnahmen
Arten / Biotope	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung, Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Mensch	Schutz des Wohnumfeldes und der Erholungseignung
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen

2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als intensives Grünland genutzt.

2.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Örtlichkeiten hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Straßenanbindung sowie auch hinsichtlich der geforderten Größe ist kein alternativer Standort vorhanden.

2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der Ausgangssituation sind für alle Schutzgüter negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen**

Hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i. d. R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i. d. R. dauerhaft).

2.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen		0	0	0		
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		0	0	0	0	
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		0	00	0		
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	0	0	0	0	0	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	0	0				

2.3.2 anlagenbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen		0	00	0	0	
Flächeninanspruchnahme		0	00	0	0	
Zerschneidungseffekte		0				0

2.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Schadstoffemissionen	0	0			0	
Lärm / Geruch	0	0			0	0

Grad der Einwirkung: Hoch: 000 / Mittel: 00 / Gering: 0

3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung steckbriefartig dargestellt und beurteilt. Die Bewertungsstufen und verwendeten Datengrundlagen sind unter Kapitel 1.1 Methodik dargestellt.

3.1 Boden

Bestand Beim Boden handelt es sich um lehmige Sande, die für Ackerbau geeignet sind (IS 4 D nach Bodenschätzung). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering; das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser und die Rückhaltefähigkeit für Schwermetalle ist mittel.

Bewertung Die vorkommenden Bodenarten haben eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf der hauptsächlich Grünlandnutzung betrieben wird, eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

3.2 Fläche

Bestand Es handelt sich um landwirtschaftliche genutzte Intensiv-Grünlandflächen.

Bewertung Ein Schutz von Flächen bzw. eine Flächenentsiegelung sind aufgrund der hohen GRZ nicht möglich.

3.3 Wasser

3.3.1 Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt; angesichts der Topographie wird davon ausgegangen, dass der Abstand relativ gering ist. Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden; natürlicher Vorfluter ist der südlich der Nürnberger Straße verlaufende Walkmühlgraben.

Bewertung Die Versickerungsfähigkeit ist mittel.

3.4. Klima / Luft

Bestand Mittlere jährliche Lufttemperatur 7-8°C, mittlere jährliche Niederschlagssumme 650-750 mm. Die Grünlandfläche ist ein Kaltluftentstehungsgebiet und aufgrund seiner Tallage auch Kaltluftammelgebiet; aufgrund des geringen Gefälles, der umliegenden Gebäude und des B 466-Straßendamms sind Kaltluftflüsse stark eingeschränkt und die Bedeutung der Kaltluftentstehungsfläche für Siedlungen gering.

Bewertung Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft. Die Waldflächen im Randbereich des Planungsgebiets sind potentielle Frischluftentstehungsgebiete. Die Luftqualität ist vorbelastet durch den Verkehr auf der angrenzenden Straße und aus dem angrenzenden Gewerbe (Tankstelle).

3.5. Landschaftsbild / Erholung

3.5.1 Teilschutzgut Landschaftsbild

- Bestand** Die Landschaft ist durch die angrenzende gewerbliche Bebauung stark belastet und von geringer Wertigkeit. Landschaftlich bedeutend sind die bestehende Hecke entlang der Gärtnerei westlich des Vorhabens und das nördlich des Planungsgebiets liegende Gehölz.
- Bewertung** Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

3.5.2 Teilschutzgut Erholung

- Bestand** Das Planungsgebiet hat aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der angrenzenden Straße eine untergeordnete Bedeutung für die naturbezogene Erholung. 150 m weiter östlich befindet sich ein Parkplatz für Spaziergänger, der die naturnahen im Osten gelegenen Haidweiher erschließt.
- Bewertung** Hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung. Wegeverbindungen zur Naherholung werden durch die Planung nicht betroffen.
Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von geringer Bedeutung.

3.6 Arten / Biotope

- Bestand** Das Grünland wird intensiv genutzt und weist eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft auf. Die westlich bzw. nördlich angrenzende Hecke ist mittelwertig.
- Bewertung** Als Tierlebensraum ist die Fläche aufgrund der Störungen durch den Verkehr und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen von geringer Bedeutung.

3.7 Mensch

- Bestand** Die Fläche ist von gewerblichen Bauflächen umgeben, die im Allgemeinen ein geringes Schutzbedürfnis gegen Immissionen ausweisen. Östlich grenzt eine Gärtnerei (gewerbliche Baufläche) an, die auch Gebäude mit Wohnnutzung (geringster Abstand zum Planungsgebiet ca. 10 m) beinhaltet. Auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße liegt im Osten eine gemischte Baufläche, die ebenfalls ein Wohngebäude beinhaltet (Abstand zum Planungsgebiet ca. 75 m). Besonders schützenswerte Wohnbauflächen liegen mehr als 500 m entfernt.
- Bewertung** Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.
Als Vorbelastung wirken insbesondere die bestehende Tankstelle, der bestehende Autozubehörhandel und die relativ stark frequentierte Nürnberger Straße.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betreffen ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die möglichen Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

3.10 Biologische Vielfalt

Zu den zu berücksichtigten Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Der Strukturreichtum des Geltungsbereiches ist von geringer Bedeutung.

4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung

Um die absehbaren Wirkungen durch die geplante Bebauung und Ihrer Erschließung in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wurde eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Umweltsituation durchgeführt.

4.1 Boden

Wirkung Verlust der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich (hoher Versiegelungsgrad). Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im restlichen Bereich durch bauzeitliche Umlagerungen.

Bewertung Die Versiegelung und der Verlust der Bodenfunktionen ist ein mittlerer Eingriff.

4.2 Fläche

Wirkung Verlust an Fläche im versiegelten Bereich (hoher Versiegelungsgrad).

Bewertung Die Versiegelung und der Verlust an Fläche ist ein mittlerer Eingriff.

4.3 Wasser

- Wirkung** Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Beschleunigung des Abflusses infolge der Bodenversiegelung. Bauzeitliche Offenlegung bzw. kleinräumige Umleitungen des Grundwassers sind nicht gänzlich auszuschließen (abhängig von Gründungstiefe neu zu erstellender Bauwerke).
- Bewertung** Die zusätzliche Versiegelung und der Verlust der Boden-/Wasserfunktionen ist ein geringer Eingriff.

4.4 Klima / Luft

- Wirkung** Vorübergehend Luftschadstoffemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr. Dauerhafte Emissionen durch Heizungen und Gewerbe, Käufer- und Lieferverkehr.
- Bewertung** Der Umfang der zukünftigen bauzeitlichen und betrieblichen Luftschadstoffemissionen ist gering im Verhältnis zur Vorbelastung.
Ausprägung eines für Bebauung typischen Klimas mit erhöhten Temperaturen

4.5 Landschaftsbild / Erholung

- Wirkung** Aufgrund der Lage des Planungsgebietes und der vorhandenen Bebauung findet keine Veränderung am Ortsrand statt.
- Bewertung** Durch die Eingrünung des Planungsgebietes und eine zurückhaltende Farbgestaltung der Fassadenflächen im Übergangsbereich zu freien Landschaft wird der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert.

4.6 Arten / Biotope

- Wirkung** Mit der geplanten Bebauung kommt es zu einem geringen zusätzlichen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Bewertung** Der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann durch die Eingrünung mit Feldgehölzen; Randbepflanzungen und Einzelbäumen innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden.

4.7 Mensch

- Wirkung** Vorübergehend Lärmemissionen durch Baumaschinen und Bauverkehr. Betriebsbedingte Emissionen durch Verkehr von und zu dem Sondergebiet. ggf. betriebsbedingte gewerbliche Emissionen entsprechend den möglichen Nutzungen.
- Bewertung** Aufgrund des Abstands zur nächsten Wohnbaufläche und der Vorbelastungen sind in den Wohnbauflächen weder durch bau- noch durch betriebsbedingte Emissionen erhebliche Störungen zu erwarten.

4.8 Kultur- und Sachgüter

Wirkung Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bewertung Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

4.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung kann ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biodiversität sind als **gering** zu betrachten.

4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle bewertet zusammenfassend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Bemerkung
Boden	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Zunahme des Versiegelungsgrad
Fläche	x	Verlust an Fläche
Wasser	x	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch Zunahme des Versiegelungsgrad
Luft/Klima	o	Kein zusätzlicher Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
Landschaftsbild / Erholung	o	keine Beeinträchtigung Verbesserung durch grünordnerische Maßnahmen
Arten / Biotope	x	Geringer Verlust der Arten- und Biotoptypenvielfalt
Mensch	o	keine Verschlechterung der Umweltsituation
Kultur- / Sachgüter	o	Keine Verschlechterung

x: Vorhaben hat voraussichtlich geringe bis mittlere negative Umweltauswirkungen zur Folge

o: Vorhaben hat voraussichtlich keine negative Umweltauswirkungen zur Folge

+: Vorhaben hat voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zur Folge

5. Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz nach § 44 BnatSchG)

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt.

Während den Begehungen wurden auf der Eingriffsfläche keine artenschutzrechtlich relevanten Arten vorgefunden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Biotopen (Intensivgrünland angrenzend an Gewerbegebiet, junge Begrünungsflächen im Bereich des bestehenden Baugebiets) sind auf der Eingriffsfläche auch keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.

Die angrenzenden Hecken, die außerhalb des Plangebiets liegen, sind Brutplatz für weit verbreitete Vogelarten (Heckenbrüter). In die Hecken wird jedoch nicht eingegriffen. Die vom Vorhaben ausgehenden Störungen der Heckenbrüter führen zu keinen Beeinträchtigungen der Populationen der weitverbreiteten Vogelarten. Durch das Vorhaben werden somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder miniert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

6.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung des Gebietes, der Eingrünung des Plangebiets, der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten. Das Konzept beinhaltet folgende Kernpunkte:

- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzstreifen und Einzelbäume
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser durch Versickerung

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit diesem Baugebiet mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild /Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

6.2.1 Reduzierung des Oberflächenabflusses

Stellplätze sind mit offenen Fugen herzustellen.

Durch die Maßnahmen kann eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf dem Gebiet erreicht werden.

6.2.2 Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Maßnahme dient der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

6.2.3 Pflanzung von Laubbäumen (Einzelpflanzbindung)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume gepflanzt (pfb1) und noch zu pflanzen (pfg1). Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzung gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, großkronig 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 18-20.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und des Ausgleiches von 7 Hochstämmen im Bereich best. Stellplätze, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

6.2.4 Pflanzung von Gehölzen

Flächen mit Pflanzgeboten (pfg2) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 1 Strauch pro 2 m² zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes.

6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	Bo	Wa	LK	La	AB	M	KS
1	Reduzierung Oberflächenabfluss		X	x		x		
2	Eingrünung der Baulichkeiten			x	X	x	x	
3	Umweltschonende Beleuchtung					x	x	
4	Pflanzung von Laubbäumen			x	X	X	x	
5	Pflanzung von Gehölzen	x	x	X	X	x	x	

Bo: Boden, WA: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, LK Luft/Klima
 AB: Arten/Biotope, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter
 X: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung

6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der hohen Versiegelung tritt nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen nur eine geringe Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bestehenden Zustand ein.

6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nachteilige Beeinträchtigungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher notwendig.

Schutzgut	Bemerkung
Boden	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Fläche	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Wasser	Geringe weitere nachteilige Auswirkungen
Luft/Klima	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Landschaftsbild	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Erholung	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Arten/Biotope	Geringe weitere nachteiligen Auswirkungen
Mensch	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
Kultur- / Sachgüter	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 (1) BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff.

Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für den Regelfall. Die Bilanzierung der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Am Großen Wasen II“ im Bereich der Grundstücke Fl. Nr.: 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen (An der Nürnberger Straße), zur Ausweisung eines Gewerbegebietes soll alle Eingriffe enthalten, die für die Bebauung in dem Bebauungsplangebiet erforderlich sind

bzw. waren. Daher erfolgt die Bilanzierung der Eingriffe nicht vom derzeitigen Zustand aus. Für die Bilanzierung dient der ursprüngliche Biotopbestand als Grundlage.

Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach BNatSchG (Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung).

7.1.1 Erfassung der Auswirkungen

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplangebiets ist mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht einem Eingriffstyp mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A). Die Eingriffsfläche, die sich aus der überbauten bzw. überbaubaren Fläche ergibt, ist ca. 0,29 ha groß. Die Grünflächen (Größe 0,04 ha) sind nicht als Eingriffe zu werten.

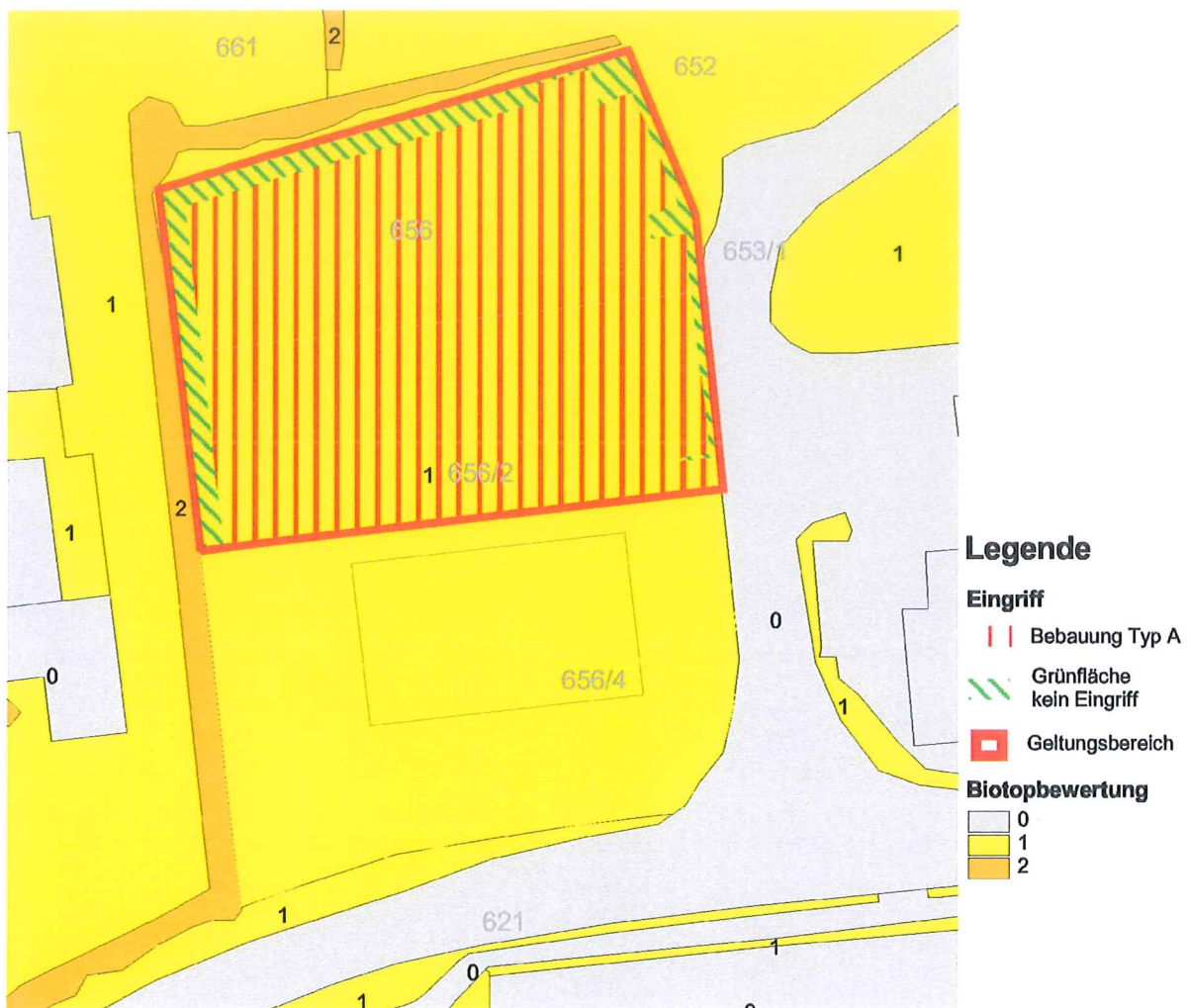


Abbildung 4 Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten

7.1.2 Ermitteln des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen

In Kapitel 3 werden die Eingriffe und der sich hieraus jeweils ergebende Ausgleichsbedarf beschrieben. Für die geringwertige Fläche ist ein Kompensationsfaktor von 0,4 erforderlich. Der Faktor ist insbesondere durch die derzeit bestehende starke Vorbelastung der Fläche und der damit verbundenen geringen Bedeutung der Fläche für die Natur begründet. Zudem werden durch die randlichen Grünflächen die Eingriffe gemindert. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,116 ha.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Biotope	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffgröße in ha	Kompensationsfaktor	Begründung Faktor	Erforderlicher Ausgleich in ha
Wiese	gering	0,29 (Bebauung Typ A)	0,4 (Leitfaden: 0,3 – 0,6)	Biotope/Landschaft: Eingriffsfläche ist stark vorbelastet, Grünflächen mit Einzelbäumen im Bebauungsplan-gebiet Boden: wasserdurchlässige Beläge bei randlichen Parkplätzen	0,116
Summe					0,116

7.1.3 Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes

Innerhalb des Bebauungsplangebiets ist kein Ausgleich möglich. Die randlichen Grünflächen dienen zur Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Die Grünflächen wurden eingriffsmindert bei der Bestimmung des Ausgleichsfaktors berücksichtigt.

7.1.4 Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da der Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht ausreicht, erfolgt auch außerhalb des Bebauungsplangebiets eine Ausgleichsmaßnahme. Es handelt sich um einen Teil des Flurstücks 332 der Gemarkung Unterwurbach in Gunzenhausen. Die Fläche liegt östlich des Altmühlsees und südlich der Altmühl entlang eines Grabens und nordwestlich der Bundesstraße 466. Der nordöstlich angrenzende Graben im Flurstück 331 ist durch Röhricht geprägt und im Osten in der bayerischen Biotopkartierung erfasst (Biotop 6830-0085-005). Die Ausgleichsfläche ist 0,116 ha groß.

Vorgaben übergeordneter Planungen

Laut Landschaftsplan gehört die Fläche zur landschaftsökologischen Einheit „Haupttal Altmühltal“. Landschaftsplanerische Leitziele für diese Einheit sind:

- Sicherung und Entwicklung intakter Feuchtgebiete.
- Extensivierung der Nutzung, Rückwandlung von Acker in Grünland.
- Förderung des Wiesenbrüterpotenzials durch extensive Grünlandnutzung
- Reaktivierung von Altmühlaltwässern und ehemaliger Flußmäandern
- Abpuffern randlicher Störungen

Gemäß Landschaftsplan liegt die Ausgleichsfläche in der Untereinheit „H2 Altmühltal zwischen B 13 und Altmühlsee-Ostufer“. Hier besteht folgendes Leitbild: „Herstellung der Durchgängigkeit zwischen den beiden Kerngebieten im Nordwesten und Südosten durch Extensivierung der Nutzung, Wiedervernässung ehemaliger Feuchtstandorte durch Einstellen von Grabenräumungen/Uferabflachungen, Aufstau von Gräben und Schließen von Drainagen.“

Die Fläche liegt innerhalb des europäischen Vogelschutzgebiets „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ sowie innerhalb des FFH-Gebiets „Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet“.

Derzeitiger Zustand

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Pflege der Fläche wird gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde im Vertragsnaturschutzprogramm gefördert. Die Wiese weist einen mittleren Artenreichtum auf. Vernässungszeiger befinden sich insbesondere in tieferliegenden Geländeteilen. Die Bodenart ist Ton (Kürzel der Bodenschätzung T III 3). Der Boden ist gemäß Bodenschätzung nicht für Ackernutzung geeignet. Die Ertragsfähigkeit für Grünlandnutzung ist schlecht; es bestehen normale mittlere Wasserverhältnisse. Die Fläche

wird im bayerischen Ökoflächenverzeichnis nicht geführt. Die Bestandsbewertung entsprechend den Vorgaben des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist mittel.

Maßnahmenziel

Ziel der Ausgleichsmaßnahme sind die Neuanlage von Feldgehölzstreifen als Begrenzung zu den bestehenden Straßen, Wegen und Grundstücksflächen und einiger Kopfweiden entlang des Grabens im nordöstlichen Bereich. Der Gestaltungsnachweis mit den Pflanzenarten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen (siehe Punkt 1.5 Textliche Festsetzungen).

Darstellung der Maßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage von Feldgehölzstreifen als versetzte Einzelflächen auf einer Länge von mind. 30 m sowie einer Breite von 3-5 m sowie die Einzelpflanzung von Kopfweiden entlang der nordöstlichen Grenze gem. Artenliste.

Artenliste Heister und Sträucher zur Ausgleichsfläche

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix alba	Kopf - Weide
Salix viminalis	Korb - Weide

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm, Heister 2xv. 100-125

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Mit den Arbeiten darf aufgrund der Lage innerhalb des Vogelschutzgebietes „Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee“ sowie innerhalb des FFH-Gebietes "Obere Altmühl und Brunst-Schwaigau und Wiesmet" zum Schutz der Wiesenbrüter erst nach Beendigung der Brutzeit im September begonnen werden.



Abbildung 5: Externe Ausgleichsmaßnahme im Maßstab 1 : 1.000 (Quelle: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Um die Entwicklung eines hochwertigen Lebensraums zu gewährleisten, ist eine extensive Nutzung erforderlich. Bei der Pflege sind folgende Punkte zu beachten:

Feldgehölze/-säume

- Schaffung von Krautsäumen an den Gehölzgruppen
- Mahd der Rasenflächen **nicht** bis unmittelbar an die Gehölze, Abstand ca. 50-100 cm.
- Pflege der Krautsäume durch Mahd alle 3-5 Jahre, damit ein Vordringen der Gehölze unterbunden wird.
- Die Pflanzgruppen sind in gewissen Abständen (10-15 Jahre) je nach Entwicklung abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um eine Altersklassenstufung zu erreichen und eine Verwaldung zu vermeiden.
- Keine Düngung.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Verbot jeglicher Lagerhaltung (u.a. Grünschnitt, Silage, Mist, Holz etc.).

Extensivrasenflächen

- Zur Förderung der Arten- und Strukturvielfalt 2- malige Mahd, der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juli. Der herbstliche Schnitt in zwei zeitlich versetzten Abschnitten. Hierdurch wird einerseits Insekten eine Übersiedlung ermöglicht, andererseits verschiedenen Vogelarten die auf kurze Grasbestände angewiesen sind, zeitweise diese Habitatsvoraussetzungen angeboten. Später Reduktion der Schnitffolge.
- Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen zu entfernen.
- Keine Düngung.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Kopfweiden

Die Pflege der Kopfweiden besteht aus dem Rückschnitt aller Kopfstämme. Auf keinen Fall einzelne Äste stehen lassen!

Dabei ist zu beachten:

- Generell muss ein sauberer, d.h. glatter und nicht ausgefranzter Schnitt erfolgen.
- Aststummel mit einer Länge von höchstens 10 cm stehen lassen. Die Stummel müssen jedoch mindestens so lang sein, dass sie in der nächsten Vegetationsperiode aus bereits vorhandenen oder ruhenden Knospen wieder austreiben können.
- Äste leicht schräg abschneiden um das Eindringen von Wasser in den Stamm zu verhindern
- nicht in altes Holz schneiden
- Große und schwere Äste sollten mit zwei Schnitten vom Kopf getrennt werden, so dass sie nicht brechen und den Stamm aufreißen
- Wunden nicht mit Wundverschlussmittel behandeln

Der Pflegerhythmus der Kopfweiden ist abhängig von den örtlichen Wuchsbedingungen und der Nutzungsform. Für die Gewinnung von Flechtmaterial schneidet man die Kopfstämme jährlich; bei der Brennholzerzeugung oder der reinen „Erhaltungspflege“ können die Äste aber auch bis zu 10 Jahre am Baum bleiben.

Der Rückschnitt der Kopfstämme sollte jedoch spätestens bei einem Durchmesser von 10 cm erfolgen, da Schnittwunden dieser Größe noch gut überwallt, also vom alten Holz abgeschottet werden können.

Nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ist die Pflege von Kopfweiden im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erlaubt.

Im Frühjahr und Sommer sollen die Kopfweiden nicht geschnitten werden, damit keine brütenden Vögel gefährdet werden. Außerdem steht das Holz zu dieser Zeit in „vollem Saft“, was für eine Nutzung als Brennholz ungünstig ist.

Die Pflege und Unterhaltung der Fläche wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend den Angaben im Umweltbericht geregelt. Die Fläche wird dem bayerischen Ökoflächenkataster gemeldet.

Die externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 332, Gemarkung Unterwurmbach, Gemeinde Gunzenhausen, ist durch den Eigentümer dinglich zu sichern. Der Nachweis über die dingliche Sicherung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Dem Ausgleichsbedarf von 0,116 ha steht eine externe Ausgleichsfläche von 0,116 ha gegenüber. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit ausgeglichen.

8. Alternativen

Aufgrund der überwiegend geringen Eingriffserheblichkeit, der bereits bestehenden Ausweisung des Planungsgebiets als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan sowie der damit verbundenen grundsätzlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung ist eine Prüfung von Standortalternativen nicht erforderlich.

9. Monitoringmaßnahmen

Gemäß Anlage zu § 2a BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu machen, welche Maßnahmen zur Überwachung der Planungswirkungen ergriffen werden.

Die geplante Bepflanzung der Grünflächen muss im Rahmen des Bauantrags dargestellt werden, so dass die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans für die Begrünung kontrolliert werden kann.

Spätestens 5 Jahre nach Ende der Baumaßnahmen im Sondergebiet prüft die Stadt, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt sind.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind aufgrund der geringen Auswirkungen nicht erforderlich.

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

An der Nürnberger Straße im Norden von Gunzenhausen soll nördlich eines bestehenden gewerblichen Betriebs (ATU) ein weiterer gewerblicher Betrieb angesiedelt werden. Der neue Betrieb wird die Flächen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Flurstücken 656 und 656/2 (Teilfläche) in Anspruch nehmen.

Der derzeit rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB für ein Sonstiges Sondergebiet „Elektro- und Elektronikmarkt“ auf den Grundstücken Flur Nr. 656 und 656/2 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen wird durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter zumeist nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden aufgrund des hohen Versiegelungsgrads. Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet kann der Eingriff gemindert werden. Als Ausgleich erfolgt eine Aufwertung des Grünlands durch Feldgehölzstreifen auf dem Flurstück 332 der Gemarkung Unterwurbach. Insgesamt wird dadurch eine ausgeglichene Kompensationsbilanz erreicht.

11. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

11.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Allgemein:

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

Pflanzgebote

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Pflanzung von Heistern und Sträuchern (pfg2)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen pfg2 sind Heister/ und Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche /Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit autochthonem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

12. Vorschläge für Hinweise

Bodenschutz / Grundwasser

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere § 4 sind einzuhalten. In diesem Sinne gelten für jegliches Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.
- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das WWA Ansbach zu benachrichtigen.
- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

Altlasten / Bodenbelastungen

Bei Baumaßnahmen festgestellt Altlasten sind der Genehmigungsbehörde anzuzeigen und entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Denkmalschutz / Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Bauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Bodendenkmale unverzüglich zu benachrichtigen

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige bei dem Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. Anhang

13.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich.

Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata "Greenspire"	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Heister und Sträucher zu pfg 2

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm, Heister 2xv. 100-125

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.

14. Literaturverzeichnis

BAADER KONZEPT (2012):

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB "Betriebsgebäude für ein Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, sowie Einzelhandelsgeschäfts „Autoteile und Kfz-Zubehör“, auf den Flurstücken 656/4 und 656/2". Anlage: Umweltbericht.

BAADER KONZEPT (2014):

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN GEMÄß § 12 BAUGB SONDERGEBIET "ELEKTRO- UND ELEKTRONIKMARKT"

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT (1977):

Bodenschätzungs-Übersichtskarte 1:25.000.

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT UND BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003):

Das Schutzgut Boden in der Planung.

BAYERISCHER KLIMAFORSCHUNGSVERBUND (1996):

Klimaatlas von Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003A):

Rote Liste gefährdeter Tiere in Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2003B):

Rote Liste gefährdeter Pflanzen in Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (STAND 1.4.2005):

Artenschutzkartierung Bayern. München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2011):

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Bayerische Biotopkartierung. Download von <http://www.bayern.de/lfu/natur/index.html>. Stand Februar 2011.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (2011):

Bodenschätzung. Abgerufen unter <http://www.geodaten.bayern.de> (BayernViewerplus) am 10.2.2011.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2001):

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit der Natur. Ein Leitfaden. München.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2005):

Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. München.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN (Stand 2000):

Regionalplan Region Westmittelfranken (8).

STADT GUNZENHAUSEN (STAND 2013):

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.