

Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

**Änderung der rechtsverbindlichen
Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd,
Teilbaugebiet II und V“**

durch

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan
„Sonnenstraße“**

- Verfahren gem. § 13 a BauGB -

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

19.11.2018,
zuletzt geändert am 03.04.2019, 18.06.2019

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 3. | Allgemeine Lage des Baugebietes | 6 |
| 4. | Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 6 |
| 4.1 | Allgemeines | 6 |
| 4.2 | Topographie | 6 |
| 4.3 | Verkehrerschließung | 6 |
| 4.4 | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 4.5 | Denkmäler | 7 |
| 4.6 | Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope | 7 |
| 4.7 | Boden, Geologie und Hydrogeologie | 7 |
| 4.8 | Altlasten und schädliche Bodenveränderungen | 8 |
| 4.9 | Oberflächennahe Geothermie | 8 |
| 4.10 | Immissionen | 9 |
| 5. | Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes | 9 |
| 6. | Bebauung | 10 |
| 6.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 6.2 | Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise | 12 |
| 6.3 | Dachgestaltung | 14 |
| 6.4 | Garagen und Stellplätze | 14 |
| 6.5 | Örtliche Bauvorschriften | 14 |
| 6.6 | Verhältnis zu bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen | 15 |
| 7. | Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung | 15 |
| 7.1 | Erschließung und Verkehr | 15 |
| 7.2 | Entwässerung | 16 |
| 7.3 | Versorgung | 17 |
| 8. | Denkmalschutz | 18 |
| 9. | Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen | 18 |
| 10. | Vorbeugender Brandschutz | 19 |
| 11. | Immissionsschutz | 20 |
| 12. | Altlasten | 22 |
| 13. | Grünordnung | 22 |
| 14. | spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung | 23 |
| 15. | Überregionale Planung | 23 |
| 16. | Hinweise | 25 |
| 17. | Bestandteile des Bebauungsplanes | 25 |

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In zentraler Lage von Gunzenhausen befindet sich eine private Grundstücksfläche, welche aktuell nur zu einem geringen Teil genutzt wird. Die Fläche ist zu einem großen Teil als Garten mit Obstbaumbestand genutzt. Die bestehenden baulichen Anlagen auf den Flächen sind nur zu einem geringen Grad genutzt. Die Grünflächen sind der Öffentlichkeit nicht zugänglich, so dass diese auch keinen Mehrwert für die Stadt Gunzenhausen entwickeln.

Die Grundstücksflächen wurden zwischenzeitlich an einen neuen Eigentümer veräußert, welcher mit konkreten Neunutzungs- und Nachverdichtungsvorschlägen an die Stadt Gunzenhausen herangetreten ist.

Die Stadt Gunzenhausen stand somit vor der Fragestellung, in welcher Form zukünftig eine Nutzung der bisher nur gering genutzten Flächen möglich sein soll. Im Zuge der Beratungen wurde festgestellt, dass zur städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Hiermit soll die angemessene und verträgliche Nachnutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig soll auch die Nachverdichtung einer bisher wenig genutzten innerstädtischen Fläche angemessen geregelt werden.

In der Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde hierbei auch die bisherige Nutzung als Garten einbezogen, im Ergebnis der Vorprüfungen aber festgestellt, dass im Sinne der guten Nachverdichtung und städtebaulichen Gesamtentwicklung im Randbereich der historischen Altstadt einer Bebauung der Freiflächen der Vorzug gegeben werden sollte.

In Gunzenhausen besteht eine hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen. Mit der geplanten Nachverdichtung im Planungsgebiet kann hierzu ein weiterer Beitrag geleistet werden, die bestehende dringliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere im Geschosswohnungsbau, zu befriedigen.

Gleichzeitig soll der bestehende städtische Raum am Knotenpunkt Sonnenstraße / Reutbergstraße entsprechend aufgewertet werden. Durch die Schaffung gewerblicher Nutzungen in der Erdgeschosszone kann der städtische Raum am Knotenpunkt aufgewertet und gefasst werden. Hierdurch wird das Ortsbild im kleinräumlichen Umfeld angemessen städtisch weiterentwickelt.

Historische Karten zeigen zudem, dass in der Vergangenheit auf der Südseite der Sonnenstraße eine nahezu durchgehende Bebauung, in Form einer von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Hauszeile, den Abschluss der städtischen Strukturen bildete. Insbesondere von Richtung Norden aus der Böhrlingstraße kommend, bildete die Bebauung an der Sonnenstraße den städtebaulichen Abschluss.

Mit dem Umbau der Einmündung der Böhrlingstraße in die Sonnenstraße in den 1970er Jahren wurde die südliche Bebauung an der Sonnenstraße aufgebrochen und die Durchbindung nach Osten durch Herstellung der Reutbergstraße hergestellt. Durch die Baumaßnahmen an dieser Stelle ging zu einem gewissen Grad die städtebaulich räumliche Wirkung in diesem Bereich verloren. Bisher im Hintergrund gelegene Gartenbereiche und Baustrukturen wurden im Vordergrund präsentiert.

Eine städtebaulich geeignete Weiterentwicklung der privaten Flächen entlang der „neuen“ Reutbergstraße, im Sinne einer städtisch geprägten Straße, unterblieb in diesem Bereich. Insbesondere der nun zur Überplanung vorgesehene Bereich wurde weiter als private Gartenfläche genutzt. Eine städtebaulich wünschenswerte Weiterentwicklung der Flächen ist in der Vergangenheit nicht erfolgt.

Mit der nun seitens des neuen privaten Grundeigentümers mitgeteilten Entwicklungsabsicht für die Fläche kann diese Situation städtebaulich tradiert und weiterentwickelt werden. Die Flächen können aufgewertet und städtebaulich weiterentwickelt werden. Zudem kann hiermit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Die Entwicklung der Flächen ist somit für die Gesamtentwicklung der Innenstadt von Gunzenhausen von hoher Bedeutung. Sie bildet den Einstieg in die städtebauliche Weiterentwicklung der an die „Altstadt“ angrenzenden ersten Stadterweiterungen mit Ihren Siedlungsstrukturen.

Ziel der vorliegenden Planungen ist somit die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen als auch gewerblichen Nutzungen in innerörtlicher Lage - in einem angemessenen Mischungsverhältnis. Das Planungsgebiet besitzt hierfür die notwendigen Entwicklungspotentiale um diese Planungsziele zu verwirklichen.

Die gewünschte Ordnung der städtebaulichen Entwicklung findet insbesondere in folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Nachnutzung einer kaum genutzten innerörtlichen Entwicklungsfläche.
- Entwicklung verschiedener Wohn- und Gewerbestrukturen
- Schaffung von lokaler Aufenthaltsqualität für die Anwohner und das städtebauliche Umfeld
- Schaffung einer neuen städtebaulichen Struktur mit Leitfunktion

Alternative Planungsstandorte

Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich in integrierter Lage von Gunzenhausen. Er ist als Innenentwicklungsfläche zu betrachten und entspricht somit insbesondere den Zielen der Landesentwicklung. Der Planungsumgriff stellt aus Sicht der Stadt Gunzenhausen eine geeignete Fläche für die Entwicklung gemischter Nutzungen als angemessene Nachnutzung im städtebaulichen Umfeld dar. Der Eigentümer der Fläche hat seine Entwicklungsbereitschaft gegenüber der Stadt Gunzenhausen bekundet. Die Fläche steht somit unmittelbar für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung.

Auf eine weitergehende Standortalternativenprüfung kann daher in Abwägung aller Belange aus Sicht der Stadt Gunzenhausen verzichtet werden. Der nun überplante Bereich stellt in Abwägung aller Belange, insbesondere aufgrund der Eignung entsprechend der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der geringstmöglichen Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter sowie die bestmögliche Berücksichtigung der Maßgaben und Gesetze die für die vorgesehenen Nutzungen die am besten ortsverträgliche Entwicklungsfläche dar.

Alternative Entwicklungskonzepte

In die weiteren Planungsschritte zur Bauleitplanung wurden in die Abwägung für die Entwicklung der vorliegenden Flächen mögliche Planungs- und Erschließungsansätze für die zu überplanende Fläche einbezogen.

Im Sinne der Schaffung einer städtebaulich angemessenen Figur mit entsprechender raumprägender Wirkung und der begrenzten Grundstücksflächen stellt eine Blockrandbebauung die einzig geeignete städtebauliche Figur für die Entwicklung der Flächen dar. Alternative Form, z. B. die Errichtung eines Solitärgebäudes, würden die städtebaulich notwendige raumbildende Funktion der Bebauung nicht erbringen.

Gleichzeitig können durch die Blockrandbebauung in einem nach Westen und Süden gelegenen Innenhof ruhige Bereiche geschaffen werden. Zum städtebaulichen Platz am Knotenpunkt der Straßen kann mit der Blockrandbebauung die gewünschte Durchmischung von Wohnen und Gewerbe und somit die für einen städtischen Raum typische Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Besondere Beachtung hinsichtlich der Entwicklung der Fläche bedarf die Höhenentwicklung der Baustrukturen. Das Gelände des städtebaulichen Umfeldes fällt nach Westen hin ab. Die Baustrukturen im Umfeld sind vorrangig durch zweigeschossige Gebäude mit steil aufragenden Satteldächern geprägt, aus den sich meistens im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss sowie ein darüberliegender Spitzboden abbilden. Die Gebäudekubatur entspricht damit zumeist drei bis viergeschossigen Bauwerken. Nördlich der Reutbergstraße wurde diese Baustruktur bereits überformt. Hier sind Gebäudestrukturen mit bis zu sechs Geschossen zzgl. Satteldächern zu finden.

Die Baustrukturen im Planungsgebiet müssen sich somit in einem Übergang zwischen bereits überformten Höhenstrukturen sowie den historischen Höhenentwicklungen der Gebäude entwickeln. Eine gleichförmige Höhenentwicklung analog der südlich in der Sonnenstraße angrenzenden Gebäude würde jedoch die wünschenswerte Leitfunktion des Gebäudes nicht angemessen widerspiegeln.

Diese Entwicklung würde zu kurz greifen. Zumindest in Teilen der Baukörper kann durch eine „Überhöhung“ der Gebäude, in Kombination mit Ausbildung einer Flachdachbauweise ein städtebaulich prägnanter Baukörper geschaffen werden, welcher zum einem sich angemessen in das Umfeld integriert, gleichzeitig aber auch das städtebauliche Umfeld angemessen prägt – ohne die historische Altstadt zu überstrahlen. In der Abwägung aller Belange stellt das nun vorgesehene Entwicklungskonzept die bestmögliche Entwicklung der Fläche im Planungsgebiet dar. Die Planung ist zudem aus Sicht der Stadt Gunzenhausen als angemessene Nachverdichtung und Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen anzusehen.

Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S.98)

Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Bestand als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.03.2018) weist Gunzenhausen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Gunzenhausen liegt im allgemeinen ländlichen Raum, wird aber im LEP als Teil des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Gunzenhausen befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Der Regionalplan der Region 8 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst. Gunzenhausen ist im Regionalplan als Mittelzentrum bestimmt. Gunzenhausen liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach. § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 14 dieser Begründung gesondert erläutert.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Kernort von Gunzenhausen

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Sonnenstraße und den Knotenpunkt mit der Reutbergstraße
- im Osten: durch einen angrenzenden Fußweg und daran anschließende öffentliche Stellplatzflächen
- im Süden: durch angrenzende Wohnbaustrukturen
- im Westen: durch angrenzende gemischte Baustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 332 und 1470/3, jeweils Gemarkung Gunzenhausen. Weiterhin wurden Teilflächen der Flurnummern 333 und 1482/41, jeweils Gemarkung Gunzenhausen mit einbezogen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1.872 m². In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen für die gemischten Nutzungen erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Allgemeines

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bisher im nördlichen Teil zu Wohnzwecken, im südlichen Teil gärtnerisch genutzt. Die Flächen des Planungsgebietes sind aktuell durch zwei alte, einfache Bebauungspläne überplant. Der östliche Teil des Planungsgebietes ist Teil des Bebauungsplans Süd TG V. Der westliche Teil ist Bestandteil des Bebauungsplans TG II.

Beide Bebauungspläne zeigen für das vorliegende Planungsgebiet keine eindeutigen Entwicklungsabsichten. Sie sind für den vorliegenden Planungsumgriff als weitestgehend unbestimmt zu erachten. Mit der nun geplanten Überplanung von Teilflächen der vorgenannten Bebauungspläne entstehen für die grundsätzlichen Entwicklungsabsichten der beiden Bebauungspläne keine Nachteile. Für den vorliegenden Geltungsbereich treten die vorgenannten alten Bebauungspläne mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“ außer Kraft.

4.2 Topographie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Osten nach Westen leicht geneigtem Gelände. Das Gelände fällt nach Westen um ca. 1,00 m. Am Ostrand des Planungsgebietes befindet sich eine alte Mauer zur Überwindung des bestehenden Höhenunterschiedes zwischen Gartenniveau und östlich davon befindlichem öffentlichen Parkplatz

4.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch aktuell über die Sonnenstraße im Norden sowie über die Zufahrtsstraße zum öffentlichen Parkplatz im Osten erschlossen. Die Zufahrtsstraße im Osten ist bereits als Ortsstraße gewidmet. Am Ostrand des Planungsgebietes verläuft ein öffentlicher Fußweg.

Gesonderte innere Erschließungen sind im Planungsgebiet aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht vorhanden. Am Nordrand verläuft, außerhalb des Planungsgebietes, ein Fußweg. Daran schließt die Sonnenstraße an.

Die nächsten Haltestellen des ÖPNV befindet sich unmittelbar östlich an der Reutbergstraße mit der Haltestelle „Altersheim“ Es besteht Anschluss an die Buslinie 164 in Richtung Bahnhof.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nur im nördlichen Teilbereich an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Am Nordrand verlaufen Versorgungsleitungen im Planungsgebiet.

4.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 19.11.2018) zeigt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Nördlich der Sonnenstraße ist das historische Ortszentrum als Bodendenkmal kartiert.

4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liasland in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen.

Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 - 300 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld biotopgeschützte Strukturen gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet selbst ist im nordwestlichen Teil durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und im überwiegenden Teil durch die Gartennutzung bestimmt. Die Gartenflächen werden durch mehrere Obstbäume charakterisiert. In den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Flächen befinden sich umfangreiche Heckenstrukturen sowie als linear angeordnete Struktur mehrere Bäume. Diese begleiten den öffentlichen Fußweg. Die Gartenflächen im Planungsgebiet sind weitestgehend unversiegelt.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die bestehenden Siedlungsstrukturen und die typischen Grüngestaltungen privater Grünflächen im Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L6a Zittergrasseggen – Hainsimsen – Buchenwald, örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen – Stieleichen - Hainbuchenwald zuzuordnen. Auf Grund der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie der bisherigen Nutzungen ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- und Risikoräumen.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,0 km Luftlinie östlich des Planungsgebietes. Das Planungsgebiet befindet sich jedoch in Vorbehaltsgebiet der öffentlichen Wasserversorgung der Region Westmittelfranken (TR 27).

4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittleren Burgsandstein des mittleren Keupers im Trias zuzuordnen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um mittel bis grobkörnige Sandsteine z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden. Teilweise Feldspat führend; mit Tonstein. Zumeist in schluffig, rot, rotbraun Ausprägungen mit Karbonatkauern, weißgrau mit tonigen Zwischenschichten.

Angaben über die natürliche Bodenzusammensetzung liegen nicht vor. Das Planungsgebiet befindet sich im besiedelten Bereich mit anthropogen überprägtem Boden. Der Versiegelungsgrad ist bisher < 70%.

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass Bauwerke in unterkellerten Bauweise voraussichtlich flach mit Einzel- oder Streifenfundamenten oder mit der Bodenplatte gegründet werden können. Oberflächennahe Auflockerungen im Bodenaufbau sind dabei zu entfernen. Ggf. kann in Teilbereichen u.U. ein Bodenaustausch notwendig werden. Dies ist im Rahmen des konkreten Baugrundgutachtens zu prüfen.

Bei unterkellerten Gebäuden kann eine Gründung in den bestehenden Felsschichten nicht ausgeschlossen werden. Soweit dies der Fall ist, muss mit einem erhöhten Aufwand beim Auslösen des Fels gerechnet

werden. Es wird daher empfohlen, für die konkreten Planungen ein entsprechendes Bodengutachten erstellen zu lassen. Die vorstehenden allgemeinen Aussagen ersetzen nicht die Detailuntersuchungen für die konkrete Baumaßnahme.

Die Grabbarkeit des Bodens ist in den oberen Bereichen weitgehend grabbar, bei tieferen Baumaßnahmen können u. U. Eingriffe in die bestehenden Felshorizonte erfolgen.

Der Oberboden ist, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt ist, sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorhanden. Aufgrund der Hanglage kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Aussagen zur Sickerfähigkeit der Böden liegen aktuell noch nicht vor. Aufgrund der bekannten Angaben zu den geologischen Verhältnissen und den Sickerwasserraten kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung möglich sein wird.

Es ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet gepuffert werden muss und von dort kontrolliert und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden muss, da eine geeignete Vorflut in vertretbarer Entfernung nicht vorhanden ist. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden unterdurchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Er bildet oft ein hydraulisch zusammenhängendes GW-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es bestehen lokale Stockwerkstrennungen im Sandstein.

4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

4.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist voraussichtlich nicht möglich. Aus Gründen des Grund- und Trinkwasserschutzes sind Bohrungen voraussichtlich nicht möglich. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit >1,6 – 2,4, je nach Tiefenlage angegeben. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 50 - 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind u.U. nach einer Prüfung des Einzelfalls möglich. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes(WHG) in Verbindung mit dem Bay-

erischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt.

Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

4.10 Immissionen

Westlich und nördlich grenzen an das Planungsgebiet Ortsstraßen an. Aus dem üblichen Betrieb auf der Straße ist mit Lärm-, Staub- und Abgasemissionen zu rechnen. Verkehrszählungen am Kreisverkehrsplatz Sonnenstraße / Reutbergstraße / Bühringstraße zeigen auf dem relevanten Ast der Sonnenstraße Spitzenbelastungen von ca. 560 Fahrzeugen pro Stunde in der Abendspitze (16:15 – 17:15) und ca. 445 Fahrzeuge in der Mittagsspitze.

Grundsätzlich gilt aber, dass für ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gem. den Maßgaben der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) der Vorhabensträger aufzukommen hat. Der Baulastträger der Ortsstraßen kann hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

An das Planungsgebiet grenzen im Weiteren die bestehenden Siedlungsstrukturen mit gemischten Nutzungen an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen) sind zu dulden. Südlich des Planungsgebiets befinden sich die Flächen eines ehem. Gärtnereibetriebes. Bei entsprechender Nachnutzung können Lärmimmissionsbelastungen auf das Planungsgebiet einwirken.

5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

5.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Hiermit soll eine angemessene Nachverdichtung einer innerörtlichen Potentialfläche entwickelt werden. Die Entscheidung zur Ausweisung eines urbanen Gebietes anstelle eines Mischgebietes wurde hierbei in Abwägung aller Belange gewählt, da hiermit der Nutzungsmix für das Planungsgebiet besser umgesetzt werden kann.

Die Entwicklungen in Gunzenhausen zeigen, dass sich gewerbliche Nutzungen in Gunzenhausen in innerörtlicher Lage hauptsächlich in Erdgeschosslage entwickeln lassen. Ggf. lassen sich Büronutzungen noch im darüber liegenden 1. Obergeschoss entwickeln. Darüber lassen sich vorrangig nur noch Wohnnutzungen entwickeln.

Bei Ausweisung eines Mischgebiets müsste jedoch ein gleichwertiges Verhältnis zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Planungsgebiet realisiert werden. Dies ist aus den Erfahrungen der Stadt Gunzenhausen nicht zu erwarten. Die Entwicklungsfähigkeit wäre gehemmt. Eine Ausweisung als Wohnbauflächen würde der angestrebten flexiblen gewerblichen Nutzung entlang der Sonnenstraße widersprechen, so dass in Abwägung aller Belange der neuen Gebietskategorie des „urbanen Gebietes“ der Vorrang gegeben wurde.

Hiermit kann ein Nutzungsmix realisiert werden, welcher den angestrebten Schwerpunkt auf eine zentrumsnahe Wohnnutzung legt, gleichzeitig aber insbesondere für die Erdgeschosslage auch die Entwicklung gewerblicher Nutzung in verträglicher Koexistenz ermöglicht.

5.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

| | | |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Gesamtfläche | ca. 1.872 m² | 100,0 % |
| Verkehrsflächen | ca. 212 m ² | 11,4 % |
| Festgesetzte private Grünflächen | ca. 40 m ² | 2,1 % |
| Nettobaufläche urbanes Gebiete | ca. 1.620 m ² | 86,5 % |

5.3 Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen nach bisherigem Kenntnisstand für die Stadt Gunzenhausen nicht. Die notwendigen Anschlussarbeiten an die Ver- und Entsorgung sind durch den konkreten Vorhabensträger zu leisten. Umbauten an den bestehenden Straßen zu Lasten der Stadt Gunzenhausen sind nicht notwendig.

6. Bebauung

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen an der Sonnenstraße in Gunzenhausen getroffen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein urbanes Gebiet im Sinne § 6a BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (städtebauliches Umfeld, geplanter Nutzungsmix etc.) als vertretbar zu erachten.

Die Bebauung der Grundstücke wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,6 festgesetzt. Für die GRZ wird ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit von max. insgesamt 0,1 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Arten der baulichen Nutzung (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) sowie Terrassen im Sinne von Freischankflächen zugelassen. Hiermit wird die gem. BauNVO für urbane Gebiete zunächst festgeschriebene Obergrenze von 0,8 für die GRZ leicht in der Gesamtbetrachtung überschritten. Die festgesetzte GFZ bewegt sich im Rahmen des gem. BauNVO zulässigen Rahmens.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hier bei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind. Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Ein Gesamthöchstmaß von einer GRZ von 0,8 in Addition der vorgenannten Rahmenbedingungen darf dabei zunächst nicht überschritten werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird hierzu nun in Abweichung eine geringe weitergehende Überschreitungsmöglichkeit für zuvor genannten Anlagen festgesetzt.

Die Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen notwendig und vertretbar, da die Überschreitungserfordernis sich aus den notwendigen Zuwegungsflächen zum geplante Baufenster und der geplanten gewerblichen Nutzung im Planungsgebiet (Freischankfläche für ein potentiell Café) ergibt. Hierdurch ergibt sich zwar zu einem gewissen Grad eine zusätzliche Versiegelung, diese ist jedoch im städtebaulichen Umfeld als vertretbar zu erachten. Da Garagen, Carports und Stellplätze gem. den weitergehenden Festsetzungen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, beschränkt sich die Überschreitungsmöglichkeit weitestgehend auf „flächige“ Objekte wie Zufahrtsflächen, Gehwege oder Terrassen, welche auch zur GRZ II zuzurechnen sind.

Die ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten.

Die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind auch unter Beachtung der Überschreitungen als vertretbar zu erachten. Es werden ausreichende Abstandsflächen zu den angrenzenden Baustrukturen gewährleistet. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung der bestehenden Gebäude im städtebaulichen Umfeld bleibt mit den gewählten Festsetzungen gewahrt. Negative Auswirkungen auf den Abfluss von Starkregenereignissen aus dem leicht erhöhten Versiegelungsgrad sind nicht zu erwarten. Die geringfügig höhere Versiegelung wird zudem durch Maßnahmen zur Grüngestaltung von Dächern ausgeglichen. Zudem sind durch die Festsetzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten, da dieser bereits jetzt weitestgehend anthropogen überformt ist.

Mit der geplanten Strukturierung des Planungsgebietes soll eine geeignete, angemessen verdichtete Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen in Kombination von max. zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Diese wird im Planungsgebiet entsprechend der geplanten städtebaulichen Figur mit unterschiedlichen Vollgeschosszahlen von I, III, IV und V Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit wird die angemessene Gebietsentwicklung im städtebaulichen Umfeld und gleichzeitig die Ausbildung eines das Stadtbild mit prägenden Leitobjektes im Umfeld ermöglicht.

In Kombination mit den festgesetzten max. Gebäudehöhen werden übermäßige Höhenentwicklungen ausgeschlossen und insbesondere unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der historischen Altstadt vermieden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude findet ihren „Höhepunkt“ im Norden und fällt nach Süden und Westen ab. Sie gleichen sich in beiden Richtungen jeweils an den Bestand an. Im Bereich des entstehenden neuen Innenhofs wird eine eingeschossige Bebauung zugelassen, um hier die Entwicklung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen, diese gleichzeitig aus Gründen der Lärmschutzes sowie eine darüber liegenden Grüngestaltung auch mit einer Dachkonstruktion abdecken zu können.

Der geplante kleine Bereich mit fünf Vollgeschossen soll die Errichtung von Dachgärten auf dem vierten Vollgeschoss ermöglichen. Um hierfür die entsprechenden Austritte schaffen zu können, müssen entsprechende Baukörper geschaffen werden, welche voraussichtlich als Vollgeschosse zu bewerten sind. Um diese Entwicklung angemessen steuern zu können, wurden aus städtebaulichen Gründen die getroffenen Festsetzungen vorgenommen. Die Auswirkungen auf das städtische Umfeld sind hierbei als vertretbar zu erachten. Durch die rückversetzte Bauweise sind die sich ergebenden Dachterrassen nicht einsehbar, ermöglichen aber auch keine unverhältnismäßigen Einblicke in die Nachbargrundstücke.

Als Regelhöhe wurde die viergeschossige Bebauung festgesetzt, die auch dem städtischen Umfeld entspricht.



Potentielle Höhenentwicklung im Planungsgebiet im Vergleich mit der Umgebung (Ohne Maßstab)
Oben Ansicht von der Sonnenstraße, unten Ansicht von der Reutbergstraße

Durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird die Einpassung in den Höhenmaßstab des städtebaulichen Umfelds sichergestellt. Diese sind in Abhängigkeit von der Vollgeschossanzahl in der Gesamthöhe der baulichen Anlage festgesetzt.

Als Bezugspunkte für die zulässigen Gebäudehöhen werden Bezugshöhe über NormalHöhenNull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) festgesetzt, so dass eine verträgliche Gesamtentwicklung des Gebäudes sichergestellt wird. Der Höhenbezugspunkt wurde unter Beachtung der örtlich aufgemessenen Topographie entwickelt.

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhenangaben der Entwässerungsanlage in der Regel noch im Höhensystem DHHN1912 vorliegen. Zwischen beiden Systemen können Differenzen von ca. 5,5 cm vorliegen. Die Höhen sind dementsprechend ggf. zu transformieren.

Weitere Aufenthaltsräume über dem vierten bzw. fünften Vollgeschoss sind ebenfalls ausgeschlossen, so dass auch hierdurch eine verträgliche Entwicklung der Baustruktur im städtebaulichen Umfeld sichergestellt ist.

Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt die Oberkante First des Hauptdaches als max. Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertigen Attika, bzw. der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zur Gewährleistung einer angemessenen Gesamtentwicklung des neuen Quartiers notwendig.

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden zu den Planungsgebietsgrenzen über Baulinien geregelt. Im Inneren begrenzen Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Differenzierung in den Höhenentwicklungen der Gebäude.

Mit den festgesetzten Baulinien soll die Schaffung der städtebaulich notwendigen Raumkanten, insbesondere entlang der Sonnenstraße, gewährleistet werden. Auf der westlichen Seite des Planungsgebietes soll mit den festgesetzten Baulinien die planerisch für die Baukörperstruktur notwendige Grenz- bzw. grenznahe Bebauung städtebaulich gelöst werden. Die Belange des Nachbargrundstückes bleiben hierbei gewahrt. Insbesondere ergeben sich hieraus keine mehr als unerheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belichtung und Belüftung. Beachtenswert ist hierbei im Besonderen, dass im Bereich der nun mittels Baulinie festgesetzten Grenzbebauung bereits ein Gebäude stand. Gleiches gilt auch für die festgesetzten Baulinien entlang der Sonnenstraße. Nach Osten soll mit der Baulinie eine klare neue Raumkante erzeugt werden

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass die Errichtung der erforderlichen privaten Stellplätze, Carports und Garagen ebenfalls nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baufenster zulässig ist. Diese Festsetzung dient der geordneten Gestaltung des Quartiers, da aus städtebaulicher Sicht ansonsten negative Auswirkungen auf die Entwicklungsziele des Quartiers mit klaren Strukturierung zwischen Bauflächen für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen (zu den gem. der BayBO auch Stellplätze gehören) sowie privaten Grünflächen und öffentlichen Bereichen nicht ausgeschlossen werden können. Stellplätze sind darüber hinaus nur in entsprechend mittels Planzeichen festgesetzten Bereichen zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien wird für filigrane Hauseingangsüberdachungen um eine Tiefe von max. 0,75 m zu gelassen, da hieraus keine negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu erwarten sind. Als filigrane Hauseingangsüberdachung werden dabei Gestaltungen in freitragender Bauweise, bzw. ohne Stützen ausgeführt, verstanden. Terrassen ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Unterschreitungen der Baulinien sind bis max. 2,00 m zulässig. Hiermit soll eine attraktive und abwechslungsreiche Detailgestaltung der Fassaden ermöglicht werden.

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen städtebaulich geregelt. Dies erfolgt unter Beachtung der Maßgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Demnach finden die in der BayBO festgesetzten Mindestabstände für die Abstandsflächentiefe keine Anwendung. Dies entspricht zunächst dem in der BayBO dargelegten Grundsatzes des Vorrangs der bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeit der Abstandsflächen vor den Maßgaben der BayBO. Dies ist zulässig, wenn die Ansprüche des Umfeldes sowie der Bebauungen im Planungsgebiet gewahrt bleiben. Zudem muss ein hinreichendes Maß der Bestimmtheit der bauplanungsrechtlichen Regelungen gegeben sein.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Zudem werden für alle überbaubaren Bereiche die max. zulässige Anzahl von Vollgeschossen sowie eine max. zulässige Gebäudehöhe definiert. Auch wird die Dachform festgesetzt. Damit ist eine max. mögliche Kubatur der Gebäude umfassend beschrieben, so dass die sich hieraus als Maximum ergebenden Abstandsflächen ermittelt werden können und entsprechend für den Abwägungsprozess bewertet werden können.

Im Planungsgebiet wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Demnach beträgt die Abstandsflächentiefe gem. BayBO 0,5 H.

An der Sonnenstraße hält die Baulinie am engsten Punkt einen Abstand von ca. 5,50 m zu Mitte der Fahrbahn der Sonnenstraße ein. Die maßgebliche max. zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 14,00 m, bei Ausführung als Satteldach. Demnach ist der First des Satteldaches als maßgeblich für die Gebäudehöhe heranzuziehen. Die Höhe des Satteldaches würde hierbei voraussichtlich nur mit 1/3 in der Berechnungen der Abstandsfläche einfließen. Der Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe liegt ca. 1,00 m über dem tatsächlichen Gelände. Die für die Abstandsflächentiefe maßgebliche relevante Höhe (H) würde sich in diesem Bereich auf ca. 12,30 m (ca. 11 m Wandhöhe + 4/3 m Satteldachhöhe) belaufen. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Abstandsflächentiefe von 0,5 H bei urbanen Gebieten würde sich somit eine maßgebliche Abstandsfläche von 6,15 m ergeben. Der tatsächliche Abstand wird in diesem Bereich somit nur gering um ca. 0,75 m unterschritten. Dies ist städtebaulich als vertretbar zu erachten. Die Belichtung und Belüftung der nördlich befindlichen Gebäude im städtebaulichen Umfeld bleibt in dem für einen bebauten innerörtlichen Zusammenhang üblichen Umfang gewahrt.

An der Nordspitze sowie der Ostseite des Planungsgebietes werden Gebäudehöhen von 14,00 m mit Flachdach zugelassen. Die Mindestabstandsflächentiefe nach BayBO würde sich hier somit auf 7,00 m belaufen. Die Baulinien halten hier nach Osten einen Abstand von ca. 3,00 m zur Grundstücksgrenze und im Norden einen Abstand von ca. 9,0 m zur maßgeblichen Mitte der Fahrbahn ein. Nach Norden ergeben sich somit aus der wesentlichen Festsetzung keine Verkürzungen der Abstandsflächen nach BayBO. Nach Osten schließt an das Planungsgebiet eine öffentliche Stellplatzanlage auf einem öffentlichen Grundstück an. Diese ist aus planerischer Sicht zunächst ähnlich wie eine öffentliche Verkehrsfläche anzusehen. Überbauungen dieser Fläche durch Gebäude (z.B. Parkgarage) sind nicht geplant, so dass sich die Abstandsflächen zunächst auf diese Flächen analog einer öffentlichen Straße entwickeln können. Auf der Westseite des Grundstückes befindet sich zudem ein alter Baumbestand, welcher einen zusätzlichen Abstand sicherstellt. Hieraus lässt sich im Bestand ein nicht bebaubarer Mindestabstand von ca. 7,00 m ableiten.

Nach Westen wird dieser Bereich durch eine Baugrenze begrenzt. Diese hält zum städtebaulichen Umfeld ausreichend Abstand, so dass sich mögliche Abstandsfläche der Gebäude zunächst auf dem eigenen Grundstück entwickeln. Die Abstände der überbaubaren Flächen zueinander sind dabei als ausreichend anzusehen, so dass auch die sich ergebenden Abstände innerhalb des Planungsgebietes eine gute Belichtung und Belüftung gewährleisten.

Für einen Teilbereich im zuvor beschriebenen Bereich des Planungsgebietes ist eine Bebauung mit einem zusätzlichen Geschoss mit einer max. Gesamthöhe von 17,00 m über dem Bezugspunkt im Gelände zulässig. Dieses durch Baugrenzen definierte Baufenster ist von den sonstigen Baulinien und Baugrenzen zurückversetzt, so dass durch diesen Teilbereich ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Umfeld oder die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen.

Nach Süden reduziert sich die festgesetzte Bebauungshöhe. Die Baulinien halten weitestgehend einen deutlichen Abstand zu den Planungsgebietsgrenzen ein. Lediglich am Westrand mit zulässiger eingeschossiger Bebauung wird das Mindestmaß von 3,00 m der BayBO unterschritten. Hier befinden sich jedoch angrenzend an das Planungsgebiet Grenzbebauungen, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf den Bestand zu erwarten sind.

Nach Westen wurden die Baulinien im Wesentlichen als Grenzbebauung festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich auch anschließend an das Planungsgebiet Grenzbebauungen. Negativen Auswirkungen auf das Umfeld sind somit nicht zu erwarten. Am Nordwestrand nimmt die festgesetzte Baulinie die Bestandsgebäudesituation mit ähnlicher Höhe wie der Bestand auf. Die Bestandsituation wird somit fortgeführt. Dies ist als städtebaulich verträglich zu erachten.

In der Gesamtabwägung ist somit festzustellen, die gewählte bauplanungsrechtliche Regelung der Abstandsflächen städtebaulich vertretbar ist und die Belange der Nachbarschaft an die Belichtung und Belüftung gewahrt bleiben. Die Abstandsflächen werden daher gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO bauplanungsrechtlich geregelt. Von einer Anwendung der Maßgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird abgesehen.

Im Umfeld der Baugrundstücke sind bestehende Bäume vorhanden. Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche ein über das allgemeine, abstrakte Risiko

hinausgehende Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde hierzu in einem Urteil ausgeführt:

„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt im Übrigen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Eine übergebürliche Belastung der jeweiligen Eigentümer aus den vorliegenden Planungen bzgl. ihrer Verkehrssicherungspflichten ist in Abwägung aller Belange nicht erkennbar.

6.3 Dachgestaltung

Im Sinne einer guten Gesamtgestaltung des Planungsgebietes wird aus städtebaulichen Gründen die Dachgestaltung geregelt. Im Anschluss an die bestehenden Baustrukturen in der Sonnenstraße wird eine Gestaltung mit Satteldach festgesetzt. In den übrigen Bereichen wird eine Gestaltung mit Flachdach vorgeschrieben, um hier durch eine moderne Bauweise die Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen im Kontrast zu den bestehenden Baustrukturen zu ermöglichen,

Grundsätzlich ausgeschlossen wird die Errichtung von Gebäuden mit Zeltdächern, Walm- und Krüppelwalmdächern sowie mit Tonnendächern. Keine der vorgenannten Dachformen ist als städtebaulich geeignet anzusehen. Versetzte Pulldächer dürfen mit Ausnahme des Baufensters WA 5 errichtet werden.

Auf Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden diese Festsetzungen keine Anwendung. Diese Gebäude dürfen frei gestaltet werden.

Für die Dächer von Garagen, Carports und Tiefgaragen wird zwingend eine Ausführung als Gründach vorgeschrieben, um einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu leisten und gleichzeitig auch für eine Grüngestaltung im hochverdichteten Planungsgebiet zu sorgen.

Zur ortsverträglichen Einbindung in das Umfeld werden des Weiteren Maßgaben zur Gestaltung von Dachgauben getroffen. Im Sinne der städtebaulich geordneten Nutzung regenerativer Energien werden Maßgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemacht.

6.4 Garagen und Stellplätze

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr bei Wohnbaunutzungen getroffen. Es wird eine differenzierende Festsetzung in Abhängigkeit von der Größe der geplanten Wohneinheiten vorgenommen. Maßgeblich für die Einordnung ist die Wohnfläche der Wohneinheit. Diese ist entsprechend der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Bis max. 50 m² Wohnfläche der Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen, bei Wohnungen über 50 m² 1,5 Stellplätze. Hiermit wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr der Wohneinheiten gewährleistet.

Für alle weiteren Nutzungen ist die Anzahl der Stellplätze entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung, zurzeit Stand vom 07.08.2018, zu ermitteln und nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Gunzenhausen über eine „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen“ (zurzeit Fassung vom 9.07.2018) verfügt. Entsprechend dieser Satzung sind für die Nutzungen die notwendigen Fahrradabstellplätze herzustellen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen örtlicher Bauvorschriften wird festgesetzt, dass bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Aufgrund der bestehenden Höhendifferenzen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass zur Nivellierung der Parzellen Veränderungen des natürlichen Geländes erfolgen werden. Somit werden voraussichtlich Stützmauern notwendig. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung wird daher die Höhe der Stützmauer auf max. 1,50 m sichtbare Höhe begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind daher abzutreten. Grundsätzlich wird aus gestalterischen Gründen empfohlen auf die Errichtung von Winkelstützmauern zu verzichten bzw. diese mind. durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Besser geeignet erscheinen grundsätzlich berankbare Gabionenwände, begrünte Böschungen oder begrünbare Pflanztrogsysteme.

Aus Stützmauern dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und hierbei insbesondere auf den natürlichen Wasserablauf entstehen.

6.6 Verhältnis zu bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind in Teilen durch zwei bestehende Bebauungspläne überplant. Die dort getroffenen städtebaulichen Regelungen sind nicht mehr sinnvoll umsetzbar und entsprechen nicht mehr den Entwicklungsabsichten der Stadt Gunzenhausen für das Gebiet. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen wird auf gesonderte Änderungsverfahren der betroffenen Bebauungspläne TG II und TG V verzichtet. Die Wirksamkeit dieser Bauleitpläne für den vorliegenden Geltungsbereich wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses aufgehoben. Die bauplanerischen Maßgaben der benannten Bebauungspläne treten damit außer Kraft. Es sind nur noch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans anzuwenden.

7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

7.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Anbindung an die Sonnenstraße im Norden sowie über die als Ortsstraße gewidmete Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen im Osten ausreichend gewährleistet. Neue äußere Straßen werden nicht benötigt.

Zur sicheren Einmündung des Verkehrs aus dem Planungsgebiet in die Sonnenstraße wird hier ein Zufahrtsbereich definiert und im Übrigen ein Ausschluss von Grundstückszufahrten zur Sonnenstraße festgesetzt. Hiermit sollen negative Auswirkungen auf den angrenzenden Kreisverkehrsplatz ausgeschlossen werden.

Die äußere fußläufige Anbindung ist über die bestehenden Gehwege im Umfeld umfassend gewährleistet. Gesonderte Radwege sind nicht vorhanden. Die Radfahrer werden auf den angrenzenden Straßen geführt.

Innere Erschließung

Öffentliche Straßen zur inneren Erschließung sind nicht notwendig. Die innere Zufahrt zum Gebäude und der Tiefgarage wird über private Grundstückszufahrten geregelt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr aus den Nutzungen sind innerhalb des Baufensters entsprechend der Vorgaben über die Anzahl der Stellplätze die notwendigen Flächen herzustellen. Ausreichende Flächenpotentiale hierfür sind vorhanden. Stellplätze dürfen darüber hinaus auch auf der gesondert im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Stellplätze hergestellt werden. Die Zuwegung hat von der Sonnenstraße über die festgesetzte Grundstückszufahrt zu erfolgen.

Für die notwendigen Fahrradstellplätze sind ebenfalls ausreichende Flächen im Planungsgebiet verfügbar.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Die fußläufige Anbindung an das städtebauliche Umfeld ist über die bestehenden Gehwege im Umfeld gewährleistet. Gesonderte Radwege existieren im Umfeld aktuell nicht und sind auch nicht geplant.

Für die innere Erschließung werden private Wegeverbindungen, im Sinne der Gebäudezuwegungen, hergestellt. Der nördliche Randbereich zum Kreisverkehrsplatz wird öffentlich zugänglich ausgeführt, um hier die geplante Gestaltung der öffentlichen Vorzone vor den geplanten gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit der unmittelbar östlich des Planungsgebietes befindlichen Haltestelle gewährleistet. Die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV – Haltestelle ist in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

Baustellenverkehr und Abwicklung der Bauphase

Für die Bauphase ist mit entsprechendem Bauverkehr zu rechnen. Dieser kann sowohl von der Sonnenstraße, als auch von der Grundstückszufahrt im Osten abgewickelt werden. Die bestehenden Straßen im Umfeld sind hinreichend leistungsfähig um den temporär zu erwartenden Verkehr aus der Baustelle zusätzlich aufnehmen zu können. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Ggf. wird in Abhängigkeit von den Bauabläufen ein Einbahnverkehr eingerichtet (bspw. Zufahrt von Osten und Ausfahrt nach Norden zur Sonnenstraße). Ggf. wird durch die Stadt Gunzenhausen im Vorfeld der Bauausführung eine Beweissicherung an den bestehenden Straßen vorgenommen, so dass ggf. entstehende Schäden eindeutig zugeordnet werden können. Die Baustellenabwicklung wird zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder eindeutig geregelt, um eine gute Abwicklung sicherzustellen.

7.2 Entwässerung

Das bestehende städtebauliche Umfeld des Planungsgebiets wird im Mischsystem entwässert. Entlang der östlichen und nördlichen Planungsgebietsgrenze verläuft jeweils ein Mischwasserkanal DN 600. Beide Kanäle sind bereits stark belastet.

Grundsätzlich soll die Entwässerung des Planungsgebietes den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend im Trennsystem erfolgen. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist jedoch davon auszugehen, dass eine vollständige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers in den Flächen des Planungsgebietes nicht möglich sein wird. Die Erstellung eines gesonderten Oberflächenwasserkanals mit Überleitung in die nächste Vorflut ist aufgrund fehlender entsprechender Kanäle im städtebaulichen Umfeld und der nicht vertretbaren Aufwendungen für die vollständige Neuerstellung bis zur nächsten Vorflut nicht möglich.

Das Planungsgebiet soll daher mittels neu herzustellender Hausanschlüsse an die bestehende Entwässerungsanlage angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers aus dem Planungsgebiet ist aller Voraussicht nach gegeben.

Dach- und Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse und Nutzungen zulassen, vorrangig örtlich zu versickern. Wie bereits ausgeführt, ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht davon auszugehen, dass eine geeignete Versickerung möglich sein wird. Soweit Versickerungen ausgeführt werden, sind die lokalen Bodenverhältnisse nochmals zu prüfen. Versickerungsanlagen müssen voraussichtlich zwingend mit Überlauf an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ebenfalls in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden muss. Aufgrund der bestehenden Belastungen der Kanäle kann diese Einleitung voraussichtlich nur gedrosselt erfolgen.

Dementsprechend sind im Planungsgebiet ggf. Rückhaltevolumen zu schaffen. Positiv auf die benötigten Rückhaltevolumen kann sich die Umsetzung von Gründächern auf den geplanten Flachdächern auswirken.

Die für die Entwässerung erforderlichen Leitungen werden unterirdisch verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlage werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen. Die Erschließungsplanung der Gebäude und Hausanschlüsse werden mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist zu beachten

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u. U. weitere bisher nicht bekannte Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, historische Kanäle, etc.) vorhanden sein. Die Funktion dieser Anlagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist.

7.3 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über neu herzustellende Versorgungsleitungen aus dem Netz der Stadtwerke Gunzenhausen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Sonnenstraße. Die Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist ausreichend gegeben. Auswirkungen auf das bestehende Trinkwasserschutzgebiet sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt auch für die Lage im Vorbehaltsgebiet der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Regionalplan ist die Ausweisung von Baugebiet in entsprechenden Vorbehaltsgebieten zulässig, solange keine Anlagen mit einem erhöhten Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe geplant sind. Dies ist bei den Planungen berücksichtigt.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen. Gleiches gilt für eine mögliche Gasversorgung. Für alle Versorgungsmedien sind entsprechende neue Hausanschlüsse herzustellen. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Hausanschlüsse aus dem bestehenden öffentlichen Straßenraum in der Sonnenstraße. Am Nordrand des Planungsgebietes verlaufen bestehenden Versorgungsleitungen. Diese sind ggf. in Abstimmung mit den Versorgern umzubauen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Main-Donau-Netz-Gesellschaft, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

7.4 Abfallentsorgung

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind unterzubringen.

Eine Bereitstellung kann vorrangig an der Sonnenstraße erfolgen. Eine Befahrung der Flächen des Planungsgebietes durch die Fahrzeuge der Entsorger ist nicht möglich.

Es fehlen entsprechende Wendemöglichkeiten. In Abwägung aller Belange kann auf die Herstellung einer entsprechenden Befahrbarkeit verzichtet werden, da die Entfernung bis zur nächsten von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stelle als verträglich angesehen werden kann. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

8. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt nach bisherigem Kenntnisstand auch für Bodendenkmäler. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt grundsätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen, Tel. 09141 902 - 0, zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *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.*

9. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, wird angeraten diese gegen mögliches drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet der öffentlichen Wasserversorgung. Zudem befindet sich das Planungsgebiet im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4.

Bei der Bauausführung von erdberührten Bauteilen, wie Kellerwänden, Stellflächenbefestigungen etc., dürfen daher keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe verwendet werden. Es dürfen zudem keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Während der Bautätigkeiten besteht eine besondere Sorgfaltspflicht für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Zur Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann in der Regel nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

Den Grundstückseigentümern wird aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenereignissen auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Besonderer Beachtung bedarf es im vorliegenden Fall bei der Höhenplanung des Erdgeschosses an der Sonnenstraße für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Die Gehwegflächen und damit die anschließenden privaten Grundstücksflächen sind durch Hochbord um ca. 10 cm vom Straßenniveau der Sonnenstraße abgesetzt. In den Fußgängerüberführungen am Kreisverkehrsplatz sowie im Bereich der Grundstückszufahrten sind jedoch Absenkungen hergestellt.

Durch diese kann u. U. im Falle von Starkregenereignissen Oberflächenwasser in das Planungsgebiet einfließen. Dies ist bei der konkreten Vorhabensplanung zu beachten. Negative Auswirkungen aus Starkregenereignissen aus der zusätzlichen Versiegelung im Planungsgebiet sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Entsprechend der Maßgaben zum Überflutungsnachweis der DIN 1986-100 ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen im Planungsgebiet schadlos für das Umfeld zurückgehalten wird.

Hierfür bietet sich bspw. das Dach des geplanten eingeschossigen Gebäudeteils an. Gefährdungen im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld können somit weitestgehend ausgeschlossen werden.

10. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gebiet mit gemischten Nutzungen, durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig. Für die Rettung aus den Obergeschossen, welche nicht mittels Steckleiter erreichbar sind, ist somit für den zweiten Rettungsweg der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges erforderlich. Die Feuerwehr Gunzenhausen verfügt über ein entsprechendes Fahrzeug.

Soweit ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgt, sind dementsprechend die notwendigen Aufstellflächen vorzusehen. Im Falle der notwendigen Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Alternativ hierzu ist die Ausführung eines Sicherheitstreppenhauses gem. den Maßgaben der bayerischen Bauordnung in aktueller Fassung möglich. Damit kann u.U. auf gesonderte Aufstellflächen für die Feuerwehr verzichtet werden. Die Details sind im Rahmen der Brandschutzplanung für das Bauvorhaben zu entwickeln und abzustimmen.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Gunzenhausen beträgt ca. 950 m.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 96 m³/h für ein Mischgebiet (analog für ein urbanes Gebiet anzuwenden) mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden. Hydranten sind im Bereich der Sonnenstraße und Reutbergstraße vorhanden.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche ist über die Sonnenstraße sowie von Osten über die als Ortsstraße gewidmete Parkplatzzufahrt sichergestellt. Die Entfernung des Planungsgebietes zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit von Teilflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit hinreichend gewährleistet ist. Gesonderte innere Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen an das Planungsgebiet an. Im Umfeld sind zum Teil historische Baukonstruktionen vorhanden, aus denen sich ein erhöhtes Brand- und Brandüberschlagsrisiko ableiten kann.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind Gebäude mit gemischten Nutzungen zulässig. Es entstehen die typischen brandschutztechnischen Risiken aus Wohnnutzungen aber auch aus gewerblichen Nutzungen (z. B. Café-Nutzungen). Im Bereich der gewerblichen Nutzungen ist u. U. mit erhöhtem Besucheraufkommen zu rechnen, welche einen erhöhten Koordinierungsbedarf für die Rettungseinsätze notwendig machen kann.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Bei gastronomischen Nutzungen können zusätzliche Gefahren und Herausforderungen aus Fettbränden und lufttechnischen Anlagen entstehen.

11. Immissionschutz

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet:

tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Immissionsort im urbanen Gebiet:

tags (6.00 -22.00): 63 dB(A)

nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), (aktuell Stand vom 28.08.2013) zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Die Immissionsauswirkungen auf das Planungsgebiet aus dem Verkehr auf den umliegenden Ortsstraßen werden unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen über die Belastungen noch als hinreichend verträglich erachtet. Es ist aktuell davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV.) nicht überschritten werden.

Lärmimmissionsschutz aus Gewerbelärm:

Im Umfeld des Planungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Diese sind jedoch teilweise nicht mehr in Betrieb. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld bereits jetzt mind. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhalten müssen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich für das geplante urbane Gebiet keine anderweitigen Sachverhalte einstellen. Ebenso kann nach aktuellem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass sich aus den Planungen keine Einschränkungen für das Umfeld ergeben.

Bei Überplanung der benachbarten Bereiche bzw. innerhalb eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens für Maßnahmen im städtebaulichen Umfeld wären die Immissionsbelangen des Planungsgebietes als Immissionsorte entsprechend mit zu berücksichtigen.

Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

Im Planungsgebiet wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Dementsprechend können innerhalb der überbaubaren Flächen sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche oder soziale Nutzungen in unmittelbarer Nähe zu einander entstehen. Der Gesetzgeber hat in der Gebietsdefinition des urbanen Gebietes ausdrücklich das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. In der BauNVO heißt es hinsichtlich gewerblicher Nutzungen, dass im Urbanen Gebiet „Gewerbebetriebe [...], die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ zulässig sind (Vgl. BauNVO § 6a Abs. 1 Satz 1).

Somit ist zunächst davon auszugehen, dass zulässige gewerbliche Nutzungen im Planungsgebiet auch innerhalb des Planungsgebietes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) - als heranzuzuziehende Normung für gewerbliche Nutzungen - gegenüber anderen Nutzungen einzuhalten haben. Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist anschließend unter Beachtung der detaillierten Planungen zu prüfen, welche Maßnahmen sich hieraus ggf. ableiten.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass sich mögliche Konflikte auf das bauliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sowie ggf. das Nebeneinander einer möglichen Außenbereichsnutzung und Wohnnutzungen und ggf. noch auf die Stellplätze und angrenzende Wohnnutzungen beschränken.

Das innergebäudliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe kann durch die Berücksichtigung entsprechender Schalldämmwerte für die Einzelbauteile im Rahmen des Schallschutzes nach DIN 4109 sichergestellt werden. Zusätzlich können Immissionsauswirkungen durch die Gebäudegrundrissoptimierung der einzelnen Nutzungen zueinander minimiert werden.

Immissionskonflikte zwischen Außenbereichsnutzungen und Wohnnutzungen können durch Lageoptimierung zueinander minimiert werden. Nach bisherigem Kenntnisstand sind zudem keine wesentlichen Außenbereichsnutzungen im Zeitraum Nacht zu erwarten, so dass das Konfliktpotential als gering einzustufen ist.

Immissionskonflikte zwischen gewerblichen Stellplatzflächen und Wohnnutzungen können durch die Ausführung als in die Gebäude integriert Parkebenen bereits im Vorfeld weitestgehend ausgeschlossen werden. Innergebäudlich ist der Immissionsschutz dann wieder durch notwendigen Schalldämmwerte nach DIN 4109 sichergestellt.

Immissionsbelastungen technischer Anlagen können durch die Anordnung im Gebäude im Vorfeld bereits minimiert werden. Im Übrigen sind auch hier die Maßgaben der TA-Lärm zu berücksichtigen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass der unter Beachtung der maßgeblichen Normungen zum Immissionsschutz, der Möglichkeiten zur gebäudeinternen Nutzungsoptimierung sowie den grundsätzlichen Intentionen des Gesetzgebers für das „urbane Gebiet“ das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglich ist.

Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu prüfen und entsprechend der Maßgaben der Bauvorlagenverordnung nachzuweisen ist.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für die Erschließung des Baugebietes und die Errichtung der Gebäude mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

12. Altlasten

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

13. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten.

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten und in Bereiche in denen keine Versiegelung erfolgt, versickerungsfähig herzustellen sind. Im zeichnerischen Teil werden zusätzlich Baum- und Gehölzpflanzungen ohne Ortsbestimmung festgesetzt, welche eine angemessene Durchgrünung sicherstellen sollen. Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Bei den Bepflanzungen im Planungsgebiet wird im Sinne der Gefahrenminimierung für Kinder empfohlen, möglichst ungiftige Pflanzenarten zu verwenden.

Die festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abnahme der Bebauungen durchzuführen. Es gilt ein Nachpflanzgebot zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der geplanten Freiflächenplanungen und Bepflanzungen beizufügen.

Im Planungsgebiet sind Obstbäume vorhanden. Die Rodung dieser Bäume ist in Abwägung aller Belange zulässig. Den Belangen der städtebaulichen Nachnutzung der Flächen, insbesondere zur Schaffung von zusätzlichen dringend benötigten Wohnungen ist hier der Vorzug vor dem Erhalt der Grünstrukturen zu geben. Eingriffe in die bestehenden Baumstrukturen sollten aber möglichst auf das Minimum reduziert werden, und die bestehenden Grünstrukturen in die Gestaltung der Freiflächen, wo möglich, mit einbezogen werden.

Durch die Festsetzung von Gründächern für Tiefgaragen wird ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung geleistet.

Zum Schutz des Oberbodens (Humus) werden Maßgaben zur Lagerung und Schutz festgesetzt.

13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu erachten ist.

14. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Frühsommer / Sommer 2018 wurden mehrere örtliche Begehungen des Planungsgebietes vorgenommen. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten konnten dabei nicht festgestellt werden. Auch wurden keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt.

An den bestehenden Obstbäumen wurden keine Hinweise auf geeignete Spalten oder Höhlen gefunden. Die bestehenden Gebäude besitzen ebenfalls keine Eignung als potentielle Habitate für Fledermäuse.

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind grundsätzlich als geeignet für Hecken- und Gehölzbewohnende Brutvögelarten sowie Nahrungsgäste anzusehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist jedoch nicht davon auszugehen, dass besonders geschützte Arten vorhanden sind. Vielmehr ist ausschließlich mit Vorkommen der sog. „Allerweltsarten“ des Siedlungsumfeldes zu rechnen. Zur Vermeidung von Auswirkungen wurde aber unabhängig von vorstehender Ausführung die Rodung innerhalb der Vogelbrutzeiten ausgeschlossen. Rodungen dürfen daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab September bis spätestens Februar, erfolgen. Hierdurch werden die Eingriffe in potentielle Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Reptilien, Tagfalter und andere Arten konnten im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch für potentiell vorkommende Arten der jeweiligen Gattungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Auch eine Betroffenheit besonders geschützter Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden.

Nachtbaustellen sollten zum Schutz von potentiellen vorhandenen Fledermäusen im städtebaulichen Umfeld vermieden werden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

15. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten. Die Stadt Gunzenhausen ist als Teil des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf im Allgemeinen ländlichen Raum bestimmt. Gunzenhausen ist weiterhin als Mittelzentrum bestimmt.

Einzelne für Gunzenhausen relevante Aspekte der regionalen Planungen im Regionalplan beziehen sich unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Das LEP 2013 erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Wie ausgeführt, liegt Gunzenhausen in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Gem. Ziel (Z) 2.2.4 des LEP sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 2013 der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner

Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“. Im Abschnitt 2.2.5 des LEP 2013 heißt es als Grundsatz (G) weiterhin: „Der ländliche Raum soll dabei „so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und [...] seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. (vgl. LEP 2013 3.2).“

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden.“ Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 2013 3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Gunzenhausen mit der vorliegenden Innentwicklungsmaßnahme, Nachnutzung und Nachverdichtung Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden.“ (vgl. RP8 1.1)

Gem. 2.2.2.3 des RP 8 sollen „die Mittelbereiche [...] Gunzenhausen [...] in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.“

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Zudem soll in den zentralen Orten gem. 3.2.2. des RP 8 verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) angestrebt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet (TR27) für die öffentliche Wasserversorgung. Gem. RP 8 7.2.2.2 heißt es als Grundsatz: „Es ist anzustreben, dass die Versorgung in der Region mit Wasser in Trinkwasserqualität betriebs- und zukunftssicher aus zentralen Anlagen erfolgt. Die vorrangige Nutzung des Grundwassers für die öffentliche Wasserversorgung ist auf Grund der Knappheit erschließbarer Vorkommen innerhalb der Region von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, belastete oder gefährdete Grundwassererschließungen nicht aufzugeben, sondern möglichst zu sanieren. Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert werden.“ Weiterhin wird als Ziel (Z) formuliert: „Als Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung (Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung), in denen ein weiteres Trinkwasserpotenzial innerhalb der Region besteht, werden gesichert: [...] TR27 (Stadt Gunzenhausen) [...]“ Abschließend wird der Grundsatz (G) formuliert, dass „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung den bestehenden Ausgleich und Verbund im mittelfränkischen Raum zu erhalten und auf Dauer zu sichern.“

In der Begründung (B) zu den Zielen und Grundsätzen des Abschnitts 7.2.2.2 des Regionalplans wird ausgeführt, dass die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingten Baumaßnahmen in Vorbehaltsgebieten der öffentlichen Wasserversorgung zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass hierdurch keine erhöhte Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe zu erwarten ist. Dies ist bei den Planungen beachtet.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zur Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen.“ Diesem Grundsatz kann in Abwägung aller Belange, insbesondere der Schaffung neuer dringend benötigter Wohnbauflächen mit der vorliegenden Planung nur bedingt Rechnung getragen werden. Die Auswirkungen werden aber durch die getroffenen Festsetzungen zur Grüngestaltung minimiert.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem Bebauungsplan Nr. xx „Sonnenstraße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

16. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

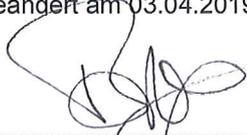
17. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gunzenhausen Süd, Teilbaugebiet II und V“ durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sonnenstraße“ in der Fassung vom 18.06.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- die Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Roßtal, den 19.11.2018
Zuletzt geändert am 03.04.2019, 18.06.2019



Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Gunzenhausen, den **22.08.19**



Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister