Stadt Gunzenhausen

Lkr. Weißenburg - Gunzenhausen

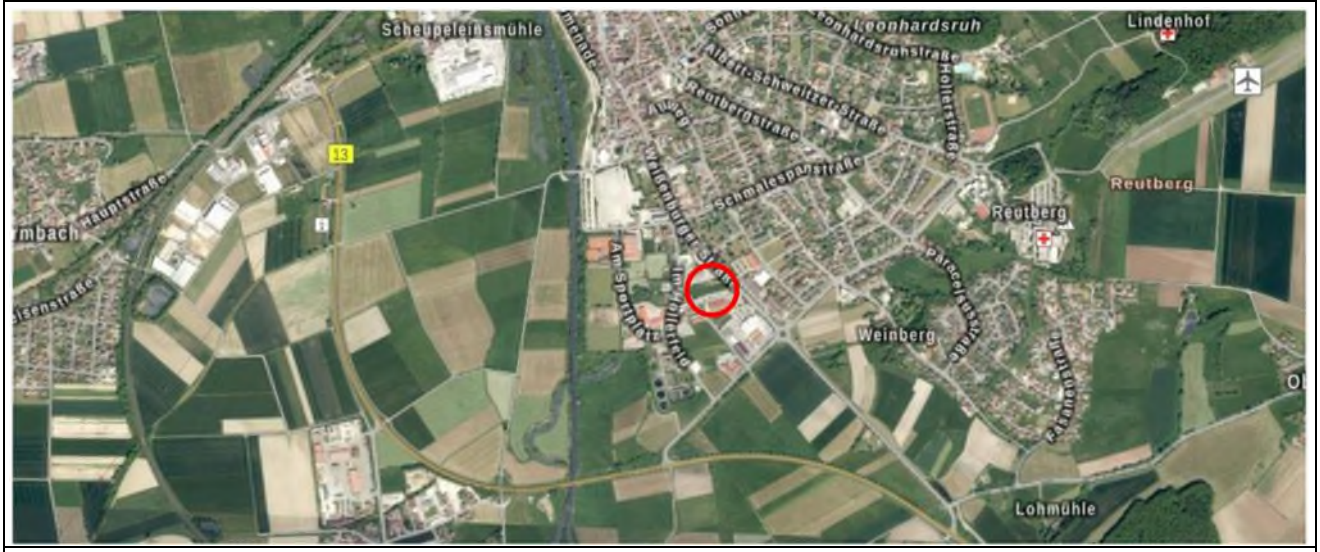
7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Schießwasen, Teilbaugebiet Süd“

im Bereich des Grundstückes „Weißenburger Straße 108“

Vorhaben- und Erschließungsplan

zur Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)



Begründung

SATZUNSFASSUNG / Stand: 26.03.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG:

1. Anlass und Zielsetzung der Planung 3
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB) 3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
4. Übergeordnete Planungen 5
5. Beschreibung des Vorhabens 9
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 12
7. Textliche Hinweise 16
8. Erschließung 17
9. Wasserwirtschaftliches Schutzgebiet 18
10. Eingriffsregelung 18
11. Biotopkartierung und Schutzgebiete 18
12. Umweltbericht 18

Anlage: 19

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Wunsch des Vorhabenträgers, einen Ersatzneubau am bestehenden Standort zu errichten.

Der bestehende Markt dient dem gesamten Süden der Gunzenhäuser Kernstadt zur Nahversorgung. Mit der Erweiterung des Wohngebietes im Süden sind weitere Kunden zu erwarten. Der bestehende Markt hat trotz des kürzlich errichteten Edeka Centers im Norden der Kernstadt eine sehr hohe Umsatzkraft und ist mittelweile zu klein. Weiterhin sind im Bestand technische Defizite bspw. bei der Kühltechnik vorhanden, die eine Sanierung erfordern.

Für das Plangebiet ist bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde für einen Teilbereich ein SO „Einzelhandel“ ausgewiesen.

Die aktuellen Planungen für den Ersatzneubau des bestehenden Marktes entsprechen nicht mehr den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2008.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt die bisherigen Festsetzungen der Ursprungsfassung und der 3. Änderung und werden vollständig durch die vorliegende Änderung ersetzt.

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorgaben für einen Ersatzneubau inklusive seiner Stellplatzanlagen und Erschließung, um den Standort an der Weißenburger Straße zu stärken und nachhaltig zu sichern.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

Der Bebauungsplan dient zur Nachverdichtung von Flächen innerhalb bebauter Bereiche.

Gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die erforderlichen Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, wenn

- weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern Grundfläche festgesetzt wird, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1,24 ha. Die zulässige Grundfläche bei eine festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 liegt innerhalb der Zulässigkeit für ein beschleunigtes Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder
- wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit dem Bebauungsplan ist kein Vorhaben, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, geplant. Ebenso sind keine Schon- und Schutzflächen nach BNatschG betroffen.

Die Vorrausetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Gunzenhausen, südwestlich der „Weißenburger Straße“. Die Umgebungsbebauung ist durch gewerbliche und Einzelhandelsnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung ist wie bisher durch die Anbindung an die „Weißenburger Straße“ und „An der Stemme“ gesichert.

Der Geltungsbereich der Änderung ist ca. 1,24 ha groß und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Schießwasen, Teilbaugebiet Süd“.

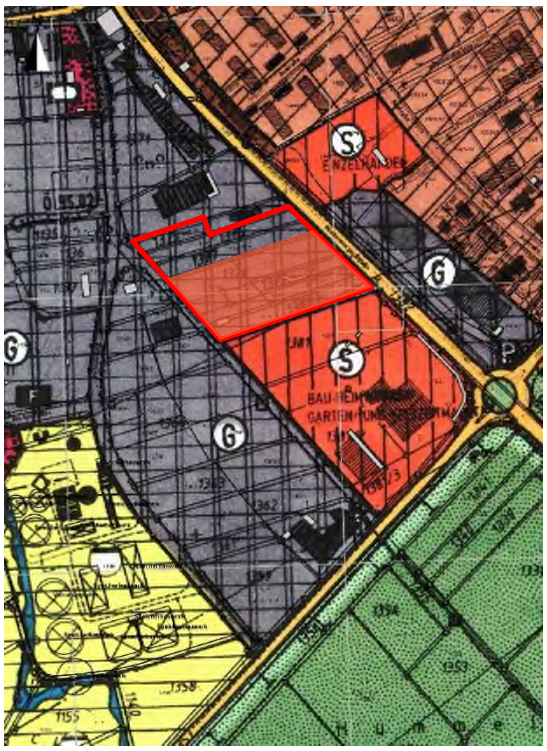
Von der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 1375, 1376, 1377, 1378, 1378/1, 1378/2, 1379 und 1380 der Gemarkung Gunzenhausen betroffen. Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.

Der größte Teil auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes ist durch den bestehenden Verbrauchermarkt mit seinen Stellplätzen überplant. Nördlich des bestehenden Marktes sind Teilflächen unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Topografie des Plangebiets ist relativ eben.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Flächennutzungsplan



Der Geltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Änderung im Zuge der Berichtigung. Für den Bereich des bestehenden Marktes ist daher bereits eine Sonderbaufläche dargestellt.

Für die beabsichtigte 7. Bebauungsplanänderung ist die Voraussetzung zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben.

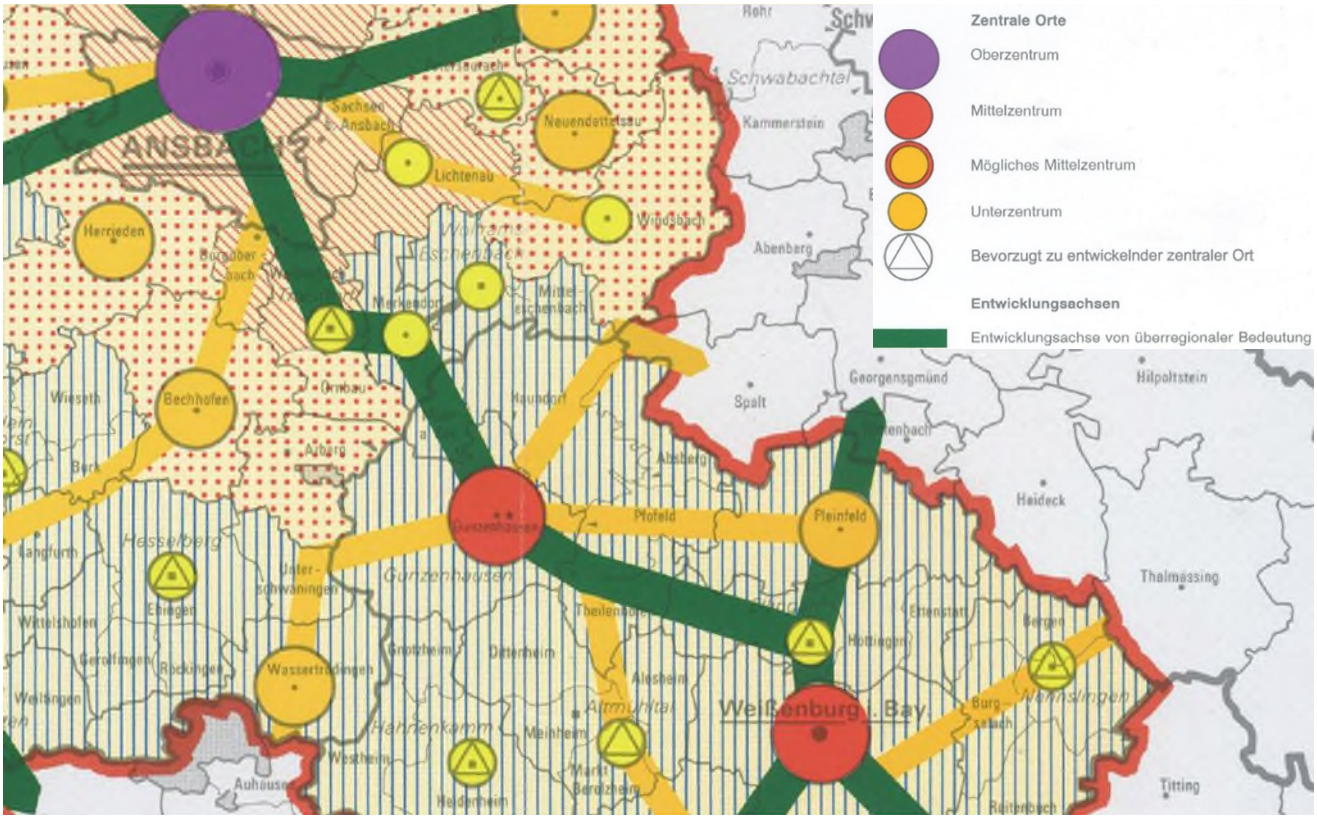
Jedoch kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauBG ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete Städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen mit Umgriff der geplanten Bebauung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der bedarfsgerechte Ersatzneubau des bestehenden Marktes mit Überplanung ungenutzter Flächen im bebauten Bereich, entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Gunzenhausen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung im Innenbereich erzielt. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Gunzenhausen ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Mittelzentrum dargestellt und liegt entlang einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach (in etwa 30 km Entfernung) und das Mittelzentrum Weißenburg i. Bay. (in ca. 25 km Entfernung) verbindet.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst

vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.3.1 - Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m^2 Verkaufsfläche in allen Gemeinden.

5.3.2 - Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

5.3.3 - Zulässige Verkaufsflächen

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H.,

für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

RP8 5.3 Handel

Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion des Handels sollen, insbesondere in den zentralen Orten, die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für den Erhalt, Aufbau und Ausbau von Handelseinrichtungen, vor allem in Sanierungs- und Neubaugebieten, geschaffen werden.

5.3.1 Einzelhandel

5.3.1.1 Auf die Erhaltung und Verbesserung einer bedarfsgerechten Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft soll in der Region Westmittelfranken hingewirkt werden.

5.3.1.3 Besonders in den Mittelzentren Dinkelsbühl, Gunzenhausen, Neustadt a.d.Aisch, Rothenburg o.d.Tauber und Weißenburg i.Bay. sowie den möglichen Mittelzentren Bad Windsheim und Feuchtwangen soll auf die weitere Entwicklung des Handels hingewirkt werden.

5.3.1.5 Im Bereich des Neuen Fränkischen Seenlandes sollen die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zusätzlich auf den zu erwartenden Besucherverkehr ausgerichtet werden.

5.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte

In der Region Westmittelfranken sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.

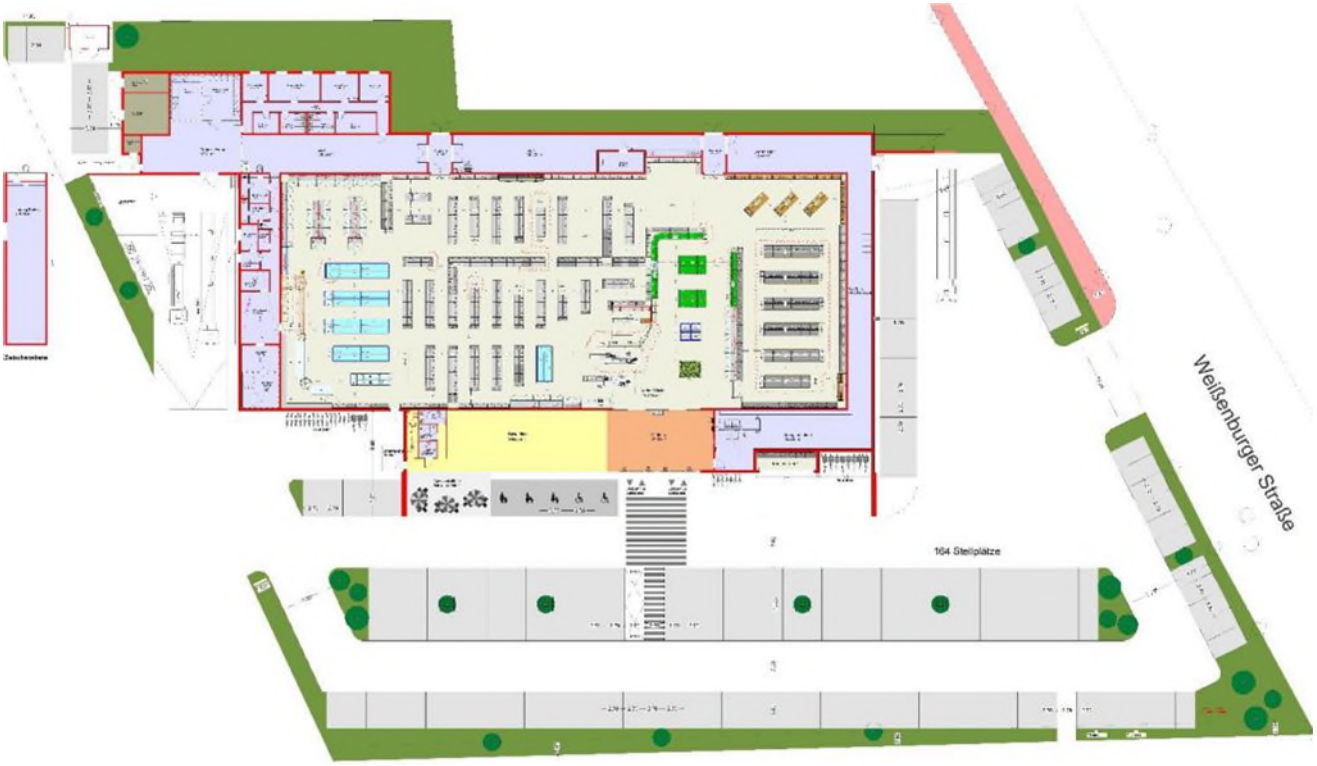
Die Stadt Gunzenhausen ist gemäß dem LEP Bayern als Mittelzentrum ausgewiesen und erfüllt damit die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes. Das Vorhaben zielt darauf ab, dass das Mittelzentrum Gunzenhausen die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung auch zukünftig sicherstellen kann und steht diesbezüglich auch mit dem Regionalplan der Region Westmittelfranken in Einklang.

Es ist ein Ersatzneubau am bestehenden Standort, innerhalb bereits erschlossener unbebauter Flächen geplant, was den Zielen Innen vor Außen der Landesplanung entspricht.

5. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist ein Ersatzneubau des bestehenden Edeka Marktes.

Um auf die unter Punkt 1 beschriebenen Erfordernisse reagieren zu können und weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben sowie die Kunden bedarfsgerecht bedienen zu können ist geplant, die Filiale an der Weißenburger Straße auf rund 2.600 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Zusätzlich ist eine Bäckerfläche mit Außensitzfläche mit maximal 265 m² geplant. Mit der Erweiterung des bestehenden Marktes soll eine innerbetriebliche Funktionsverbesserung erreicht werden und der Standort weiterhin als Nahversorgungsstandort gesichert werden.



Lageplan Stand August 2023, Quelle: EDEKA

Das Gebäude soll künftig im nördlichen Teil des Grundstücks mit südlich und westlich vorgelagerten Stellplätzen errichtet werden. Die Erschließung – sowohl für Kunden als auch für die Anlieferung – erfolgt wie bisher im Osten über die „Weißenburger Straße“ und im Westen über die Straße „An der Stemme“. Die Anlieferung des Getränkemarktes findet im Nordosten des Gebäudes, die Anlieferung des Marktes im Nordwesten statt. Die Stellplätze östlich des Gebäudes können möglicherweise durch anliefernde LKW`s beeinträchtigt werden. Hier werden mithilfe entsprechender Beschilderung die Kunden informiert., dass es hier zu Beeinträchtigungen kommen kann. Zusätzlich sollen diese Stellplätze vorrangig von Mitarbietern genutzt werden, um mögliche Konflikte zu minimieren.

Ergänzend zu den Kundenstellplätzen sind in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks zusätzliche Mitarbeiterparkplätze geplant. Um den aktuellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, werden die Stellplätze teilweise mit E-Ladestationen ausgestattet.

Neben den PKW Stellplätzen sind zahlreiche Fahrradstellplätze, teilweise auch überdacht geplant. Die Größe der Stellplätze ist teilweise so konzipiert, dass die Möglichkeit besteht, Lastenfahrräder abzustellen.

In den Randbereichen sind Grünflächen geplant, die gärtnerisch angelegt, bzw. mit Bäumen bepflanzt werden.

Das Städtebaulich – architektonische Konzept sieht ein eingeschossiges Marktgebäude mit flachem Dach vor, dessen Fassaden teilweise mit Holz und Glasflächen gestaltet wird.

3D Visualisierung, Ansicht von Südosten Stand August 2023, Quelle: EDEKA

3D Visualisierung, Ansicht von Osten Stand August 2023, Quelle: EDEKA

Der Umbau soll soweit möglich bei laufendem Betrieb stattfinden. Der Ersatzneubau ist teilweise im Bereich der bestehenden Stellplätze geplant. Die neuen Stellplätze sind südlich und östlich des neuen Marktes vorgesehen. Die geplante Anordnung lässt den Neubau bei laufendem Betrieb des Bestandes zu. Während der Bauzeit können die erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück nachgewiesen werden. In dieser Zeit stehen ca. 30 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Es können keine sinnvollen Ersatzstellplätze während der Bauzeit hergestellt werden. Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit dem Ordnungsamt wurde mangels Alternative vereinbart, die Situation während der Bauzeit zu beobachten. Sollten Beinträchtigungen aufgrund der fehlenden Stellplätze entstehen, so muss der Markt ggf. schon früher als vom Betreiber vorgesehen geschlossen werden.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Mit der Festsetzung eines Verbrauchermarktes kann das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich abgesichert werden, zugleich wird gewährleistet, dass künftig keine Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung mit großflächigem Einzelhandel wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Planungsgebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den dazugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze, Betriebs- und Erschließungsflächen.

Um sicherzustellen, dass von der geplanten Einzelhandelsnutzung keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Gunzenhausen ausgehen, werden nachfolgend ergänzende Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Sortimenten getroffen.

6.2. Zulässige Verkaufsflächen

Der Umfang der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist im Bebauungsplan durch eine Verkaufsflächenobergrenze von 2.600 m2 festgelegt. In der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für den Lebensmittelmarkt ist das branchenübliche Randsortiment inbegriffen. Zusätzlich ist eine Bäckerfläche inkl. Außensitzfläche von max. 265 m2 zulässig.

Neben dem Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ inkl. Getränke wird festgesetzt, dass Randsortimente bis 10 % der Verkaufsfläche zulässig sind. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter und trägt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und seinen Entwicklungsmöglichkeiten bei.

Weiterhin werden anteilig die zulässigen Sortimente festgelegt, um eine negative Auswirkung zu vermeiden.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Gunzenhausen zu ermitteln und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes zur Einzelhandelsentwicklung nachzuweisen, wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Diese zeigt aus Gutachtersicht auf, dass im Zuge des geplanten Neubaus und einer damit einhergehenden Erweiterung des bestehenden EDEKA – Marktes auf eine nachhaltig wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächengröße von rd. 2.600 m³ ökonomisch relevante Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. in den integrierten Nahversorgungsbereichen Ansbacher-/ Alemannenstraße, Nürnberger Straße, Industriestraße nach gutachterlichem Ermessen auszuschließen sind. Sämtliche untersuchten zentralen Versorgungsbereiche dürften auch „im Lichte“ eines erweiterten EDEKA – Supermarktes im südlichen Stadtgebiet ihre Nahversorgungsfunktion zukünftig weiterhin qualifiziert wahrnehmen können. Zudem wird aus Gutachtersicht die geplante Weiterentwicklung des Norma-Marktes am Standort GUNZENHAUSEN durch das hier untersuchte Erweiterungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

In der Zusammenschau der Ergebnisse der Umsatzlenkungsberechnung (ökonomische Auswirkungen) sind somit aus Gutachtersicht städtebauliche Auswirkungen durch Leerstände infolge von Betriebsaufgaben nicht zu erwarten.

Mit dem geplanten Neubau (inkl. Erweiterung) des EDEKA – Marktes am Bestandsort Weißenburger Straße wird ein eingeführter und für die wohnortnahe Versorgung im südlichen Stadtgebiet bedeutender integrierter Nahversorgungsstandort nachhaltig abgesichert und qualitativ gestärkt.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet entspricht – mit einem geringen Spielraum für Abweichungen im Rahmen der Realisierung – den für das Vorhaben (Baukörper zzgl. der erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen) notwendigen Flächen und wird somit nahezu vollständig für bauliche Anlagen bzw. Nebenanlagen genutzt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Neubebauung des Marktes inkl. der zugehörigen Stellplätze und Verkehrsflächen zu schaffen, wird darüber hinaus gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt, um bei Bedarf Zwischengeschosse zu ermöglichen.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die spätere Bauausführung für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m (als Oberkante der baulichen Anlagen) festgesetzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den Entwicklungen bei Modernisierungen vergleichbarer Märkte.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch Photovoltaikanlagen um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die zulässige Geschossigkeit wird entsprechend dem Vorhaben auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im Eingangsbereich des Plangebietes an der „Weißenburger Straße“ ist zudem ein Pylon vorgesehen.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind für die Stadt Gunzenhausen prüffähig darzustellen.

6.4. Bauweise, Baugrenzen

Mit einer Gebäudelänge von ca. 90 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird für das Bauvorhaben eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gleiches gilt für die Anordnung von Werbeanlagen (bspw. Pylon).

6.5. Zufahrt / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt wie bisher über zwei Zufahrten, im Osten über die „Weißenburger Straße“ und im Westen über die Straße „An der Stemme“.

Der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet wird oberirdisch in Form einer großflächigen Stellplatzanlage untergebracht.

Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist an dem Standort gegeben. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist ca. 400 m entfernt. Weiterhin ist der Standort gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien angefahren wird.

Der geplante Verlauf des öffentlichen Fußweges im Bereich der „Weißenburger Straße“ ist in der Planzeichnung dargestellt.

6.6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zwischen den Parkflächen werden heimische, standortgerechte Bäume gepflanzt.

Die unbefestigten Flächen mind. 10 % der Fläche sind zu begrünen, um die gestalterische Einbindung des Plangebietes in das Umfeld zu gewährleisten.

Weiterhin ist eine Dachbegrünung von mind. 30 % und eine Fassadenbegrünung für Bereich der Fassade entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geplant.

Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dach- und Fassadenbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

6.7. Artenschutzrechtliche Festsetzungen / Vermeidungsmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Als Fazit der Untersuchung kann festgestellt werden, dass sowohl am Gebäude als auch bei den Außenanlagen keine Strukturen gefunden wurden, die bei der Beseitigung, unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG auslösen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- M1: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.
- M2: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten

6.8. Immissionsschutz

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Gunzenhausen - Am Schießwasen Teilbaugebiet Süd“ wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 8004.2/2022-FH der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 06.10.2023 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch den EDEKA-Markt an den umliegenden, maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können.

Die schalltechnischen Berechnungen ergaben, dass an allen berücksichtigten Immissionsorten keine Konflikte durch den Ersatzneubau des EDEKA-Marktes in Summe mit der vorhandenen Vorbelastung gegeben sind. Für das Vorhaben wurde im Sinne des Kapitels 3.2.1 der TA Lärm festgelegt, dass bei einer Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) von keinen zusätzlich maßgeblichen Geräuscheinwirkungen an den Immissionsorten auszugehen ist.

Die Schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

6.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Art. 81 BayBO)

Zur Gestaltung der Gebäude werden Festsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu verhindern. Weiterhin sind Vorgaben zur Photovoltaiknutzung und zur Dach- und Fassadenbegründung festgesetzt, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. Die Gestaltung des geplanten Marktes wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Hinblick auf eine künftige Flexibilität für die Anordnung von Werbeanlagen werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Textliche Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

7.2. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist wie bisher über zwei Anbindungen an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Durch den Ersatzneubau des Marktes wird es keine erhebliche Verschlechterung der Verkehrssituation ergeben. Die vorhandenen Zufahrten der EDEKA-Filiale werden beibehalten.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert.

Löschwasser

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

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 48 m3/h gewährleistet, weitergehender Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.

Grundwasser

Mit flurnahem Grundwasser ist zu rechen. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gem. § 49 Abs. 2 WHG umgehend der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für Entnahme und Ableitung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Gestattung nach Art. 15 BayWG erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Eine Bauwasserhaltung stellt aus wasserrechtlicher Sicht eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 15 BayWG erforderlich ist. Antragstellung ist über das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen vorzunehmen.

Wasserversorgung

Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung ist keine relevante Änderung des Wasserbedarfs zu erwarten. Der Bedarf kann durch die bestehende Wasserversorgung zuverlässig sichergestellt werden.

Niederschlagswasser/Abwasser

Der Bereich des bestehenden Bebauungsplanes wird bisher im Mischsystem entwässert, Dies entspricht nicht den Anforderungen des § 55 WHG.

Im Rahmen der Nutzungsänderung und Erweiterung wird für das Grundstück ein Trennsystem hergestellt. Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück kann nicht der Altmühl zugeleitet werden. Eine Versickerung ist vorrangig zur nutzen (bspw. in einem Rigolen – System); die Ableitung des verbleibenden Oberflächenwassers erfolgt über einen Anschluss an den Mischwasserkanal. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Baugenehmigung erstellt und beim Landratsamt eingereicht.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Bei Neubaumaßnahmen nach einem Abriss sind gewisse nutzungsbedingte Belastungen des Bodens zu erwarten; so dass abfallrechtliche Aspekte bei Bodenaushubmaßnahmen zu beachten sind (fachgutachterliche Begleitung, Bodenproben).

9. Wasserwirtschaftliches Schutzgebiet

Der Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegt im direkten Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind daher folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei erdberührenden Bauteilen wie Tiefgarage, Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

Beim Bau des Vorhabens ist das WHG, BayWG - hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV und die zugehörigen technischen Regeln zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen bzw. geplanten Maßnahmen sind im Rahmen des noch folgenden Bauantrags detailliert darzustellen.

Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben soll der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden, sofern er unbelastet ist.

10. Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

11. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im direkten Planungsumgriff befinden sich keine kartierten Biotope gemäß BayNatSchG. Westlich des Geltungsbereichs ist ein kartiertes Biotop (Einzelhecken um Gunzenhausen und Oberasbach), diese bleiben aber von der Planung unberührt bzw. werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

12. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Anlage:

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 21.06.2022
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des EDEKA – Marktes
- Schalltechnische Untersuchung vom 06.10.2023

Aufgestellt:

Herrieden, den 25.10.2022 / 12.12.2025 / 26.03.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

S. Graber

.....
(Unterschrift)

Günzenhausen, 28. APR. 2026

Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister