

**Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Kindergarten Frickenfelden“**

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

Stand der Fassung vom 04.01.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
	Alternative Planungsstandorte	5
	Alternative Planungskonzepte	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	6
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	6
3.4	Strukturdaten und Planungserfordernis	7
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	8
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Topographie	9
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Denkmäler	10
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	10
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	10
5.8	Altlasten	10
5.9	Immissionen	11
5.10	Oberflächennahe Geothermie	11
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	11
6.1	Nutzungen	11
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	11
6.3	Erschließungskosten	12
7.	Bebauung	12
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
7.3	Dachgestaltung	13
7.4	Sonstige örtliche Bauvorschriften	14
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	14
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	14
8.1	Erschließung und Verkehr	14
8.2	Entwässerung	15
8.3	Versorgung	17

8.4	Abfallentsorgung	17
9.	Denkmalschutz	17
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	18
11.	Vorbeugender Brandschutz	18
12.	Immissionsschutz	20
13.	Altlasten	21
14.	Grünordnung	21
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	21
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	23
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	23
14.2.2	Ausgleich – in Bearbeitung	24
15.	Umweltbericht	24
15.1	Einleitung	24
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	24
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	25
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	25
15.2.1	Boden	25
15.2.2	Wasser	26
15.2.3	Klima/Luft	27
15.2.4	Tiere und Pflanzen	27
15.2.5	Mensch	28
15.2.6	Landschaft / Fläche	29
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	30
15.2.8	Wechselwirkungen	30
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
15.6	Zusätzliche Angaben	32
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	32
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	32
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
16.	Artenschutzrechtliche Prüfung	33
17.	Überregionale Planung	34
18.	Hinweise	35
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindergarten Frickenfelden“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom xx.xx.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Frickenfelden die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten Frickenfelden“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Kindergarten Frickenfelden“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Altmühl-Boten Nr. xx vom xx.xx.2021.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Neubau eines Kindergartens von Frickenfelden realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am xx.xx.2021 den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans „Kindergarten Frickenfelden“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen im Bereich der Stadt Gunzenhausen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. In den kommenden Jahren wird noch mit einem weiteren Anstieg der Bedarfszahlen gerechnet, so dass die Stadt Gunzenhausen vor der Aufgabe steht zusätzliche Kindertagesplätze zu schaffen. Um den sich abzeichnenden Bedarf zu decken ist mit der vorliegenden Planung der Neubau einer zusätzlichen Kindertagesstätte im Umfeld der neu erschlossenen Siedlungsstrukturen von Frickenfelden geplant.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Gunzenhausen wurde dem Vorschlag zur Schaffung von zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen in Frickenfelden mehrheitlich zugestimmt. Mittelfristig bestehen Überlegungen im Ortsteil Frickenfelden eine weitere Ausweisung von Wohnbebauflächen zu entwickeln.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind 12 Kinderbetreuungseinrichtungen unterschiedlicher Trägerschaft zu verzeichnen. Derzeit sind alle Einrichtungen voll ausgelastet, grundsätzlich sind aktuell keine freien Kinderbetreuungsplätze im Stadtgebiet von Gunzenhausen vorzufinden. In Gunzenhausen selbst sind sieben Kindertagesstätten angesiedelt, die verbleibenden fünf Einrichtungen sind auf die Ortsteile verteilt. In Frickenfelden besteht eine 2010 gebaute Kindertagesstätte, allerdings reichen die 54 Kindergarten- und 15 Krippenplätze nicht aus um den Bedarf vor Ort zu decken. Darüber hinaus zeichnet sich zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aus dem Stadtgebiet ab, der mit der nun geplanten Kindertagesstätte zumindest teilweise gedeckt werden soll. Letzteres ist in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da durch die Lage von Frickenfelden im Nahbereich der Staatstraße St 2222 auch für pendelnde Eltern gut gelegen ist.

Die Stadt Gunzenhausen stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung einer Kindertagesstätte im unbeplanten Bereich städtebaulich verträglich ist. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Gunzenhausen in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht. Hierbei wurden insbesondere die bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen und deren vollständige Auslastung sowie der zu erwartende Bedarf berücksichtigt.

Durch die Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Dies wurde intensiv in die Abwägung mit einbezogen. Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt, sie werden aber bisher landwirtschaftlich genutzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind soziale Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, so ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Anschluss an die bestehende Bebauung von Frickenfelden bauplanungsrechtlich im Einklang mit der bereits im Flächennutzungsplan erklärten Entwicklungsabsichten zu sehen.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten weiter zu verfolgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche den entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches hierfür notwendigen Bebauungsplan aufzustellen.

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Gunzenhausen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden des Ortsteils Frickenfelden.

Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen, die dörflichen Strukturen von Frickenfelden und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind zwölf Kinderbetreuungseinrichtungen mit unterschiedlicher Trägerschaft angesiedelt. Das Angebot dieser Einrichtung kann aber den derzeitigen Bedarf an Betreuungsplätzen nicht decken, weshalb ist die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen unbedingt erforderlich ist. Eine mittelfristige Lösung dieses Konfliktes kann nur durch Neubauten oder Erweiterungen bestehender Einrichtungen erreicht werden. Das soll im Rahmen des nun geplanten Neubaus für die Kindertagesstätte in Frickenfelden erfolgen.

Mögliche Entwicklungsflächen im Bereich der Kernstadt Gunzenhausen können nicht zeitnah bereitgestellt bzw. entwickelt werden. Es zeichnet sich zudem ein zusätzlicher Bedarf in Frickenfelden und im städtebaulichen Umfeld ab.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde ebenfalls der Plannullfall geprüft. Das heißt, es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob eine Weiterentwicklung der Kinderbetreuungseinrichtungen an den bestehenden Standorten im Stadtgebiet möglich, bzw. besser geeignet ist.

Die Einrichtungen sind derzeit bereits vollständig ausgelastet. Um mittelfristig zusätzliche, zeitgemäße Betreuungsangebote für Kinder zu schaffen, bedarf es Erweiterungen bzw. Neubauten von Kindertageseinrichtungen der verschiedenen Träger. Das ist derzeit nur bedingt möglich, zumindest nicht so kurzfristig wie es der vorhandene Bedarf notwendig macht.

Somit ist in der Gesamtbetrachtung eine langfristige Entwicklungsperspektive an den meisten Bestandsstandorten nicht gegeben. Die Einrichtungen im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind zumeist im engen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung zu sehen, eine Erweiterung ist damit aus Platzgründen schon gar nicht möglich. Für die Kinderbetreuungseinrichtungen in den Ortsteilen verhält es sich ähnlich, hier sind die Kitas zum Teil in älteren Gebäuden untergebracht, die keine Erweiterung zulassen.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Gunzenhausen geprüft. Hierbei wurden insbesondere mögliche Entwicklungsflächen im Stadtgebiet geprüft, welche im Flächennutzungsplan entsprechend als Gemeinbedarfsflächen oder allgemeines Wohngebiet dargestellt oder faktisch bereits entwickelt sind. Hierbei musste festgestellt werden, dass im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte gegeben sind.

Besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend dargestellten Flächen sind somit nicht vorhanden.

Es wurde nochmals geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage für Kindertageseinrichtungen ergeben sich in Gunzenhausen keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort als gut geeignet anzusehen.

Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet zu erachten sind.

Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde anschließend geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Hierbei musste im Rahmen der Prüfungen festgestellt werden, dass dies nicht der Fall ist

Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen zu haben. Eine Entwicklung als Wohnbauflächen wird durch die vorliegende Planung nicht ausgeschlossen, so dass der vorliegende Bebauungsplan auch aus diesem Grund angemessen ist.

Besser geeignete Entwicklungskonzepte sind somit nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Darstellung entspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung, da im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Gunzenhausen ist damit nicht notwendig.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3.4 Strukturdaten und Planungserfordernis

Die Einwohnerzahl für den Stadt Gunzenhausen wird zum 31.12.2019 mit 16.616 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2009 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Gunzenhausen als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2009 mit 16.176 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2039 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Weißenburg Gunzenhausen eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +0,50 %), ebenfalls wird für Gunzenhausen dabei aber von einer leichten ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (1,01 %) ausgegangen. Der bisher letztmalig 2017 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Gunzenhausen bis 2037 eine leichte Zunahme der Bevölkerung um 200 Einwohner voraus. Man kann somit von einer konstanten, bis leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2017 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2019) für Gunzenhausen mit durchschnittlich 2,1 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Weißenburg Gunzenhausen ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr ebenfalls eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,1 Bewohnern. Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltsgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Betrachtet man im Weiteren die Bevölkerungsvorausberechnung des bay. Landesamtes für Statistik für den Landkreis Weißenburg Gunzenhausen, so ist dort eine geringe Zunahme der Bevölkerung bis 2039 zu verzeichnen. In der Raumprognose 2035 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in den alten Bundesländern bis 2035 auf 1,91 Bewohner absenken wird. Aufgrund der im Verhältnis noch recht hohen Haushaltsgröße in Gunzenhausen sowie dem Landkreis Weißenburg Gunzenhausen wird nicht davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße in dieser Größenordnung ergeben wird. Trotz allem wird mit einem Rückgang der Haushaltsgröße gerechnet. Bei einer leicht steigenden Bevölkerungszahl und einer Reduzierung der Haushaltsgröße ergibt sich aus Sicht der Stadt Gunzenhausen auch zukünftige ein Wert von 2,1 Einwohnern je Haushalt.

Die Stadt Gunzenhausen ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als Mittelzentrum definiert. Dabei ist Gunzenhausen durch den Anschluss an die Bundesstraße B 466 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf Frickenfelden kann durch die Lage an den Staatsstraße 2222 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung, mit einem regelmäßigen Busverkehr zum Bahnhof von Gunzenhausen.

Der bisher letztmalig 2019 veröffentlichte Demographiespiegel des zuvor genannten Landesamtes sieht für Gunzenhausen bis 2037 einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl um ca. 200 Einwohner voraus. Grundlage für diese Prognosedaten sind aber die bisherigen Entwicklungen der Stadt in der Vergangenheit. Aus Sicht der Stadt Gunzenhausen spiegeln diese Annahmen in der Modellberechnung nicht die tatsächlich, sich für Gunzenhausen aktuell abzeichnenden Entwicklungen ab. Vielmehr zeichnet sich hier deutlich ab, dass der Verzicht auf weitere Siedlungsentwicklungen und damit der Schaffung von Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien dazu führt, dass in der Prognoseberechnung die Geburtenrate weiter zurückgeht und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle deutlich steigt. Die tatsächliche Nachfrage nach einem Siedlungswunsch im Stadtgebiet steht in großem Widerspruch zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung durch das Landesamt für Statistik, so dass aus Sicht der Stadt Gunzenhausen von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahlen in Gunzenhausen ausgegangen wird. Dagegen sprechen die allgemeinen Entwicklungen in der Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und auch seitens des Landesamtes für Statistik mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung in der Metropolregion gerechnet wird. Diese kann und wird sich nicht nur im engeren Verdichtungsraum der Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach abbilden können, da dort weder kurz noch mittelfristig im zu erwartenden Umfang Wohnbauflächen entwickelt werden können.

Auch die steigenden Grundstücks- und Wohnungskosten im Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen veranlasst vor allem junge Familien ins Umfeld des Ballungsraums abzuwandern. Hier können sie sich mit dem ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen ein Eigenheim noch finanzieren, was bei der aktuellen Preissteigerung im Ballungsraum nicht mehr möglich ist.

Es wurde daher zusätzliche eine aus Sicht der Stadt Gunzenhausen realistische Entwicklung des Wohnbauflächenbedarfs unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nachfrage sowie der Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung im Bestand ermittelt. Diese bildet aus Sicht der Stadt Gunzenhausen den tatsächlich in-

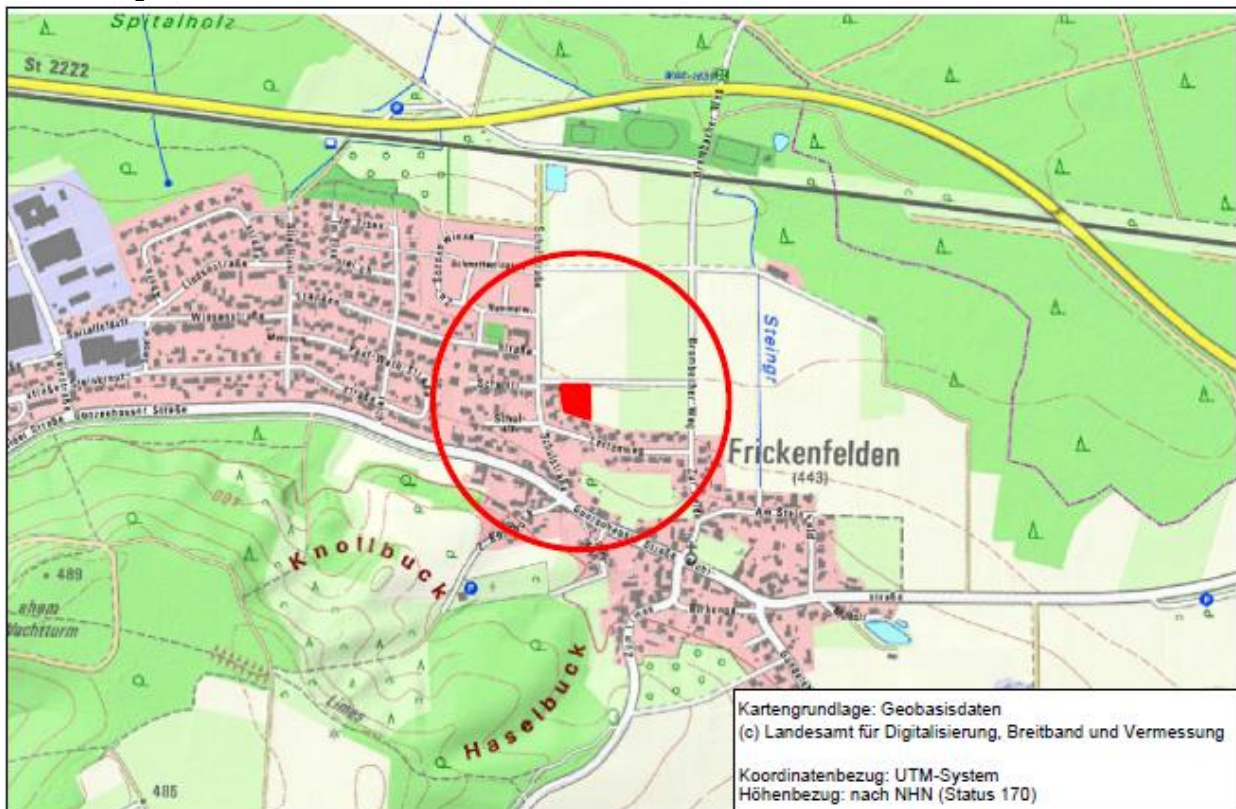
nerhalb der nächsten 10 Jahre zu erwartenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf mit den einhergehenden sonstigen zulässigen Nutzungen ab. Die vorliegende Planung ist daher als erforderlich zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt.

Mit dem sich abzeichnenden zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen geht auch der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen einher. Die aktuelle Auslastung aller Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet von Gunzenhausen macht die vorliegende Planung mehr als notwendig. Darüber hinaus ergibt sich erfahrungsgemäß bei einer Zunahme der Bevölkerungszahlen ein höherer Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsstrukturen.

Die vorliegende Planung entspricht somit sowohl den vorhandenen Strukturen der Stadt Gunzenhausen und deren Ortsteilen. Zudem belegt die derzeitige Auslastung der bestehenden Kindertageseinrichtungen die Planungserfordernis für die Schaffung eines Kindergartens im Zusammenhang mit den Siedlungsflächen von Frickenfelden.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Frickenfelden, einem Ortsteil der Stadt Gunzenhausen.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch einen Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: durch die Siedlungsstrukturen von Frickenfelden
- im Süden: durch die Siedlungsstrukturen von Frickenfelden
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

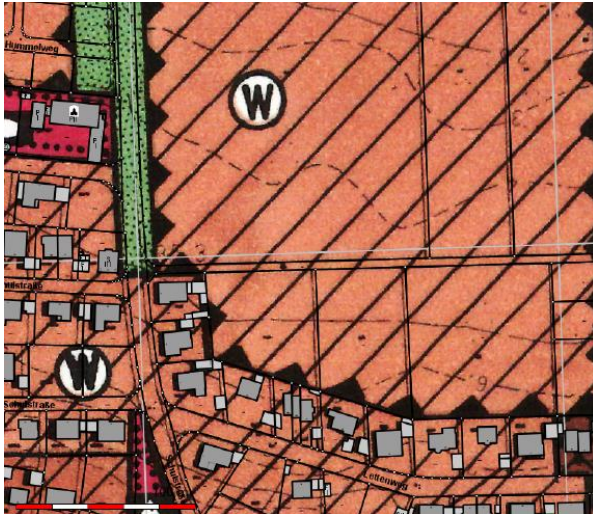
Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Fl. Nr. 54/6 der Gemarkung Frickenfelden. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,34 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung sowie die notwendige Eingrünung erforderlich ist.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“.

Die Planungsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, geprägt durch Wohnbaunutzungen, sowie die vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

Kartenausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen

5.2 Topographie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem leicht von Norden nach Süden ansteigenden Gelände. Das Gelände steigt dabei auf einer Länge von ca. 65 m um 2,0 m nach Süden hin an.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Planungsgebietes ist über die bestehende Ortsstraße im Norden gegeben. Von dort können die weiteren Erschließungs- und Ortsverbindungsstraßen erreicht werden. Es besteht unmittelbar kein Geh- und Radweg am Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist aber durch den vorhandenen Geh- und Radweg an der Schulstraße ausreichend verkehrstechnisch erschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über eine Bushaltestelle an der Schulstraße gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Gunzenhausen (Linie 640 des VGN). Die Haltestelle befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 80 m zum Planungsgebiet.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom und Gas kann aus dem Netz der Stadtwerke Gunzenhausen erfolgen. Die entsprechenden Hausanschlüsse sind noch herzustellen. Die Versorgung mit Wasser erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes für Wasserversorgung der Pfofelder Gruppe, ein Hausanschluss ist ebenfalls noch herzustellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen.

Das Oberflächenwasser soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließungsplanung alternative Entsorgungsmöglichkeiten zu prüfen.

5.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 22.02.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 600 m Entfernung liegen im Südwesten des Planungsgebiet vier Grabhügel aus der Bronzezeit, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete geprägt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, grob- bis mittelkörnig, Gerölle führend, graubraun, weißlich, rotgrau, rot, gebankt bis massig, selten dünnbankig, mürb, lokal z.T. kieselig gebunden, schluffig, sandig, rotbraun, rot zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte SI3V aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 39 und der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 40 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen 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 relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht 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 Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

In ca. 420 m Entfernung Luftlinie verläuft die Bahnlinie Gunzenhausen – Pleinfeld. Hieraus können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Weiterhin befinden sich nördlich der Bahnlinie Sportanlagen, hieraus besteht grundsätzlich eine gewisse Immissionsbelastung.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonderanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Es bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes mit einer Begrenzung der Bohrtiefe auf ca. 40 m zu rechnen. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Grundwasserpumpen nur nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zulässig. 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 Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,0 bis 2,2 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherren in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Für Grundwasserpumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 5,00 – 10,00 m zugelassen werden.

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 Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde). Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen 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.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Damit ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Es ergibt sich insbesondere aus städtebaulichen Gründen, im Sinne einer verträglichen Gesamtentwicklung des Planungsgebietes sowie des Umfeldes, eine sinnvolle Ergänzung/Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Siedlungsstrukturen.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,34 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,34 ha	100,0 %

6.3 Erschließungskosten

Für das Planungsgebiet sind Hausanschlüsse sowie eine ein Mischwasserkanal herzustellen. Diese Kosten sind der Objektplanung zuzuordnen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht mit zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.

7. Bebauung

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es soll mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke zulässig (siehe Kapitel 6.1).

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. 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 hierbei 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.

Es wird eine GRZ von 0,4 für das Vorhaben festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für Teilbereiche des Planungsgebiets Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Dies stellt eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung sicher.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich dabei nach Art. 83 Abs. 6 der Bayerischen Bauordnung. Demnach sind Vollgeschosse Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Es wird im Planungsgebiet eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über dem festgelegten Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt in der vorliegenden Planung ist die in der zeichnerischen Darstellung definierte Höhe über Normalhöhen-Null (NHN).

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Die Baugrenzen halten im Norden minimal 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten, Süden und im Westen ist jeweils ein Abstand von mindestens 6,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

In Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist es notwendig, Festsetzungen zur Modellierung des natürlichen Geländes zu treffen. Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhen gilt die für die Bebauung maßgebliche Straße im Norden des Planungsgebietes und die daraus resultierende, neu angelegte Geländeoberfläche.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes sind als Dachgestaltung Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pult- und Satteldächer, Zeltdächer sowie Flachdächer zulässig.

Tonnendächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sind aus städtebaulichen Gründen, mit Rücksichtnahme auf das städtebauliche Umfeld, unzulässig. Die Maßgaben sind notwendig um eine angemessene Einbindung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen. Bei Dächern mit einer Dachneigung von kleiner als 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel von bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt. Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß Ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzusetzen.

Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 0,75 m lotrecht zwischen der Oberkante Dachhaut und der Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Zwerchhäusern und Dachgauben getroffen. Im Planungsgebiet sind Zwerchhäuser bis maximal zu einem Drittel der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante des Firstes des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen. Die

Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Möglich ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Hiermit kann ein Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser geleistet werden und zudem positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse eingewirkt werden.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Dachfläche von kleiner als 10 m² und Flachdächern, die mit technischen Bauwerken wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind.

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen des Grundstücks zu angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sowie zu angrenzenden öffentlich zugänglich oder gewidmeten Wege sind mit einer max. Höhe von 1,25 m über dem Gelände zulässig. Dabei sind geschlossene Einfriedungen oder geschlossene Füllungen der Einfriedungen (z.B. Verblendungen durch Rohrmatte, Kunststoffplatten etc.) gegenüber vorgenannten angrenzenden Flächen unzulässig. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Einfriedungen um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Einfriedung mit Hecken ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von mind. 0,50 m von allen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bauordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellängen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern zulässig. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Anbindung des Planungsgebietes von Norden über die Straße mit der Fl. Nr. 364 Gemarkung Frickenfelden. Von dort ist eine Anbindung an örtliche und überörtliche Verkehrswege möglich. Die „Schulstraße“ mündet im Süden in die Ortsverbindungsstraße von Frickenfelden nach Gunzenhausen von dort besteht Anschluss an die Bundesstraßen 13 sowie 466. Die äußere Erschließung ist damit hinreichend gesichert.

Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur ein Baugrundstück, sodass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte innere Erschließung verzichtet werden kann.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich gilt, dass der Stellplatzbedarf gemäß den Richtzahlen der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Stellplatzanlagen (GaStellV) zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Es ist davon auszugehen, dass hierfür ausreichend Flächen im Planungsgebiet vorhanden sind.

Die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen bemisst sich gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen (Fahrradstellplatzsatzung – FabS), zur Zeit in der Fassung vom 24.05.2018. Der Nachweis hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Auch Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampe auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist durch den vorhandenen Geh- und Radweg an der Schulstraße im Osten aktuell noch als hinreichend verkehrstechnisch erschlossen zu erachten. Aktuell fehlt ein ca. 80 m langes Stück entlang der Ortsstraße auf Fl. Nr. 364. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob ggf. eine Verlängerung bis zum Planungsgebiet umgesetzt werden kann.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehende Bushaltestelle in der Schulstraße ca. 80 m Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Über die Buslinie 640 besteht Anschluss nach Gunzenhausen. Von dort können weitere Busse sowie der Bahnhof von Gunzenhausen erreicht werden.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Norden über die Straße mit der Fl. Nr. 364 der Gemarkung Frickenfelden erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden öffentlichen Mischwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße nördlich des Planungsgebietes einzuleiten. Von dort erfolgt eine Ableitung nach Westen zur bestehenden Entwässerungsanlage in Frickenfelden. Die dortige Entwässerungsanlage besitzt ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Planungsgebiet.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Sollte das nicht möglich sein, ist ein entsprechend großzügiges Volumen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers anzulegen. Von dort ist ein Überlauf in eine mögliche Versickerungsanlage oder eine geordnete Ableitung in einen Vorfluter herzustellen.

Ein Bodengutachten liegt aktuell für das Planungsgebiet noch nicht vor. Ob eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Flächen des Planungsgebiets möglich ist, konnte im Abwägungsprozess in Abwägung aller Belange nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden.

Es war daher zu prüfen, ob, entsprechend der Maßgaben des WHG eine Ableitung im Trennsystem zur nächsten Vorflut möglich ist. Im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets Sonnenwiese nordwestlich des Planungsgebietes wurde zur dortigen ein Trennsystem mit Ableitung in Richtung der nördlich davon befindlichen Grabenstrukturen aufgebaut.

Ein Anschluss vom Planungsgebiet zum dortigen Trennsystem hätte die Errichtung eines ca. 125 – 150 m langen neuen Oberflächenwasserkanals erfordert. In Abwägung aller Belange wurde eine solche Erschließung als ungeeignet verworfen. Hintergrund ist die Tatsache, dass nördlich des vorliegenden Planungsgebiets weitere Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, welche mittelfristig einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Hierfür wird die Errichtung eines Trennsystems zwingend notwendig wären. Fachlich ist daher sinnvoll, die Fläche des vorliegenden Planungsgebietes hinsichtlich des Aufbaus eines Trennsystems zur Entwässerung des Planungsgebietes in diese Entwicklungsabsichten mit einzubeziehen und dort zu berücksichtigen. Hiermit kann eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Lösung realisiert werden.

Für die vorliegende Planung wurde daher beschlossen, eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorzusehen. Hierbei wird innerhalb des Planungsgebietes zunächst ein Trennsystem aufgebaut:

Innerhalb des Planungsgebietes wird Regenwasser zunächst gesondert und anfallendem Schmutzwasser gefasst und möglichst örtlich versickert. Soweit dies nicht möglich ist, ist das Regenwasser anschließend in private Zisternen mit Retentionsvolumen einzuleiten. Hierfür wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauungen im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche eine Zisterne von mind. 3,00 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden.

Im Grundstück des Planungsgebietes werden zwei getrennte Hausanschlüsse für Niederschlagswasser und Schmutzwasser errichtet, welche dann zunächst an den geplanten neuen Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße nördlich des Planungsgebietes angeschlossen werden. Die Anbindung des Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet wird hierbei voraussichtlich gedrosselt. Mittelfristig wird eine Umbindung dieses Hausanschlusses an das geplante Trennsystem des Wohnbaugebietes nördlich des Planungsgebietes vorgezogen.

In der Gesamtbetrachtung kann somit kurzfristig die Umsetzung der Planungen mit einer der Eingriffsfläche angemessenen Erschließung realisiert werden und langfristig auch die Ansprüche des WHG bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswassers beachtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung des Niederschlagswassereintrags in die öffentliche Entwässerungsanlage werden zudem die Auswirkungen aus einer Entwässerung im Mischsystem minimiert.

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.

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

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Gunzenhausen in der aktuellen Fassung vom 26.09.2006 ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet wird an das Strom- und Gasnetz der Stadtwerke Gunzenhausen angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Pfofelder Gruppe. Entsprechende Leitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sowie neue Hausanschlüsse sind zu verlegen.

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 Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Gunzenhausen, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrassen 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.

8.4 Abfallentsorgung

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

Dies ist durch die Anbindung an die Straße mit der Fl. Nr. 364 der Gemarkung Frickenfelden hinreichend gesichert. Gesonderte innere Erschließungen zur Abfallentsorgung sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 22.02.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau- und Bodendenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 600 m Entfernung liegen im Südwesten des Planungsgebiet vier Grabhügel aus der Bronzezeit, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen, Bahnhofstr. 2, 91781 Weißenburg, Tel: 09141/902-174 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Bayerisches 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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. 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.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen 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. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung besonderer Schutzmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um allgemeines Wohngebiet mit den zulässigen Nutzungen auch für soziale Zwecke (Kindertagesstätte), für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Gunzenhausen mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFWG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximal zwei Vollgeschosse vor. Somit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr Gunzenhausen ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Bergung von Personen auch oberhalb eines zweiten Vollgeschosses grundsätzlich möglich ist. Aktuell sind keine Aufenthaltsräume über dem zweiten oberirdischen Geschoss geplant. Soweit dies der Fall ist, ist zu prüfen ob

hier im Falle einer Errichtung von Gruppenräumen für Kinder besondere Rettungswege oder Rettungsmittel (Rettungsrutsche etc.) erforderlich werden.

Hierfür wird voraussichtlich eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Gunzenhausen beträgt ca. 5,0 km. Näher anliegend ist zudem das Feuerwehrgerätehaus in Frickenfelden mit der dortigen freiwilligen Feuerwehr.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

In der Schulstraße ist eine Wasserleitung vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung möglich ist.

Erforderliche Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherren im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzeptes in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhalten Flächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu beachten. Nach aktuellem Kenntnisstand wird aber nicht davon ausgegangen, dass keine innere Erschließung für Rettungsfahrzeuge erforderlich sein wird.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte der Stadt Gunzenhausen sowie grundsätzlich auch Wohnbebauung mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Im Geltungsbereich soll eine Kindertagesstätte betrieben werden. Durch die Nutzer (insbesondere Kinder) können sich Erschwernisse für die Rettungseinsätze ergeben. Dies betrifft insbesondere die Rettung von Kleinkindern aus Obergeschossen. Die Erschwernisse sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. Im Bereich der geplanten Nutzungen ist zudem mit einem erhöhten Personenaufkommen zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Sammelstellen einzurichten. Durch umherlaufende Personen können Rettungseinsätze erschwert werden.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

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

Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet (anwendbar auch für die Gemeinbedarfsflächen einer Kita)

tags (6.00 -22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 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

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen nur geringfügige Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Während der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte ist mit An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der aber nach allgemeinem Verständnis das normale Maß den zulässigen Verkehrslärm nicht übersteigt.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Planungsgebiet (Bahnlärm/ Lärm aus motorisiertem Individualverkehr) sind in Abwägung aller Belange ebenfalls als verträglich einzuschätzen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über den Höllweg abgewickelt werden. 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 den Bauherrn 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 Baufahrzeugen, 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.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Sportliche Nutzungen

Aus den nördlich des Planungsgebietes im Abstand von ca. 500 m befindlichen Sportanlagen werden aufgrund der großen Entfernung keine Auswirkungen erwartet.

13. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend 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 Landratsamts Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

14. 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. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage zur Satzung beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Es wurde festgesetzt, dass mindestens 60 % der vorhandenen Pflanzen autochthon, d.h. standortheimisch sein müssen. Von einer ausschließlichen Festsetzung standortheimischer Arten wurde abgesehen, um auch an die sich abzeichnenden Klimaveränderungen angepasste geeignete Pflanzensorten, welche zunächst im heimischen Umfeld untypisch sind, angemessen in eine Gestaltung der Freianlagen einbringen zu können. Ausgeschlossen sind dabei grundsätzlich invasive Pflanzenarten gem. der EU-Verordnung über invasive gebietsfremde Arten (Nr. 1143/2014).

Je 500 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes ist mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

An der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 3,0 m breite, durchlässige mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils

30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Grundsätzlich unzulässig sind als Neupflanzungen landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Kindertageseinrichtung wird dringend angeraten, nur Pflanzenarten zu verwenden, welche auch für Kinder als ungiftig zu erachten sind. Auf die Bewertungslisten des Bundesinstitut für Risikobewertung (BfR) wird verwiesen. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) mit einer Fläche größer als 10 m² sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,30 m. Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

Entlang der Grundstücksgrenze im Osten, also die Randgrünflächen im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Blühwiesen oder als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln. Dabei sind ackerbauschädliche Wirtspflanzen (z.B. gemeine Berberitze – *Berberis vulagris*) in diesem Bereich unzulässig. Auf die maßgeblichen einzuhaltenden Randabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu achten.

Durchgrünung der Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflasterstellen gegen schädliche Bodenverdichtung mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Baubeginn

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn (Beginn der Erschließungsmaßnahmen) incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen

zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle „Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“):

- Ackerflächen

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird das allgemeine Wohngebiet als „Gebiet mit hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der moderaten unmittelbaren Bodenversiegelung wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,4 ein unterer Wert innerhalb der Schwankungsbreite für die Bereiche mit hohem Eingriff im Sinne der Versiegelung gewählt.

Das Planungsgebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen wurden in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan	3.466 m ²
----------------------------	----------------------

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig Faktor	Kompensationsbedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt			3.466 m ²
<i>Zu ändernde Fläche</i> Ackerfläche			3.466 m²
<i>geplante Nutzung</i> allgemeines Wohngebiet		0,4	1.386,40 m ²
Ausgleichfläche gesamt			1.386,40 m²

14.2.2 Ausgleich – in Bearbeitung

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bepflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen haben spätestens ein Jahr nach baurechtlicher Abnahme zu erfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind - abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune - nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 1.387 m². Die Ausgleichsfläche hierfür wird im weiteren Verfahren benannt.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Gunzenhausen ein allgemeines Wohngebiet für die Errichtung einer Kindertagesstätte auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in

die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 0,35 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, obwohl diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum. Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2020 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt eine öffentliche Straße an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden sowie im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Frickenfelden.

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden, mit einem Gesamthöhenunterschied von etwa 2 m.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen sowie von zahlreichen Waldflächen bestimmt. Es sind weder im Planungsgebiet noch im städtebaulichen Umfeld Biotope kartiert.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Oberen Burgsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Laut Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley, selten Podsol-Pseudogley aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), gering verbreitet über Sandstein zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte SI3V aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 39 und der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 40 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar beschrieben.

Auswirkungen

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Freiflächen mit Spielgeräten) zu einer teilweise dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Frei- und Spielflächen für die Kindergartennutzung, kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen sind mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Eine Aussage über die Grundwasserstände im Planungsgebiet kann derzeit nicht getroffen werden. Es wird grundsätzlich empfohlen, für die geplante konkrete Baumaßnahme aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ein auf die konkreten Planungen abgestimmtes Bodengutachten erstellen zu lassen, das auch Rückschlüsse auf den Grundwasserstand zulässt.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer aus den Sanitärräumen an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250 - 300 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Süden Richtung Norden zu den Waldflächen des Gräfensteinberger Waldes fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Frickenfelden ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen, vor allem die höher gelegenen Flächen im Süden, und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die geplante Nutzung als Kindertagesstätte entstehen keine relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch befinden sich keine als Biotop kartierten Flächen im Planungsgebiet. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Die angrenzenden Siedlungsbereiche bieten für die heimische Vogelpopulation einen adäquaten Lebensraum. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen.

Gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zum Schutz aktuell ggf. doch auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Die sich durch die Flächenumwandlung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebiets ausreichende alternative Flächen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt südlich und westlich an die Siedlungsflächen von Frickenfelden an. Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Fläche liegt östlich der Schulstraße, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung der Siedlungsstrukturen genutzt wird. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

Die östlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Lärm aus Kinderäußerungen ist nicht als Lärm im Sinne des BImSchG zu betrachten.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Straße „Pfarrweg“. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelas-

tungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr (Hol- und Bringdienste) sowie der Nutzung als Kindertagesstätte (wobei Kinderlärm nicht als Lärm zu erachten ist). Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung sowie die Siedlungsstrukturen geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Auswirkungen

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer geringen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind als verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange, als für das Landschaftsbild wenig empfindlichen Fläche wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Auch im weiteren Umfeld existieren mit den bestehenden

Siedlungsstrukturen von Frickenfelden, der Bahnlinie Gunzenhausen – Pleinfeld sowie der daran angrenzenden Staatsstraße 2222 bereits erhebliche landschaftsprägende Elemente. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind im Planungsgebiet keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler bekannt. In ca. 600 m Entfernung liegen im Südwesten des Planungsgebiet vier Grabhügel aus der Bronzezeit, das Benehmen wurde nicht hergestellt.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Spuren auf der Gemeinbedarfsfläche kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Im Bereich des bestehenden Bodendenkmals ist laut aktuellem Planungsstand keine Bautätigkeit vorgesehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, da der Bereich des Bodendenkmals nicht überbaut wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Neue Gebäude sollen mit Gründächern errichtet werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen soll naturnah erfolgen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Denkmäler im Planungsbereich bekannt, auf die erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird nochmals hingewiesen.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der alternativen Planungsstandorte (vgl. Kapitel 2) wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen Standorte der Kinderbetreuungseinrichtungen haben aufgrund fehlender Erweiterungsflächen kein Entwicklungspotential im Stadtgebiet von Gunzenhausen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2020 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Gunzenhausen wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Norden von Frickenfelden soll auf einer Fläche von ca. 0,35 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen, das die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzungen, im Westen und Süden an die Siedlungsstrukturen von Frickenfelden an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen auch minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Herbst 2020 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Begehungen werden im ersten Halbjahr 2021 fortgeführt. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen sowie zu intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 0,35 ha ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbstständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen.

Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigerungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabenträger abzustimmen.

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 asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sind im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Beleuchtete Werbeanlagen im Planungsgebiet sind unzulässig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand 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.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Auswirkungen auf die Ziele der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum. Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

Landesplanung

Das LEP 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.“.

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP 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).

Die Stadt Gunzenhausen wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt und ist als Teil des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 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. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 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. LEP3.3).“

Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Gunzenhausen als Mittelzentrum und den angrenzenden Altmühlsees als Erholungsschwerpunkt definiert.

In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.2.2.3 des RP festgesetzt: „die Mittelbereiche [...] Gunzenhausen und Weißenburg i. Bay. sollen 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.“

Es wird weiter im Regionalplan als Ziel (Z) 8.3.2.1 definiert: „Das bestehende Netz an Kindergärten, Kinderkrippen und Tagesbetreuungseinrichtungen ist mindestens in den Zentralen Orten bedarfsgerecht zu erhalten und auszubauen.“ Dieser Festsetzung trägt die als Mittelzentrum definierte Stadt Gunzenhausen mit der vorliegenden Planung ausreichend Rechnung. Es soll der das bestehende Netz an Kinderbetreuungseinrichtungen gestärkt werden, derzeit sind alle Betreuungsplätze im Stadtgebiet sowie auch in den dazugehörigen Ortsteilen belegt. Der hohen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen soll mit der vorliegenden Planung zumindest teilweise gedeckt werden.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld im Planblatt enthalten.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kindergarten Frickenfelden“ in Frickenfelden in der Fassung vom xx.xx.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner

Aufgestellt: Heilsbronn, den 04.01.2021

Gunzenhausen, den

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

.....
Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister