

**Stadt Gunzenhausen**  
**Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

**4. Änderung des rechtsverbindlichen  
Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord  
Teilbaugebiet I“ durch die Aufstellung eines  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Abfallwirtschaftszentrum“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

**30.04.2020**

**Zuletzt geändert am 13.10.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>5</b>
	Alternative Planungsstandorte	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	6
3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	6
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
5.1	Allgemeines	7
5.2	Topographie	8
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
5.5	Denkmäler	8
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	8
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
5.8	Altlasten	9
5.9	Oberflächennahe Geothermie	9
5.10	Immissionen	9
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>10</b>
6.1	Nutzungen	10
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	10
6.3	Erschließungskosten	10
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>10</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.3	Örtliche Bauvorschriften	11
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	12
8.2	Entwässerung	13
8.3	Versorgung	13
8.4	Abfallentsorgung	14

---

<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>19</b>
	14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
	14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	20
<b>15.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>21</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>22</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die 4. Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 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 24.07.2020 (GVBl. S. 381) 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 27.02.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplans durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ Nr. xx vom xx.xx.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Abfallwirtschaftszentrum des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen mit Gebrauchsgüterverkauf realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 30.07.2020 den Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ 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.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 06.08. bis 02.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ Nr. xxx vom xx.xx.2020.

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans „4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom xx.xx.2020 wurde in der Sitzung des Stadtrates Gunzenhausen am xx.xx.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom xx.xx.2020 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am xx.xx.2020 ortsüblich durch Bekanntmachung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ Nr. xx vom xx.xx.2020 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Gunzenhausen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gunzenhausen Nord, Teilbereich I“ erneut zu ändern. Der Urplan der Bauleitplanung wurde 1990 rechtskräftig. Für einen Teilbereich im Osten des Geltungsbereiches wurden im Jahr 1996 die 2. Änderung aufgestellt. In diesem Zuge wurden ursprünglich als gewerbliche Nutzflächen vorgesehene Flächen in Sondergebietsflächen zur großflächigen Nutzung für einen Bau- und Gartenmarkt geändert.

Die Sondergebietsflächen wurden von einem Baustoffhändler und einem Bau- und Gartenmarkt als Verkaufs- und Lagerflächen genutzt. Die vorhandenen Lager- und Verkaufsflächenkapazitäten waren für den Baustoffhändler nicht mehr ausreichend, so dass dieser auf einem anderen Grundstück im Bereich des Baugebietes „Gunzenhausen Nord“ einen neuen Betriebsstandort aufgebaut hat. Die ursprünglichen Gebäude stehen derzeit leer oder werden nur teilweise für anderweitige Nutzungen herangezogen.

Im Süden des Stadtgebiets von Gunzenhausen betreibt der Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen derzeit einen Recyclinghof, bei dem die Bürger des Landkreises ihre Abfälle entsorgen können. Allerdings stößt der Recyclinghof zunehmend an seine Platzkapazitäten, so dass sich der Landkreis gezwungen sieht sich nach alternativen Standorten für den Recyclinghof umzusehen. Der Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen betreibt in Weißenburg bereits einen Recyclinghof, dieser reicht jedoch nicht aus um die Nachfrage an Möglichkeiten zur Abfallbeseitigung für den ganzen Landkreis zu decken. Darum soll auch weiterhin in Gunzenhausen die Möglichkeit für die Bürger bestehen, ihre Abfälle fachgerecht zu entsorgen.

Die leerstehenden Gebäude im Teilbaugebiet I des Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord“ bieten hier eine Möglichkeit ein neues Abfallwirtschaftszentrum aufzubauen, ohne den Neubau von entsprechenden Gebäuden vornehmen zu müssen. Durch die vorhandenen Lagerhallen mit ausreichend Durchfahrtsbreiten- und -höhen ergibt sich eine gute Nachnutzung des Areals. Aktuell widersprechen jedoch die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen dieser Nachnutzung.

Die Stadt Gunzenhausen stand somit vor der Fragestellung, inwieweit die mittels der Bauleitplanung vorbereitete Entwicklung weiterverfolgt werden sollte oder eine Anpassung im Sinne der Ziele des Landkreises planungsrechtlich verträglich ist. In der Abwägung der bereits entwickelten Gewerbestrukturen, den bereits realisierten Infrastrukturmaßnahmen im Planungsgebiet sowie der Eignung der Fläche für die geplante Nutzung des Landkreises kam die Stadt Gunzenhausen zu dem Schluss, dass die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und damit die Entwicklung von Sondergebietsflächen für das Abfallwirtschaftszentrum ein gute und positive Gesamtentwicklung des Ortes darstellt.

Mit den nun vorgesehenen Änderungen kann in angemessener Weise dem Entwicklungswunsch des Vorhabenträgers entsprochen werden und kurzfristig auf die Ausweisung des Sondergebietes Abfallwirtschaftszentrum realisiert werden. Es wird zudem die Nachnutzung einer leerstehenden Immobilie ermöglicht, hierdurch kann auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verzichtet werden. Mit den geplanten Anpassungen kann zudem die städtebaulich sinnvoll geordnete Entwicklung des Planungsgebietes gewährleistet werden und durch vorgenommene ergänzende bzw. angepasste Festsetzungen auf die aktuelle Rechtsprechung abgestellt werden.

### **Alternative Planungsstandorte**

Für das Planungsgebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, welcher hier Sondergebietsflächen „Bau- und Gartenmarkt“ vorsieht. Zur Entwicklung des Abfallwirtschaftszentrums muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, es soll hier das Sondergebiet „Abfallwirtschaftszentrum“ realisiert werden. Es handelt sich aber um aktuell brachliegende Flächen, die vorrangig nachgenutzt werden sollen.

Grundsätzlich denkbare Erweiterungen nach Osten in den unbebauten Bereich des Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord“ sind zunächst mit höheren Aufwendungen in der infrastrukturellen Erschließung verbunden. Zudem würde der Neubau von entsprechenden Gebäuden für die geplante Nutzung erforderlich. Die Flächen sind zudem aktuell aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse für eine Entwicklung nicht verfügbar.

Alternative, besser geeignete Erweiterungsmöglichkeiten sind somit, zumindest kurzfristig, nicht zu finden.

In der Abwägung wurde zudem der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf eine Erweiterung des Planungsgebietes geprüft. Im Ergebnis ist aber festzustellen, dass dies keine geeignete Entwicklung darstellt. Ein

Verzicht auf die Änderung wäre im Sinne der Nachnutzung von Leerständen in Gunzenhausen als negativ zu erachten, da hiermit die Stadt Gunzenhausen kurzfristig vor die Entscheidung gestellt werden würde, entweder an anderer Stelle neue Nutzflächen zu erschließen oder es kurzfristig zu einer Einstellung der Funktion eines Abfallwirtschaftszentrums in Gunzenhausen kommen würde, da der Bestandsstandort nicht mehr entwicklungsfähig ist. Diese Option ist in Abwägung aller Belange als ungeeignetes städtebauliches Entwicklungsinstrument zu erachten und widerspricht den Zielsetzungen der Stadt Gunzenhausen, auch unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung. Ein Verzicht auf die Änderung des Planungsgebietes wurde daher verworfen.

Der Änderungsbereich ist aktuell im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dargestellt, im Rahmen der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 BauGB erfolgt im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren die Darstellung der Nutzung als Sondergebiet „Abfallwirtschaftszentrum“.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt dargestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 BauGB erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Darstellung eines Sondergebiets Abfallwirtschaftszentrum im Rahmen der Anpassung.

#### **3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung**

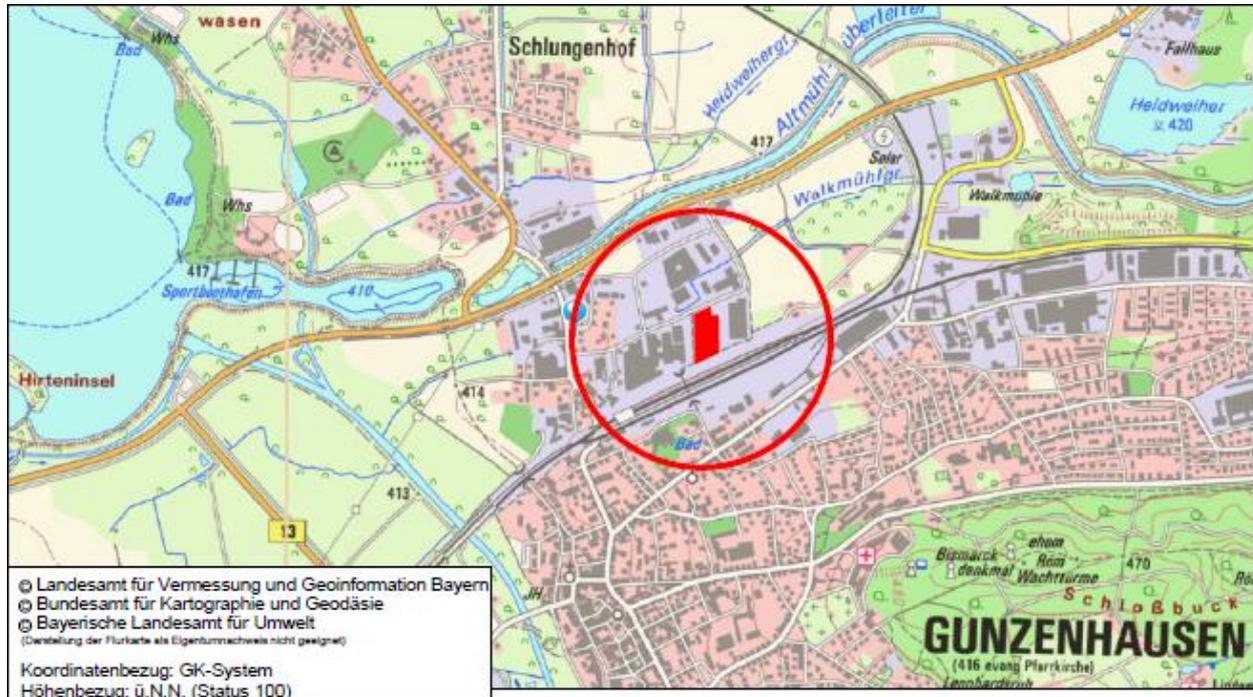
Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 wird abgesehen. Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 16 dieser Begründung gesondert erläutert. Die Umweltbelange wurden trotz des zuvor dargelegten Entfalls einer Verpflichtung hierzu in einer zusammenfassenden Kurzform als Umweltbericht abgebildet.

#### **3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

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

## 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden von Gunzenhausen



Rote Markierung ist der Geltungsbereich; © Karte BayernAtlas

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nord: durch die Alemannenstraße und angrenzende Gewerbeflächen
- im Westen: durch angrenzende Gewerbeflächen
- im Süden: durch die angrenzenden Bahnlinien der Bahnstrecken, Treuchtlingen – Würzburg, Nördlingen – Gunzenhausen und Gunzenhausen - Pleinfeld
- im Osten: durch angrenzende Gewerbeflächen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans eine Teilfläche der Flurnummer 715/120 Gemarkung Gunzenhausen.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,0 ha. In den Geltungsbereich wurde das Grundstück einbezogen, das für die Umsetzungen der Planungen zur Änderung des Sondergebietes 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“.

Das Planungsgebiet ist aktuell im Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ dargestellt.

Die Flächen bzw. die Gebäude im Planungsgebiet stehen derzeit überwiegend leer oder werden nur für kurzfristige öffentliche Nutzungen herangezogen.

## **5.2 Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem nahezu ebenen Gelände.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch erschlossen.

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Alemannenstraße im Norden des Planungsgebietes. Von dort ist die Ansbacher Straße im Westen in Richtung Stadtmitte sowie die Bundesstraße 466 im Norden erreichbar. Damit ist auch eine überörtliche Verkehrserschließung des Planungsgebietes gesichert.

Die fußläufige Erschließung an das bestehende Gewerbegebiet ist durch den vorhandenen Gehweg im Norden des Planungsgebietes sichergestellt.

Gesonderte Radwegerschließungen sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindungen nicht erforderlich.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich ca. 540 m westlich der Einmündung des Planungsgebietes an der Ansbacher Straße oder ca. 700 m südwestlich am Bahnhof von Gunzenhausen. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 744, in Richtungen Bahnhof, über die Regionalbahnlinie des Bahnhofes Gunzenhausen besteht Anschluss in Richtung Nürnberg und Nördlingen.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Es bestehen Anschlüsse an den Mischwasserkanal, Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie die Medien der Telekommunikation.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Gunzenhausen.

## **5.5 Denkmäler**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler sind aktuell ebenfalls nicht vorhanden. Die Auskunft über den Denkmatalas Bayern zeigt aktuell ebenfalls keine Hinweise auf entsprechende Bodendenkmäler (letzte Einsicht der Internetseite am 02.06.2020).

Auch im städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

## **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop**

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.

In der bayerischen Biotopkartierung sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten städtebaulichen Umfeld schützenswerten Biotop bekannt oder erfasst.

Am Südrand des Planungsgebietes sowie im Umfeld der dort bestehenden Gewerbestrukturen befinden sich Gehölzstrukturen zur Ein- und Durchgrünung der dort verlaufenden Bahnlinien.

Das Landschaftsbild ist im Übrigen durch die gewerblichen Nutzungen und die bestehenden Siedlungsstrukturen sowie Verkehrsflächen geprägt.

Die potentiell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L6a, Zittergrasseggen-Heinsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zugeordnet. Auf Grund der bisherigen intensiven gewerblichen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

## **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Geologisch ist das Planungsgebiet dem Mittleren Buntsandstein des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z.T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z.T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknauern, weißgrau zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte LIIIb3 (Lehme) und eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird 38 angegeben. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung des Planungsgebietes und des Umfelds bedarf es keiner Beurteilung der Ertragsfähigkeit der vorhandenen Böden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden. Durch die leichte Hanglage des Planungsgebietes kann Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Das Filtervermögen des bestehenden geologischen Aufbaus ist entsprechend der Angaben im Umweltatlas Bayern als gering einzustufen. Grundwasser wurde im Rahmen der bekannten alten Bodengutachten nicht angetroffen. Sollten konkrete Baumaßnahmen anstehen wird empfohlen im Zuge eines Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

## **5.8 Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg - Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

## **5.9 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen 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.

Über die geothermische Effizienz liegen lt. Landesamt für Umwelt Bayern keine Angaben vor. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist voraussichtlich möglich. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich 50 mm - 100 mm weit unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber einer Einzelfallprüfung. Details sind durch die Vorhabensträger in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Weißenburg - Gunzenhausen zu stellen. 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 zuständigen 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 Erdwärmeanlagen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## **5.10 Immissionen**

Durch die im Umfeld befindlichen Bahnlinien sowie die bestehenden Straßen ist mit Verkehrsimmissionsbelastungen für das Planungsgebiet zu rechnen. Unmittelbar an das Planungsgebiet grenzen in Teilen

bereits gewerbliche Betriebe an. Aus diesen entstehen Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm im Planungsgebiet.

## **6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes**

### **6.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet werden weiterhin Sondergebietsflächen im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen. Allerdings ändert sich der festgesetzte Zweck des Sondergebiets von „Bau- und Gartenmarkt“ zum geplanten „Abfallwirtschaftszentrum“.

Die 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ soll die städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten. Die Nachnutzung der leerstehenden Gebäude für eine anderweitige als bisher festgesetzte Nutzung soll auf diesem Wege ermöglicht werden. Dies ist im städtebaulichen Sinn der Stadt Gunzenhausen.

### **6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes**

Gesamtfläche	ca. 0,94 ha	100,0 %
Sondergebietsfläche	ca. 0,87 ha	93,2 %
Grünflächen	ca. 0,06 ha	6,8 %

### **6.3 Erschließungskosten**

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Sollten aufgrund der geänderten Nutzung Änderungen an der Erschließung notwendig werden gehen die Kosten zu Lasten des Vorhabenträgers, für die Stadt Gunzenhausen ergeben sich keine Erschließungskosten.

## **7. Bebauung**

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Sondergebietsflächen im Norden von Gunzenhausen getroffen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans werden weiterhin Sondergebietsflächen i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Nutzung des Sondergebiets ändert sich allerdings von einem Bau- und Gartenmarkt hin zum Abfallwirtschaftszentrum. Dies entspricht der geplanten Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen durch den Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen als Vorhabensträger sowie den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Gunzenhausen.

Ziel der Planungen ist die Errichtung eines neuen Abfallwirtschaftszentrums. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Grundsätzlich sind demnach nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. § 9 Abs. 2 BauGB). Dabei sind Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die 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.

Die max. zulässige GRZ wird mit einem Wert von 0,95 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Analogie zu den Maßgaben der BauNVO für Gewerbeflächen (GE) eine maximale GRZ von 0,8 anzunehmen. Abweichungen davon sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn diese städtebaulich vertretbar und die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich bei der vorliegenden Planung an der Bestandssituation, durch die vorhandenen Gebäude und versiegelten Freiflächen ergibt sich bereits im Bestand eine höhere GRZ als 0,8. Die geplanten Betriebsabläufe für das neue Abfallwirtschaftszentrum lassen keine Entsiegelung bestehender Flächen zu. Es ergibt sich mit den Planungen keine Veränderung zur baulichen Bestandssituation, so dass auch weiterhin die Anforderungen des § 17 Abs. 2 BauNVO nach gesunden Arbeitsverhältnissen und der Vermeidung von Umweltauswirkungen gewahrt bleiben. Somit ist die erforderliche Festsetzung der GRZ mit 0,95 städtebaulich vertretbar und unter Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten. Es kommt zudem zu keiner Neuversiegelung.

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 Baugrundstückes. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. In der vorliegenden Planung wird eine GFZ von maximal 1,2 analog der Bestandssituation des rechtskräftigen Bebauungsplans, festgesetzt.

An den Gebäudehöhen und den festgesetzten Bezugspunkten werden ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen. Entsprechend der Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auch weiterhin eine max. Traufhöhe von 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsfläche herangezogen.

In der Addition dieser Festsetzungen und Regulierungen kann die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes sichergestellt werden.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzungen wird, wie bisher auch, über festgesetzte Baugrenzen sowie die sich daraus ergebenden Baufenster definiert. Die Baugrenzen wurden städtebaulich verträglich an den Geltungsbereich angepasst und berücksichtigen zudem die besonderen Anforderungen des Vorhabenträgers. Zusätzlich wird im Norden eine Baulinie aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Hier ist aus städtebaulichen Gründen i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO eine zwingende Bebauung auf der Baulinie vorgesehen. Die Belange an Belichtung und Belüftung bleiben dabei gewahrt.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb des festgesetzten Baufensters wird aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um eine städtebauliche geordnete Entwicklung des städtebaulichen Gesamtgebietes zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich für Anlagen zur Versorgung der Gebiete, zur Abwasserentsorgung sowie für Stellplätze. Diese Ausnahmen sind grundsätzlich zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.

## **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Aus Gründen der städtebaulich geordneten Entwicklung und des Einfügens in das örtliche Umfeld werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Dachgestaltung getroffen.

Für die baulichen Anlagen gilt im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung eine gegenseitige Anpassungspflicht. Es sind Dachform, Dacheindeckung, Putz-, Farb- und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Dabei sind Außenanstriche in greller Farbe grundsätzlich unzulässig.

Im Planungsgebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO). Für Bestandsbauten erstrecken sich im vorliegenden Bebauungsplan die Abstandsflächen entlang der festgesetzten Baugrenzen, dabei dürfen allerdings die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen sind aus Gründen der geordneten Entwicklung im Umfeld der gewerblichen Nutzungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Soweit aus Gründen des Objektschutzes ein Übersteigschutz an der Einfriedung erforderlich ist, darf die grundsätzlich zulässige Höhe der Einfriedungen von 2,00 m um 0,50 m bis zu einer max. Gesamthöhe einschl. Übersteigschutz von 2,50 m überschritten werden.

Im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere wird die Unterbrechung des Sockels alle 30 m festgesetzt. Zwischen Oberkante des Geländes und der Unterkante der Einfriedung ist hierzu ein Mindestabstand von 15 cm sicherzustellen. Dies ist in Abwägung aller Belange vertretbar, die Sicherheitsinteressen der privaten Grundeigentümer werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Für Werbeanlagen werden Maßgaben zur städtebaulich geordneten Entwicklung getroffen. Dabei dürfen Werbeanlagen am Gebäude den First des Gebäudes nicht überragen. Diese Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. Masten, Pylone etc.) dürfen eine Höhe von max. 9,0 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Der Anschluss erfolgt weiterhin im Norden durch Anbindung der Alemannenstraße an die Ansbacher Straße im Westen und über die Ludwig-Erhard-Str. an die Bundesstraße B 466 im Norden.

Zwar wird für das Planungsgebiet gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans die Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert, es ist jedoch in Abwägung aller Belange nicht davon auszugehen, dass sich durch die geplante Änderung wesentliche Erhöhungen in den zu erwartenden Verkehrsbelastungen gegenüber der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan verursachten Verkehrsbelastung ergeben werden. Nach planerischem Ermessen wird davon ausgegangen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch unter Beachtung der geplanten Änderung hinreichend sicher gewährleistet sind.

#### Innere Erschließung

Mit der vorliegenden Planung geht keine bauliche Veränderung der Bestandssituation einher. Zudem wird das Planungsgebiet überwiegend durch den Vorhabensträger genutzt, so dass sich hier keine Notwendigkeit für eine innere öffentliche Erschließung ergibt. Die für die Nutzung erforderlichen privaten Verkehrswege sind ausreichend vorhanden.

#### Ruhender Verkehr

Der notwendige Stellplatzbedarf ist entsprechend des konkreten Vorhabens- und Erschließungsplan ermittelt worden. Dieser wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach sind im Planungsgebiet mind. 19 Stellplätze für Angestellte, 13 für Besucher sowie ein Behindertenstellplatz zu errichten. Dies ist als angemessener Stellplatznachweis für die geplante Nutzung zu erachten.

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb des Baufensters sowie der gesamten festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze gemäß den Maßgaben des § 12 BauNVO zugelassen werden.

Um eine ausreichende Erschließung auf für Radfahrer sicherzustellen, sind gemäß Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Gunzenhausen, zuletzt geändert am 19.06.2018, fünf Fahrradstellplätze im Planungsgebiet nachzuweisen.

Um großflächige Flächenversiegelungen zu vermeiden, sind neu zu errichtende PKW-Stellplätze, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z.B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Aufgrund der zu erwartenden Belastungen kann eine entsprechende versickerungsfähige Ausführung auch bei LKW-Stellplätzen nicht hinreichend sicher langfristig sichergestellt werden. Daher wurde die Verpflichtung auf PKW-Stellplätze begrenzt. Als PKW-Stellplätze gelten dabei Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht. Die Maßgabe gilt nur für neu zu errichtende Stellplätze. Werden Stellplätze auf bereits versiegelten Flächen nachgewiesen, ist dies auch ohne Umbau in eine versickerungsfähige Oberfläche zulässig.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Auf eine innere Geh- und Radwegerschließung im Planungsgebiet kann aufgrund der mangelnden Notwendigkeit in Abwägung aller Belange verzichtet werden.

Auf die Errichtung zusätzlicher ÖPNV Haltestellen im Planungsgebiet wird in Abwägung aller Belange verzichtet. Die bestehende Haltestelle an der Ansbacher Straße und am Bahnhof von Gunzenhausen ist als ausreichend zu erachten.

### **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplanes im Mischsystem konzipiert und entsprechend umgesetzt.

Die bestehenden Gebäude sollen mit der vorliegenden Planung einer anderen Nachnutzung zugeführt werden. Für diese Nachnutzung ist keine Veränderung der bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Planungsgebiet notwendig.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die geplante Entwässerungsanlage auch für die Ableitung des aus dem geplanten Änderungsgebiet anfallenden Abwassers noch hinreichend dimensioniert ist. Es sind keine wesentlich neuen Gebäude oder Flächenversiegelungen geplant.

Grundsätzlich gilt, dass gem. WHG eine Entwässerung im Trennsystem vorrangig zu erfolgen hat. Es wird daher angeraten, auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser zunächst getrennt von anfallendem Schmutzwasser zu fassen und wo möglich und sinnvoll, vorrangig als Brauchwasser für innerbetriebliche Nutzungen zu verwenden. Soweit dies nicht möglich ist, sollte eine örtliche Versickerung geprüft und realisiert werden. Aufgrund der bestehenden umfangreichen Versiegelung ist nicht davon auszugehen, dass eine wesentliche Versiegelung im Planungsgebiet realisierbar ist. Auch die Errichtung einer neuen gesonderten Ableitung des Oberflächenwassers zum Walkmühlgraben ist in Abwägung aller Belange als ungeeignet anzusehen. Die hiermit erforderlichen Eingriffe in die öffentliche Erschließungsanlagen stehen im Missverhältnis zum zu erwartenden Mehrwert einer gesonderten Ableitung des Oberflächenwassers. Somit ist in Abwägung aller Belange auch weiterhin eine Einleitung in das bestehende Mischsystem als verträgliche Entwässerung zu erachten. Es wird empfohlen für die bestehenden Flachdächer einen Umbau zum Gründach zu prüfen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung des Niederschlagswassers geleistet werden und gleichzeitig positiv auf das Kleinklima eingewirkt werden.

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 Dach- und Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

### **8.3 Versorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen. Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Gunzenhausen.

Die Gasversorgung kann ebenfalls über die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Gunzenhausen im Planungsgebiet erfolgen.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt auch über die bestehenden Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum.

Alle Versorgungsmedien besitzen nach aktuellem Kenntnisstand hinreichende Kapazitäten für die Versorgung des gesamten Planungsgebietes.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage ggf. neuer Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

#### **8.4 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für die Abfallfraktionen, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die Alemannenstraße ist für die Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Entsorger entsprechend ausgebildet.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit der Lagerung diverser Abfallfraktionen zu rechnen. Die Fahrwege innerhalb des Planungsgebietes sind entsprechend ausreichend zu planen, so dass eine ordnungsgemäße Entsorgung möglich ist.

Die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) in aktueller Fassung des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen ist zu beachten.

### **9. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann aber grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher gilt zusätzlich:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen, Bahnhofstr. 2, 91781 Weißenburg, Tel. 09141/902-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

#### **Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, 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, Starkregenereignisse**

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

Der Vorhabensträger ist dazu angehalten sich 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.

Entsprechend der geltenden Regelungen zum Umgang mit Starkregenereignissen ist der Vorhabenträger angehalten, auf den privaten Grundstücksflächen ausreichende Möglichkeiten zur Gefährdungsminimierenden Ableitung und ggf. Rückhaltung von Oberflächenwasser zu schaffen. Es wird daher angeraten, im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung den Oberflächenwasserablauf auf den Grundstücken zu prüfen und hierbei darauf zu achten, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude (insbesondere) Keller durch geeignete Maßnahmen (bspw. Höheneinstellung der –Gebäude, Situierung der Gebäude, Fensteranordnung, etc.) möglichst ausgeschlossen ist. Bei den Planungen ist dabei zu dem darauf zu achten, dass Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf Nachbargrundstücke abfließen kann. Hierzu sollten bereits in der Freianlagenplanung entsprechende Wasserführungen vorgesehen werden, ggf. ist die Anlage von entsprechenden Muldenflächen als Rückhaltevolumen angeraten. Für entsprechende Puffermaßnahmen eignen sich im Planungsgebiet bspw. die festgesetzten privaten Grünflächen. Diese könnten durch entsprechende Geländemodellierungen als Pufferflächen für Extremregenereignisse berücksichtigt werden. Auch Flachdächer können u. U. als Pufferflächen genutzt werden.

Es wird empfohlen eine Prüfung gem. DIN 1986-100 hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen vorzunehmen und einen Überflutungsnachweis zu erstellen. Hierbei sind die besonderen Funktionen im Planungsgebiet durch die Lagerung von Recyclingmaterialien sowie Abfällen einzubeziehen.

Für auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes Oberflächenwasser ist eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers dessen Ableitung vorzuziehen. Soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung der Zweckbestimmung für ein bereits bestehendes Sondergebiet. Bauplanungsrechtlich ist das Sondergebiet bereits seit 1996 rechtskräftig geplant. Die Feuerwehr der Stadt Gunzenhausen ist grundsätzlich für die zu erwartenden Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst aus dem Sondergebiet hinreichend ausgerüstet.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit Gebäuden bis max. 12,00 m Traufhöhe zulässig.

Die Stadt Gunzenhausen verfügt über ein Drehleiterfahrzeug, somit kann der zweite Rettungsweg über die Rettungsmittel der städtischen Feuerwehr sichergestellt werden.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich ist, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Bei überdachten Bereichen, welche durch die Rettungsfahrzeuge durchfahren werden müssen ist auf eine ausreichende Durchfahrts- höhe zu achten.

#### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Gunzenhausen beträgt ca.3,0 km.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Gunzenhausen kann voraussichtlich sichergestellt werden. Die notwendige Löschwasserversorgung ist, nach bisherigem Kenntnisstand über die Planungen, mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mind. 2 h anzunehmen. Dies kann nach aktuellem Kenntnisstand gewährleistet werden.

Ggf. kann es für den konkreten Objektschutz notwendig sein, für das konkrete Vorhaben weitere private Löschwasserbevorratung auf dem Privatgrundstück zu realisieren. Dies ist unter Beachtung der konkreten Vorhabenplanung und des individuellen Brandschutzkonzeptes mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

#### Erschließung für Feuerwehreinätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Alemannenstraße erschlossen. Die Zufahrt ist mit einer Breite von mindestens 20,00 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Auf der privaten Grundstücksfläche sind daher durch den Vorhabensträger in Abhängigkeit von den konkreten Planungen sowie dem individuellen Brandschutzkonzept Verkehrs-, Bewegungs- und Aufstellflächen gem. DIN 14090 vorzusehen, herzustellen zu kennzeichnen und zu unterhalten. Im Notfall kann auch über die Parkflächen des angrenzenden Bau- und Gartenmarktes zusätzlich eine Erschließung erfolgen.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen, zum Teil mit Außenlagern. Im Süden befindet sich die Bahnlinie Nürnberg - Nördlingen. Durch Rauchbildung im Brandfall kann es ggf. zu temporären Einschränkungen in deren Nutzbarkeit kommen.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung des Abfallwirtschaftszentrums des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den geplanten und gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken. Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus den gesondert erstellten Brandschutzkonzepten. Hierbei ist insbesondere die Lagerung von Abfällen und Recyclingmaterialien zu benennen. 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. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbebelastung.

#### **Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:**

Aus der südlich befindlichen Bahnlinie können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch Bahnverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Entlang der Bahnlinie ist zum Schutz der Gewerbeflächen eine intensive Eingrünung mit Hecken- und Gehölzstrukturen vorhanden.

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich die Alemannenstraße, mit einer für ein Gewerbegebiet üblichen Verkehrsbelastung. Die daraus resultierenden Lärmimmissionen wirken sich ebenfalls auf das Planungsgebiet aus.

Bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen war die Errichtung von Betriebswohnungen als unzulässig festgesetzt, so dass auf Ebene der Bauleitplanung somit von einer Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden kann. Dies sind analog der Maßgaben für Gewerbegebiete anzunehmen.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen als für die geplanten Nutzungen verträglich zu erachten sind. Gleiches gilt in Abwägung aller Belange auch für die aus dem Planungsgebiet zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Bereits in der Bestandssituation war im Planungsgebiet eine intensive Nutzung mit entsprechender Verkehrsbewegung zulässig. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die geplante Nutzung hierzu keine wesentliche Änderung einstellt.

#### **Emissionen aus Betrieben und haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Zur Beheizung und/oder Klimatisierung der Gebäude werden heutzutage oftmals Wärmepumpen oder ähnliche haustechnische Anlagen genutzt. Zudem ergeben sich aus gewerblichen Nutzungen u.U. zusätzliche Immissionsbelastungen. Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von technischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Gebäuden:

Immissionsort im Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

· tags	(6.00 -22.00):	65 dB(A)
· nachts	(22.00-06.00):	50 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.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

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.

Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. 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.

Sofern im Gewerbegebiet tags zu schützende Räume (Büroräume, Sozialräume) errichtet werden dürfen, müssen diese bezüglich der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmgeräuschemissionen ausreichend baulich geschützt werden. Die baulichen Maßnahmen sind im Zuge der Planung der Gebäude auf der Grundlage der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, zur Zeit Ausgabe 2016-07) zu ermitteln.

#### **Gewerbelärmemissionen**

Im Planungsgebiet sowie dem städtebaulichen Umfeld sind gewerbliche Nutzungen zulässig. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan hat diese Situation bereits behandelt und hierzu Festsetzungen zur verträglichen Entwicklung der Gewerbelärmemissionen getroffen. Auf diesen Festsetzungen wird in Abwägung aller Belange festgehalten. Sie werden entsprechend in die vorliegende Planung übernommen. Dementsprechend sind die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die vorliegende Planung zu beachten. Somit ist ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmbelastungen gewährleistet.

Ergeben sich im Planungsgebiet für einzelne Nutzungen Schutzansprüche, so sind die erforderlichen Maßnahmen gem. DIN 4109 zu ermitteln und nachzuweisen. Maßgeblich ist hierfür zunächst die in Bayern bauaufsichtlich eingeführte Fassung 2016-07 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Zivilrechtlich ist

jedoch bereits die Fassung 2018-01 der DIN 4109 maßgeblich. Zwischen beiden Fassungen der Norm bestehen Abweichungen insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit Lärmbelastungen aus dem Schienenverkehr. Dies ist bei der konkreten Vorhabenplanung zu beachten.

#### **Staub- und Geruchsimmissionen:**

Im Planungsgebiet und im städtebaulichen Umfeld sind grundsätzlich auch Lagerflächen und Lagerbetriebe zulässig. Von diesen können u.U. auf Staubemissionen ausgehen. Ggf. sind zur Vermeidung übermäßiger Belastungen des Umfeldes bei entsprechenden Nutzungen Maßnahmen zur Bindung möglicher Staubbelastungen (Wasserbenetzung der Lagerflächen etc.) durchzuführen. Dies ist individuell im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung zu prüfen und ggf. umzusetzen. Grundsätzlich können Geruchsimmissionen aus den Nutzungen in einem Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Ermittlung und Bewertung von Geruchsstoffimmissionen aus gewerblichen und industriellen Anlagen kann auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GRIL) hinreichend sicher erfolgen. Entsprechend der Maßgaben der Richtlinie sind unter Beachtung der konkreten Vorhabensplanung dann ggf. individuelle Maßnahmen zur Einhaltung der max. zulässigen Belastungen für das städtebauliche Umfeld zu realisieren. Somit kann hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass für das Umfeld keine unzumutbaren Belastungen zu erwarten sind.

#### **Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb**

An das Planungsgebiet grenzen Bahnflächen an. Bei Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zum Bahngelände ist darauf zu achten, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. ä.) ständig zu gewährleisten.

Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Dach, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Eine Versickerung in Gleisnähe kann nur bei entsprechender Nachweisführung der Unschädlichkeit für die angrenzenden Bahnanlagen und vorheriger Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen und Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine gesonderte Spartenanfrage an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, wird angeraten.

### **13. Altlasten**

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

Beiden Planungen ist der Umgang mit verschiedenen Abfall- und Recyclingfraktionen geplant. Die entsprechenden Vorschriften zum ordnungsgemäßen Umgang und der Lagerung sind zu beachten, so dass Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie die Wirkungspfade zum Menschen ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall ist eine Lagerung in überdachten Bereichen vorgesehen, so dass bereits eine erhebliche Minimierung des Risikos vorliegt. Zudem sind die Planungsflächen weitestgehend

versiegelt. Es wird in diesem Zuge angeraten, den Zustand der bestehenden Bodenversiegelung zu prüfen und ggf. instand zu setzen. In der Gesamtbetrachtung kann aber davon ausgegangen werden, dass keine erhöhte Altlastenrisiken mit der Planung verbunden sind.

## **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. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

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

Im Sinne der landschaftlich, naturräumlich angemessenen Entwicklung wird festgesetzt, dass die Verwendung von landschaftsraum-untypischen Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig ist.

Da sowohl das Planungsgebiet sowie das Umfeld des geplanten Vorhabens bereits umfangreich durch Hecken und Gehölzstrukturen eingegrünt ist, kann auf weitergehende Festsetzungen zur Grünordnung für die private Grundstücksfläche weitestgehend verzichtet werden.

Für die Bäume im Planungsgebiet wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt, da diese Strukturen als gestalterische Elemente für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Die Strukturen sind bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen. Die Bäume sind daher bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- Stationärer Baumschutzbretterzaun  
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege, RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- Stammschutz:  
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:  
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen. Ein Wurzelvorhang erfüllt keine statischen Funktionen als Baugrubenverbau. Bei statischen Anforderungen ist ein sogenannter Verbau (z.B.: Berliner Verbau) vorzusehen.
- Herstellung von Versorgungstrassen:  
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgarbe, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen. Angemessene Maßnahmen zum Wurzelschutz können, in Abhängigkeit der individuellen Situation der Bäume, Wurzelvorhänge bzw. situative Verlegung der Versorgungsleitungen unter Erhalt der einzelnen Wurzelstränge (Unterfahrung) sein. Gegebenenfalls ist eine grabenlose Verlegung mittels Durchpressverfahren anzuwenden.

Für die landschaftlich verträgliche Einbindung des Planungsgebietes in das Umfeld wird entsprechend der bereits im Urplan des Bebauungsplans vorgesehenen Maßgaben die Randeingrünung des Planungsgebietes vorgenommen. Diese Flächen sind mit Gehölzen zu durchsetzen und mit Gras- und Krautsaum

anzupflanzen. Die Maßnahme dient der landschaftsverträglichen Einbindung des Planungsgebietes. An der Festsetzung wird daher festgehalten.

#### **14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

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

### **15. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Somit ist auch die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

#### *Schutzgut Boden*

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung mit Lagerhallen und ehemaligen Verkaufsräumen für Baumaterialien gekennzeichnet und ist überwiegend bereits versiegelt. In den Randbereichen bestehend Grünstreifen als Abstandsflächen zu den angrenzenden öffentlichen Geh- und Radwegen. Durch die Planung wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes geändert. Es wird die Einrichtung eines Abfallwirtschaftszentrums des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen ermöglicht. Hierdurch entsteht keine neue Flächenversiegelung. Die Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung orientiert sich an der Bestandssituation, es sind keine zusätzlichen baulichen Veränderungen vorgesehen, damit werden weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden. Gefährdungen des Schutzgutes Boden durch die geplante Nutzung an sich und der damit verbundenen Lagerung von Abfall- und Recyclingmaterialien werden durch die bestehende Bodenversiegelung, die Überdachung sowie den gesetzlichen Maßgaben zum Umgang und deren Lagerung hinreichend minimiert. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

#### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Durch die bereits vorhandene Nutzung und die weitestgehende Überdachung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Sollten noch Baumaßnahmen erfolgen, sind durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen, die den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser vermeiden. Da im Planungsgebiet eine wesentliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist, wird eine geeignete Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen. Insgesamt wird aufgrund der bereits vorhandenen Bestandssituation auch für die Planungen von geringen Auswirkungen für das Schutzgut Wasserhaushalt ausgegangen.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Im Wesentlichen wird das Planungsgebiet durch die typischen Arten des Siedlungszusammenhangs genutzt. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Bereits vorhanden Hecken- und

Baumstrukturen, werden im Bestand erhalten und sind während Bauarbeiten zu schützen. Dies ist als positiv für die vorhandene Fauna zu bewerten. Die geplanten Siedlungsnutzungen lassen unter Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen eine ähnliche Flora und Fauna wie im Bestand erwarten. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Planungsgebiet ist als durch die bereits vorhandene Bebauung, die erhalten wird, bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Die wichtigen Hecken- und Baumelemente entlang der Gebietsgrenzen im Süden und Osten werden erhalten und können weiterhin positiv auf das Kleinklima wirken. Durch eine Begrenzung des Versiegelungsgrades wird ein Mindestmaß der Funktion für die kleinklimatischen Verhältnisse erhalten. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen

#### *Schutzgut Mensch*

Die Flächen des Planungsgebietes waren bisher als Flächen eines örtlichen Baustoffhändlers genutzt. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen ein Abfallwirtschaftszentrum des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen eingerichtet, dort besteht die Möglichkeit die üblichen Arten von Abfällen und Recyclingmaterialien zu entsorgen. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Gewerbestrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei. Die Flächen besitzen auch im Bestand keine Erholungsfunktion für den Menschen. Durch die Nachnutzung leerstehender Gebäude im Zusammenhang des Gewerbegebietes können Synergien für das städtebauliche Umfeld geschaffen werden. Die Nutzer können ihre Abfälle fachgerecht entsorgen und im angrenzenden Gewerbegebiet evtl. ihren Bedarf an neuen Gütern und Waren decken, es kann somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Es ist somit in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen

#### *Schutzgut Landschaft*

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld geprägt. Lokal bestimmen die leerstehenden Gebäude mit den entsprechenden Freianlagen das Planungsgebiet. Die bestehenden Hecken und Bäume im Süden und Westen werden erhalten. Somit bleibt das wesentliche Landschaftselement im örtlichen Zusammenhang erhalten. Durch die Fortführung bestehender Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, der Baumasse und den Gebäudehöhen wird eine landschaftlich verträglich, an das Umfeld angepasste Siedlungsstruktur geschaffen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

#### *Schutzgut Fläche*

Mit den Planungen wird ein in den vergangenen Jahren leerstehender Gebäudekomplex einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Nachnutzung mit maßvoller Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet. Die Planungen entsprechen den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit in Abwägung aller Belange die Umweltbelange in angemessener und abgewogener Weise. Die Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung geringe Auswirkungen auf die maßgeblichen Schutzgüter zu erwarten.

## **16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Frühjahr 2020 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzensarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Gewerbestrukturen, die Vorbelastung durch die direkt ans Plangebiet angrenzende Bahnlinie wir-

ken 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. 1,0 ha und des hohen Versiegelungsgrades ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden.

Mit dem Schutz der bestehenden Hecken und Gehölze im Süden und Westen werden die Quartiere für ggf. vorhandene Heckenbrüter im Planungsgebiet gesichert und ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet.

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.

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

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).

Das LEP legt weiterhin unter als Ziel (Z) 3.2 fest, dass „in den Siedlungsgebieten“ die „vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“ sind. Dieser geforderten „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ trägt die Stadt Gunzenhausen mit der Nachnutzung bestehender bisher leerstehender Gebäude Rechnung.

### Regionalplanung

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

In den Zielen und Grundsätzen ist unter 3.3 – gewerbliches Siedlungswesen - beschrieben, dass „auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden“ soll. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung des geplanten Abfallwirtschaftszentrums im bestehenden Gewerbegebiet „Gunzenhausen Nord“ als eine günstige infrastrukturelle Erschließung gemäß Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken zu sehen.

In der Begründung zu 3.3 wird erläutert, dass „im Hinblick auf einen geringen Bodenverbrauch [...] es erforderlich ist, dass gewerbliche Bauflächen möglichst rationell genutzt werden. [...] Bei der Planung gewerblicher Bauflächen sollte der Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen der Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Flächen eingeräumt werden.“ Dieser Forderung des Regionalplans wird mit den vorliegenden Planungen, in und auf den Gebäuden und Freiflächen eines ehemaligen Baustoffhändlers die Einrichtung eines Abfallwirtschaftszentrums für den Landkreis Weißenburg – Gunzenhausen zu etablieren, hinreichend nachgekommen.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 4. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gunzenhausen Nord, Teilbaugebiet I“ durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Abfallwirtschaftszentrum“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesplanung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

## **18. Hinweise**

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

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Pflanzliste
- der Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgestellt: Heilsbronn, den 30.04.2020  
zuletzt geändert am 13.10.2020

Gunzenhausen, den .....

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

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