



# FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" (§ 11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, maximal

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, maximal (Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen)

TH Traufhöhe bezogen auf 421,0 NHN

Höhenbezugspunkt

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg; Eigentümerweg öffentlich nutzbar

TG Fläche für Tiefgarage

Ein- und Ausfahrt

Ausfahrt ausschließlich für Rechtsabbieger (Bahnhofstraße)

## 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Traufhöhe)

## 10. Hinweise

bestehende Gebäude

bestehende Flurgrenze

bestehende Flurnummer

Höhenlinien Bestand

bestehende unterirdische Leitungen der Telekom Deutschland GmbH (Lage ungefahr, keine Maßentnahme möglich)

mögliche Lage für eine öffentliche Trafostation

## Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2019 hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 07.01.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.11.2021 bis 20.12.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.02.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 30.04.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den .....

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Filz

(Siegel)

## 7. Ausgefertigt

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den .....

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Filz

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 (3) Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Gunzenhausen  
Gunzenhausen, den .....

Erster Bürgermeister Karl-Heinz Filz

(Siegel)

## Projekt Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung"

Auftraggeber  
Stadt Gunzenhausen

Plan  
Ausfertigung

Plan Nr.: 1 Projekt Nr.: 21742 Maßstab: 1:1.000

Datum: 30.04.2021 Plangröße: 30 x 64 cm

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Lng.(FH), Landschaftsarchitektin, M. von der Mehden, Dipl.Lng.(FH), Landschaftsarchitektin

Unterschrift:

ERMISCH  
Jörg Ermisch  
Dipl.Lng.(FH)  
Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549  
www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

LANDSCHAFTSPLANUNG  
Lucia Ermisch  
Landschaftsarchitektin  
91154 Roth  
Fax 09171/87560

& PARTNER

**STADT GUNZENHAUSEN**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**SONSTIGES SONDERGEBIET „VERWALTUNG“**



**SATZUNG**

Ausfertigung

30.04.2021



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



## A. Präambel

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), folgenden qualifizierten Bebauungsplan in Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB:

### BEBAUUNGSPLAN

#### SONSTIGES SONDERGEBIET "VERWALTUNG"

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 30.04.2021 und diesen textlichen Festsetzungen.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der nördlichen Kernstadt von Gunzenhausen und umfasst 6.294 m<sup>2</sup> mit den Flurnummern 405/3 (Tfl.), 441, 441/2, 441/4 (Tfl.), 441/6 (Tfl.), 456/2 (Tfl.), 698/2, 698/4 und 698/5 der Gemarkung Gunzenhausen.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

#### 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

#### 2.3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Traufhöhe gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgelegt.

Im Norden und Westen ist eine max. Traufhöhe von 12,90 m zulässig.

Im Süden entlang der Nürnberger Straße, ist innerhalb des im Planblatt gekennzeichneten Bereichs eine max. Traufhöhe von 15,30 m zulässig.

Als Bezugspunkt gilt der im Planblatt dargestellte Punkt im Nordwesten mit einer Höhe von 421,0 NHN.

## **2.4. Bauweise und Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche richtet sich nach der im Planblatt eingetragenen Baugrenze. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies gilt insbesondere für die bis zu 2,10 m breiten Lichtschächte Richtung Nürnberger Straße.

Im Plangebiet werden die Abstandsflächen zu der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze durch die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung. Nebengebäude, für die gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO keine eigene Abstandsfläche erforderlich ist, können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

## **2.5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

Es sind 55 Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Der Nachweis der Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie nach der Fahrradstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Gunzenhausen.

# **3. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.13, 14 und 16)**

## **3.1. Leitungen**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

## **3.2. Müll**

Die Erschließung für Müllfahrzeuge erfolgt von den vorhandenen angrenzenden und ausreichend dimensionierten Straßen.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

## **3.3. Entwässerung / Niederschlagswasser**

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle der Stadt Gunzenhausen im Mischsystem.

Bei Starkregenereignissen ist ein ausreichender Überflutungsschutz der Anliegergrundstücke zu gewährleisten. Gegen Rückstau in die Grundstücksentwässerungsanlage aus dem öffentlichen Kanalnetz über den Abwassergrundstücksanschluss hat sich, unabhängig von Wiederkehrzeiten von Regenereignissen, jeder Anschlussnehmer entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen selbst zu schützen, z.B. durch Rückstauverschlüsse oder Hebeanlagen.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von  $T = 20$  Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt.

Technisch kann diese Abflussdrosselung in die öffentliche Kanalisation durch die Schaffung von unterirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage sichergestellt werden. Überschlägig berechnet ist hier mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen im Bereich von rund  $V = 30 \text{ m}^3$  zu rechnen.

Reduziert werden könnte dieses Rückhaltevolumen durch ergänzende Maßnahmen an der Oberfläche wie z.B. Schaffung von Mulden in den Grünflächen oder Dachbegrünungen.



Ein oder zwei zentrale Regenrückhalteräume, die gesichert nach jedem Regen wieder entleert werden und deren Volumen damit für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht, ist der Anordnung von zahlreichen, einzelnen Zisternen vorzuziehen.

Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

### **3.4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt.

### **3.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Gunzenhausen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

### **3.6. Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in Ihrer derzeitigen Dimension und Funktion bestehen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg können als Fußgängerbereiche, Grün- und Stellflächen genutzt werden.

An der Bahnhofstraße ist eine Ausfahrt nur in Fahrtrichtung rechts und an der Nürnberger Straße eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage möglich.

Für den Geltungsbereich ist eine fußläufige Durchwegung von der Nürnberger Straße Richtung Norden, und von der Bahnhofstraße Richtung Osten gem. der Eintragung "Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg; Eigentümerweg öffentlich nutzbar" vorzusehen.

### **3.7. Wasserschutz**

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

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundesanlagenverordnung) zu beachten.

Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen.

Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 4. Maßnahmen Artenschutz

Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung mit Stand vom 09.06.2021 festgesetzt:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
- CEF-M 1: Einbau von 3 künstlichen Nisthilfen für Haussperling in der Umgebung vor Beginn der Abrissarbeiten (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.

## C. Hinweise

### Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Roth bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

## D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz



**STADT GUNZENHAUSEN**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**SONSTIGES SONDERGEBIET „VERWALTUNG“**



**BEGRÜNDUNG**

Ausfertigung

30.04.2021



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

**Inhaltsverzeichnis**

1	Vorbemerkung .....	3
1.1	Planungsabsicht .....	3
1.2	Lage des Planungsgebietes .....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan .....	4
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete .....	5
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	5
4	Bestand .....	6
5	Städtebauliche Gestaltungsabsicht .....	9
5.1	Allgemein .....	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise .....	9
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	10
6.1	Verkehrerschließung .....	10
6.2	ruhender Verkehr .....	10
6.3	Wasserentsorgung / Niederschlagswasser .....	10
6.4	Wasserversorgung .....	11
6.5	Wasserschutz .....	11
6.6	Grundwasser .....	12
6.7	Altlasten .....	12
6.8	Stromversorgung .....	12
7	Flächenbilanz .....	12
8	Aufstellungsvermerk .....	13
9	Anlage .....	13



## 1 VORBEMERKUNG

## 1.1 PLANUNGSABSICHT

In Gunzenhausen soll auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Stadtgebiet im Bereich Nürnberger Straße Ecke Bahnhofstraße aufgrund der vom Ministerrat beschlossenen Behördenverlagerung das Landesamt für Schule und das Prüfungsamt des StMUK errichtet werden. Für die Fläche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für die weitere Bauleitplanung zur Verfügung stand. Bei der nun vorliegenden Ausfertigung handelt es sich um eine auf den Architektenentwurf abgestimmte Planfassung des Bebauungsplanes.

## 1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der nördlichen Kernstadt von Gunzenhausen und umfasst 6.294 m² mit den Flurnummern 405/3 (Tfl.), 441, 441/2, 441/4 (Tfl.), 441/6 (Tfl.), 456/2 (Tfl.), 698/2, 698/4 und 698/5 der Gemarkung Gunzenhausen.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Westen und die Nürnberger Straße im Südosten. Der Geltungsbereich ist umgeben von Gebäuden für Wohnen, Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Hotel. Der Bahnhof liegt rund 220 m entfernt Richtung Norden und ist gut fußläufig zu erreichen.

Das Planungsgebiet ist leicht nach Süden geneigt, das Gelände fällt von 422,5 NHN im Norden auf 418,5 NHN im Süden.



Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab)



## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 REGIONALPLAN

Gunzenhausen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und ist als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt (Regionalplan Karte 1 Raumstruktur). Der Stadt obliegt daher eine zentralörtliche Versorgungsfunktion.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung TR 27 (Stadt Gunzenhausen).

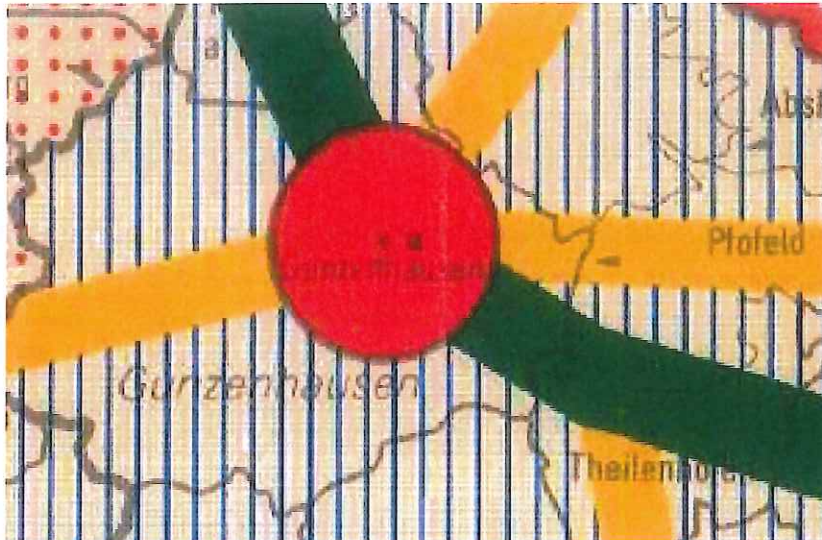


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1 – Raumstruktur

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der seit 30.01.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan ZV Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen stellt den Geltungsbereich als Gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



### 2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope, keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000 Gebiete.

### 3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §44 und § 62 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, erstellt und liegt mit Stand vom 09.06.2021 im Anhang bei. Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden erforderlich:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
- CEF-M 1: Einbau von 3 künstlichen Nisthilfen für Haussperling in der Umgebung vor Beginn der Abrissarbeiten (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.

#### 4 BESTAND



Abb. 4:Luftbild (BayernAtlasPlus)

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Juni 2019 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt. Kerngebäude des Geltungsbereiches ist das so genannte Haus "Silo", welches 1679 als Brauhaus erbaut wurde und mittlerweile leer steht.

Entlang der Bahnhofstraße und der Nürnberger Straße befinden sich schmale Grünstreifen mit Hecken und einzelnen Bäumen. Auf der Flur-Nr. 441/2, Gemarkung Gunzenhausen liegt ein z.T. gehölzbestandener Innenhof.





Abb. 5: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Norden auf das Haus "Silo"



Abb. 6: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Osten auf das Haus "Silo"





Abb. 7: Blick von der Nürnberger Straße Richtung Norden



Abb. 8: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Süden auf das Haus "Silo"

## 5 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

### 5.1 ALLGEMEIN

Der leer stehende Gebäudekomplex "Silogelände" soll abgerissen werden, um im Geltungsbereich das Landesamt für Schule in einem neuen, speziell für diese Nutzung entworfenen Gebäude zu errichten.

Das eher heterogen gestaltete Umfeld mit Gebäuden für Wohnen, Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Hotel mit unterschiedlichen Gebäudegrößen und -höhen fungiert als Bindeglied zwischen Bahnhof und Altstadt und weist gemäß einer vorbereitenden Untersuchung zur "Altstadtsanierung Gunzenhausen" (2007) erhebliche städtebauliche Missstände und Defizite auf.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung im Geltungsbereich geschaffen, die zu einer Aufwertung und Wiederbelebung des Bereiches Bahnhofstraße-Ecke Nürnberger Straße führt.

### 5.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen. Dies ist gerechtfertigt, da eine Überschreitung keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben wird, da es sich beim Geltungsbereich um ein innerstädtisches, bereits bebautes Gebiet ohne Bodenfunktionen handelt.

Das Baugebiet wird in zwei Zonen mit unterschiedlichen Traufhöhen eingeteilt. Der Bereich an der Nürnberger Straße soll auch künftig ein städtebaulich markanter Punkt sein und kann durch ein höheres Gebäude betont werden. Deshalb ist hier eine max. Traufhöhe von 15,30 m möglich.

Richtung Norden wird die maximale Traufhöhe unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf max. 12,90 m festgesetzt.

### 5.3 BAUWEISE

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen städtebaulich geregelt. Dies erfolgt unter Beachtung der Maßgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Demnach finden die in der BayBO festgesetzten Mindestabstände für die Abstandsflächentiefe keine Anwendung. Dies entspricht zunächst dem in der BayBO dargelegten Grundsatzes des Vorrangs der bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten der Abstandsflächen vor den Maßgaben der BayBO. Dies ist zulässig, wenn die Ansprüche des Umfeldes sowie der Bebauungen im Plangebiet gewahrt bleiben. Zudem muss ein hinreichendes Maß der Bestimmtheit der bauplanungsrechtlichen Regelungen gegeben sein.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Zudem werden für alle überbaubaren Bereiche die max. zulässigen Gebäudehöhen definiert. Damit ist eine max. mögliche Kubatur der Gebäude beschrieben, so dass die sich hieraus als Maximum ergebenden Abstandsflächen ermittelt werden können und entsprechend für den Abwägungsprozess bewertet werden können.



Im vorliegenden Fall liegt die Abstandsfläche punktuell im Bereich der nordwestlichen Ecke etwa 1,9 m tief auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Entlang der Grundstücksgrenze Richtung Osten liegt die Abstandsfläche auf der gesamten Gebäudelänge auf rund 1,2 m Tiefe auf dem Nachbargrundstück. Im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich der Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze jedoch deutlich. Während es sich bei den Bestandsgebäuden im Norden und Osten um eine Grenzbebauung handelte, werden die neuen Baukörper um mindestens 3,0 m im Norden und mindestens 5,0 m im Osten hinter die Grundstücksgrenze gerückt. Dadurch, dass die bestehenden Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken einen Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 4,8 m im Norden und 21,2 m im Osten aufweisen, ergeben sich zwischen den Gebäuden ausreichend große Freiflächen, die eine Belüftung sowie eine ausreichende Licht- und Sonneneinstrahlung gewährleisten können und keine bedrängenden Wirkungen für Bewohner der angrenzenden Gebäude ausgehen. Auch städtebaulich gesehen, ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gerechtfertigt, da es sich um ein städtisch geprägtes Umfeld mit teils dichter Bebauung oder Blockrandbebauung handelt in das sich der neue Baukörper gut einfügen wird.

Zudem handelt es sich bei den kalkulierten Abstandsflächen um Maximalwerte, die bei Einhaltung des derzeitigen Entwurfsstandes nicht vollständig ausgenutzt werden, da der aktuelle Entwurf eine um 1,2 m geringere Traufhöhe vorsieht.

## **6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in Ihrer derzeitigen Größe bestehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in Abstimmung auf die neue Bebauung angepasst und als großzügige Fußgängerbereiche mit einzelnen Grün- und Stellflächen umgestaltet werden.

In Abstimmung auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluss und die vorhandenen Ampeln ist an der Bahnhofstraße grundsätzlich nur eine Ausfahrt (nur in Fahrtrichtung rechts) und an der Nürnberger Straße optional eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage möglich.

Für den Geltungsbereich ist eine fußläufige Durchwegung von der Nürnberger Straße Richtung Norden- und von der Bahnhofstraße Richtung Osten gem. der Eintragung "Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg; Eigentümerweg öffentlich nutzbar" vorzusehen.

### **6.2 RUHENDER VERKEHR**

Es sind 55 Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Der Nachweis der Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Gunzenhausen.

### **6.3 WASSERENTSORGUNG / NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle der Stadt Gunzenhausen im Mischsystem.

Die Stadt Gunzenhausen hat als Kanalnetzbetreiber die Verpflichtung, bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Überflutungsschutz der Anliegergrundstücke zu gewährleisten.

Bei einer kanalindizierten Überflutung tritt aus einer hydraulisch überlasteten Kanalisation Abwasser aus den Schächten und Straßensinkkästen aus und läuft oberflächlich in angrenzende Anliegergrundstücke ab, wo es

Gebäude erreichen und Schäden verursachen kann.

Nach der aktuellen Richtlinie DIN EN 752: 2017-07 "Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement" sollten Kanalisationen in Bereichen, bei denen für eine Überflutung starke Auswirkungen zu erwarten sind, auf einen Überflutungsschutz von 30 Jahren ausgelegt sein. Für Starkregenereignisse mit einer Regenintensität, die statistisch seltener als 1-mal in 30 Jahren auftreten, muss dieser Überflutungsschutz nicht gewährleistet werden. Der Überflutungsschutz gilt auch als ausreichend gewährleistet, wenn es beim Starkregenereignis der Wiederkehrzeit  $T = 30$  Jahre zu Überstau kommt, das ausgetretene Wasser aber schadlos im öffentlichen Straßenraum verbleibt.

Gegen Rückstau in die Grundstücksentwässerungsanlage aus dem öffentlichen Kanalnetz über den Abwassergrundstücksanschluss hat sich, unabhängig von Wiederkehrzeiten von Regenereignissen, jeder Anschlussnehmer entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen selbst zu schützen, z.B. durch Rückstauverschlüsse oder Hebeanlagen.

Für das Teileinzugsgebiet liegen Berechnungsergebnisse von hydrodynamischen Kanalnetzberechnungen vor, die im Umfeld der Grundstücke bereits bei einem Modellregen der Wiederkehrzeit von  $T = 20$  Jahren in größerem Umfang Überstau, d.h. Wasseraustritt aus den Schächten und Straßensinkkästen, aufzeigen.

Weiterhin zeigen parallel durchgeführte Oberflächenabflusssimulationen, dass die Überstauvolumina in Anliegergrundstücke übertreten und hier Gebäude gefährden. Diese Sachverhalte sind durch entsprechende Erfahrungen bei Starkregenereignissen bestätigt.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse und der Betriebserfahrungen ist zu empfehlen, dass im Zuge der vorgesehenen Umbauten auch Maßnahmen zur Begrenzung der Abflüsse ergriffen werden.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von  $T = 20$  Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt.

Technisch kann diese Abflussdrosselung in die öffentliche Kanalisation durch die Schaffung von unterirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage sichergestellt werden. Überschlägig berechnet ist hier mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen im Bereich von rund  $V = 30 \text{ m}^3$  zu rechnen.

Reduziert werden könnte dieses Rückhaltevolumen durch ergänzende Maßnahmen an der Oberfläche wie z.B. Schaffung von Mulden in den Grünflächen oder Dachbegrünungen.

Ein oder zwei zentrale Regenrückhalteräume, die gesichert nach jedem Regen wieder entleert werden und deren Volumen damit für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht, ist der Anordnung von zahlreichen, einzelnen Zisternen vorzuziehen.

Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden

Die nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

## 6.4 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt.

## 6.5 WASSERSCHUTZ

Der Baubereich liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung (TR 27) und im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Das Plangebiet ist aktuell bereits durch eine dem Planvorhaben vergleichbare Nutzung geprägt und vollständig bebaut, so dass grundsätzlich eine zusätzliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.



Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundesanlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 6.6 GRUNDWASSER

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie können lokal wie temporär niedrige Grundwasserflurabstände nicht ausgeschlossen werden.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 6.7 ALTLASTEN

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt.

## 6.8 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Gunzenhausen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	1.867,0 m <sup>2</sup>	(29,67%)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.978,5 m <sup>2</sup>	(31,43%)
Sondergebiet "Verwaltung"	2.448,5 m <sup>2</sup>	(38,90%)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.294,0 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,00 %)</b>

## 8 AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den .....

1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

## 9 ANLAGE

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖkoloG, Stand 09.06.2021, geändert am 20.01.2022



Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Verwaltung“  
Stadt Gunzenhausen



ÖkoloG Heinrich-Lersch-Str. 1  
91154 Roth  
Richard Radle Fon: 0152-09754649  
Dipl.-Biologe radle@t-online.de

## Seite

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	5
	Abbildung Luftbild (aus Bayernatlas 2021) mit Umgriff .....	5
	Abbildung : Ausschnitt aus dem Vorentwurf (Büro Ermisch und Partner Okt. 2019) .....	6
1.2	Datengrundlagen .....	6
1.3	Begehung.....	7
	Abbildungen: Ansichten der Gebäude und des Gartens .....	7
1.3.1	Fledermäuse .....	8
1.3.2	Vögel .....	8
	Tab.: Erfasste Brutvögel .....	8
1.4	Methodisches Vorgehen .....	8
<b>2.</b>	<b>Wirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>10</b>
2.1	Baubedingte Wirkprozesse.....	10
2.1.1	Flächeninanspruchnahme .....	10
2.1.2	Lärmimmissionen .....	10
2.1.3	Erschütterungen .....	10
2.2	Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	10
2.2.1	Flächenbeanspruchung .....	10
2.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse.....	10
2.3.1	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	10
<b>3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....</b>	<b>11</b>
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung .....	11
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	11
<b>4.</b>	<b>Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....</b>	<b>12</b>
4.1	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	12



4.1.1	Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.....	12
4.1.1.1	Säugetiere .....	13
4.2	<i>Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie .....</i>	<i>13</i>
	Tab.: Im UG nachgewiesene SaP-relevante Brutvögel .....	13
5.	<b>Gutachterliches Fazit.....</b>	<b>18</b>
6.	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>19</b>

Aufgestellt, Roth 09.06.2021, geändert am 20.01.2022

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Gunzenhausen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet Verwaltung in Gunzenhausen.

Es handelt sich um die Gebäude der „Alten Schule“ in Gunzenhausen mit Nebengebäuden und Gartenanteil.

Die Gebäude werden abgerissen. Der brachliegende Garten mit Gehölzbestand wird ebenfalls gerodet.

In der Artenschutzkartierung sind in der Umgebung Nachweise von Fledermäusen in Gebäuden vorhanden. Auf der Fläche selbst gibt es keine ASK-Nachweise.



Abbildung Luftbild (aus Bayernatlas 2021) mit Umgriff



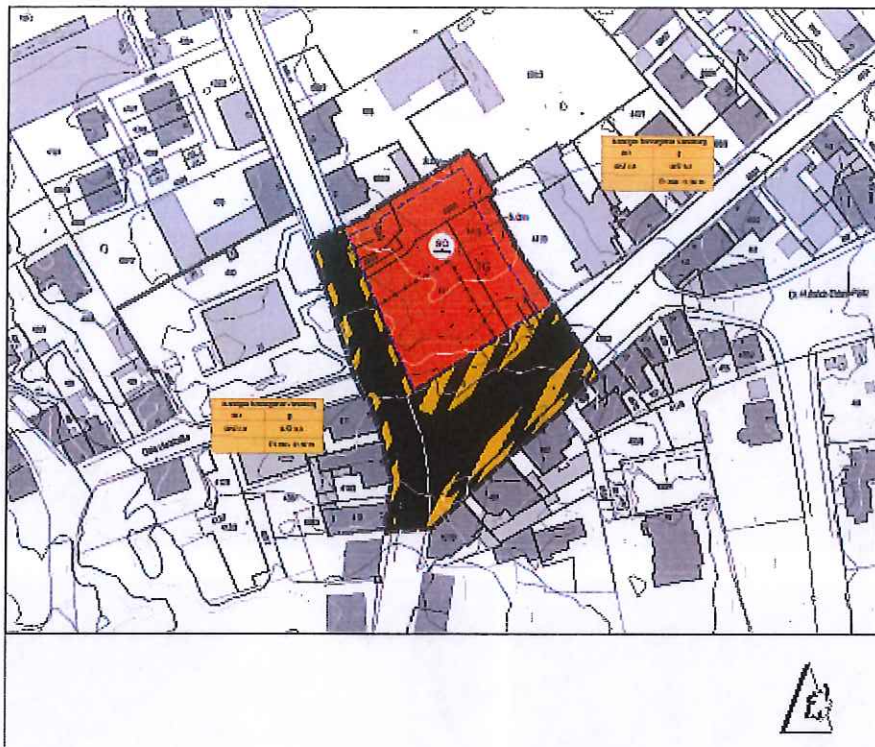


Abbildung : Ausschnitt aus dem Vorentwurf (Büro Ermisch und Partner Okt. 2019)

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung werden für den Gebäude- und Gartenbestand:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, sofern Verbotstatbestände erfüllt sind

## 1.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Topografische Karte
- Biotopkartierung
- Artenschutzkartierung
- eigene Begehung der Gebäude am 09.05.2020 und 7.5.2021
- Artenschutzgutachten Markus Bachmann vom 10.7.2019

### 1.3 Begehung

Bei den Begehungen wurden die Gebäude von außen und innen (M. Bachmann) sowie die Grünflächen auf Besiedlungsspuren (Vögel, Säugetiere) untersucht.



*Abbildungen: Ansichten der Gebäude und des Gartens*



### 1.3.1 Fledermäuse

Spuren von Fledermäusen (übertragende Fledermäuse, Kot, Rutsch- und Schleifspuren) wurden nicht gefunden.

### 1.3.2 Vögel

Es wurden mehrere Vogelarten festgestellt.

*Tab.: Erfasste Brutvögel*

Deutscher Name	Wiss. Name	RLB	RLD
Amsel	<i>Turdus merula</i>		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	

RLD - Rote Liste Deutschland

RLB - Rote Liste Bayern

## 1.4 Methodisches Vorgehen

Die grundsätzliche Vorgehensweise richtet sich nach den Verfahrenshinweisen und den Angaben zum Prüfungsablauf des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in der Internet-Arbeitshilfe, Stand 2019.

In einem ersten Schritt werden die Arten abgeschichtet, die aufgrund vorliegender Daten (LfU-Datenbankauswertung) und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken-, Fledermausatlasses als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt werden für die im ersten Schritt nicht abgeschichteten Arten durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsraum erhoben. Auf Basis dieser Untersuchungen können dann die Arten identifiziert werden, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können.

Nach der Vorprüfung verbleiben die durch das Vorhaben betroffenen Arten, die der weiteren saP zugrunde zu legen sind.

Ziel dieser weitergehenden Prüfung ist:

Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.

- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.



## **2. Wirkungen des Vorhabens**

Durch den Abbruch des Gebäudebestandes und die Bodenbeseitigung und die nachfolgende Bebauung der Flächen treten Auswirkungen auf, die Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### **2.1 Baubedingte Wirkprozesse**

#### **2.1.1 Flächeninanspruchnahme**

Der wesentliche baubedingte Wirkprozess ist der Abbruch der Bestandsgebäude und die Bodenbeseitigung mit der Entfernung aller bisher vorhandenen Strukturen auf den versiegelten Flächen. Ein zweiter Wirkprozess ist die nachfolgende Bebauung. Dies hat Auswirkungen auf Brut- und Nahrungshabitate.

#### **2.1.2 Lärmimmissionen**

Lärmimmissionen, die während Abbruch und Bau auftreten, können eine Störung bei Brutgeschäft und Nahrungssuche darstellen.

#### **2.1.3 Erschütterungen**

Erschütterungen durch die Abbruch- und Bautätigkeit können ebenfalls eine Störung bei Brutgeschäft und Nahrungssuche darstellen.

### **2.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse**

#### **2.2.1 Flächenbeanspruchung**

Der anlagenbedingte Hauptwirkprozess ist die direkte Flächeninanspruchnahme durch Umnutzung. Die Strukturen auf der umgenutzten Fläche werden dauerhaft verändert. Dies hat Auswirkungen auf vorhandene Brut- und Nahrungshabitate.

### **2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse**

#### **2.3.1 Betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine Ausweitung der betriebsbedingten Auswirkungen findet nicht statt.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)**
- **V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

#### 3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- **CEF-M 1:** Einbau von 3 künstlichen Nisthilfen für Haussperling in der Umgebung vor Beginn der Abrissarbeiten (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

##### Weitere empfohlene Maßnahmen

##### Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter

Um den zunehmenden Mangel an Nistmöglichkeiten in Städten entgegen zu wirken, wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Mauersegler, Hausrotschwanz) und Quartiere für Fledermäuse am neuen Gebäude anzubringen. Diese Nisthilfen können auch integriert in die Außenwände eingesetzt werden, so dass der Gebäudeindruck nicht leidet.

- Merkblatt Gebäudebrüter Landratsamt Dachau
- <http://www.artenschutz-am-haus.de>
- Balthasar Hechenbichler (Anliegen Natur 39 (1) 2017): Maßnahmen zum Artenschutz an Gebäuden aus Sicht des Architekten



## 4. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Das Prüfungsspektrum umfasst die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt wie folgt definierten "SaP-relevanten" Arten:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- 167 Vogelarten (davon 145 Brutvogelarten) : RL-Arten Deutschland (2008) und Bayern (2003) ohne RL-Status "0" (ausgestorben oder verschollen) und RL-Status "V" (Arten der Vorwarnliste), Arten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Zugvogelarten nach Art. 4 Abs. 2 VS-RL, Streng geschützt nach BArtSchVO, Koloniebrüter, Arten, für die Deutschland oder Bayern eine besondere Verantwortung tragen, Arten mit kollisionsgeneigtem Verhalten, die nicht flächendeckend verbreitet sind.
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. "Verantwortungsarten"). Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch **derzeit noch nicht anwendbar**, da der Bund die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung erst noch bestimmt werden muss. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

### 4.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 4.1.1 Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### 4.1.1.1 Säugetiere

Arten der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sind nicht betroffen.

#### 4.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tab.: Im UG nachgewiesene SaP-relevante Brutvögel

Deutscher Name	Wiss. Name	RLD	RLB	EHZ
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	u
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>		3	u

RLD - Rote Liste Deutschland

RLB - Rote Liste Bayern

EHZ - Erhaltungszustand in der kontinentalen biogeografischen Region



Haussperling (*Passer domesticus*)

Europäische Vogelart nach VRL

**1 Grundinformationen****Rote-Liste Status Deutschland: V****Bayern: V****Art(en) im UG** ☒ **nachgewiesen**☐ **potenziell möglich****Status: Brutvogel**

Der Haussperling ist in Bayern flächendeckend verbreitet. Er ist ein synanthroper Brutvogel in Dörfern mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirken, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologischen Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen und Einkaufszentren. Er ist Nischen-, Höhlen- und Freibrüter, oft in lockeren Kolonien.

Lokale Population: Der Haussperling wurde als Brutvogel am Gebäude nachgewiesen.

**2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Eine direkte Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern ist baubedingt möglich. Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit.

Um eine Beeinträchtigung der Populationen durch Verknappung der Brutmöglichkeiten zu vermeiden, sind in der Umgebung künstliche Nisthilfen anzubringen.

☒ **Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:**

- **V-M 1**
- **V-M 2**

☒ **CEF-Maßnahmen erforderlich:**

- **CEF-M 1**

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**

☐ **ja**
☒ **nein**
**2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG**

Durch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beeinträchtigung der potenziellen Brutplätze kommen. Da diese Störungen jedoch immer nur kurzfristig und nicht ständig sind, ist eine erhebliche Störung auszuschließen.

☐ **Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:**

☐ **CEF-Maßnahmen erforderlich:**

Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> )	
Europäische Vogelart nach VRL	
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG</p> <p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Zuge der Baumaßnahmen zerstört oder geschädigt werden. Dies wird vermieden, wenn das außerhalb der Brutzeit freigemacht wird. Ein erhöhtes Tötungsrisiko entsteht durch das Vorhaben beim Bau großer Fensterflächen.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V-M 1</li> <li>• V-M 2</li> </ul> <p><b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b></p> <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> ja      <input checked="" type="checkbox"/> nein       </p>	

Klappergrasmücke ( <i>Passer domesticus</i> )	
Europäische Vogelart nach VRL	
<p><b>1 Grundinformationen</b></p> <p><b>Rote-Liste Status Deutschland:</b>      <b>Bayern: 3</b></p> <p><b>Art(en) im UG</b> <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen      <input type="checkbox"/> potenziell möglich</p> <p style="text-align: right;"><b>Status: Brutvogel</b></p> <p>Die Klappergrasmücke ist in Bayern lückig verbreitet. Klappergrasmücken brüten in einer Vielzahl von Biotopen, wenn geeignete Nistplätze vorhanden sind. Parks, Friedhöfe, Gärten mit dichten, vorzugsweise niedrigen Büschen, aber auch Feldhecken und Feldgehölze bieten in Siedlungen und im offenen Kulturland Brutplätze. Geschlossene Hochwälder werden gemieden, jedoch größere Lichtungen und auch buschreiche Waldränder besiedelt.</p> <p>Lokale Population: Die Klappergrasmücke wurde als Brutvogel im Gartenbereich nachgewiesen.</p>	
<p>2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p>Eine direkte Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern ist baubedingt möglich. Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt.</p>	



Klappergrasmücke (*Passerdomesticus*)

Europäische Vogelart nach VRL

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V-M 1
- V-M 2

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schadigungsverbot ist erfüllt:

☐ ja☒ nein

## 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und visuelle Effekte, kann es zu einer Beeinträchtigung der potenziellen Brutplätze kommen. Da diese Störungen jedoch immer nur kurzfristig und nicht ständig sind, ist eine erhebliche Störung auszuschließen.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt:

☐ ja☒ nein

## 2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten können im Zuge der Baumaßnahmen zerstört oder geschädigt werden. Dies wird vermieden, wenn das außerhalb der Brutzeit freigemacht wird. Ein erhöhtes Tötungsrisiko entsteht durch das Vorhaben beim Bau großer Fensterflächen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V-M 1
- V-M 2

Tötungsverbot ist erfüllt:

☐ ja☒ nein

### Weit verbreitete und häufige Vogelarten

Höhlen-, frei- und nischenbrütende Vogelarten. Diese Arten sind häufig bis sehr häufig vorkommend, weit verbreitet und als ungefährdet in Bayern einzustufen (Bayr. Landesamt für Umweltschutz 2019)

Lokale Populationen:

Die Arten sind im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

#### 2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Eine direkte Schädigung durch Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Nestern ist baubedingt möglich. Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.10 bis 28.2.). Hinsichtlich des **Lebensstättenschutzes** im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von einem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- **V-M 1**

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja  
☒ nein

#### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Hinsichtlich des **Störungsverbotes** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja  
☒ nein

#### 2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Durch das Freimachen des Baufeldes kann es zu Tötungen von Einzeltieren, v.a. Nestlingen kommen.

Vermieden werden kann dies durch das Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.10 bis 28.2.).



**Weit verbreitete und häufige Vogelarten**☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

▪ V-M 1

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein**5. Gutachterliches Fazit**

Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob für die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

**Es wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt.**

**Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.**

## 6. Literaturverzeichnis

- Bezzel et al. (2005): Brutvögel in Bayern, Verbreitung 1996 bis 1999, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Eugen Ulmer-Verlag
- Bezzel, Einhard (1996): BLV-Handbuch Vögel, BLV-Verlag, München
- Blab, Josef (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 24, Bonn-Bad Godesberg
- Blab, Josef, Agnes Terhardt und K. Peter Zsivanovits (1989): Tierwelt in der Zivilisationslandschaft Teil I; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 34, Bonn-Bad Godesberg
- Blab, Josef, Petra Brüggemann und Harald Sauer (1991): Tierwelt in der Zivilisationslandschaft Teil II; Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 30, Bonn-Bad Godesberg
- Bright P., P. Morris & T. Mitchell-Jones (2006): The dormouse conservation handbook (second edition). - English Nature, Peterborough.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Prüfablauf
- Bundesamt für Naturschutz (2007): Nationaler Bericht gemäß FFH-Richtlinie, Erhaltungszustände der Arten in der kontinentalen Region
- Bundesamt für Naturschutz (Oktober 2007): Verbreitungsgebiete der Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie
- Bundesamt für Naturschutz (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000: Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland ; Band 2: Wirbeltiere, Münster
- Flade, Martin (1994) :Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung
- Hammer et.al (2009) Kriterien für die Wertung von Artnachweisen basierend auf Lautaufnahmen, Version 1
- Hölzinger, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.1 - Singvögel 1. Passeriformes – Sperlingsvögel: Alaudidae (Lerchen) und Sylviidae (Zweigsänger)), Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- Hölzinger, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.2 - Singvögel 2. Passeriformes – Sperlingsvögel: Muscicapidae (Fliegenschnäpper) und Thraupide (Ammertangaren), Ulmer-Verlag, Stuttgart.
- Kreuziger, Josef (2013):Die Feldlerche in der Planungspraxis, Werkstattgespräch
- Haeupler, Henning (Hrsg.) (1989): Atlas der Farn- und Blütenpflanzen der BRD, Eugen Ulmer Verlag
- Kuhn, K. & K. Burbach (1998): Libellen in Bayern, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Eugen Ulmer-Verlag



- Meschede, A. & B.-U. Rudolph (2004): Fledermäuse in Bayern, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Eugen Ulmer-Verlag
- Rödl, T., Rudolph, B.-U., Geiersberger, I., Weixler, K. & Görgen, A. (2012). Atlas der Brutvögel in Bayern. Verbreitung 2005 bis 2009. Eugen Ulmer-Verlag
- Schlumprecht, H. & G. Waeber (2003): Heuschrecken in Bayern, Hrsg.: Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Eugen Ulmer-Verlag
- Settele, J., R. Steiner, R. Reinhardt & R. Feldmann (2005): Schmetterlinge, die Tagfalter Deutschlands, Eugen Ulmer Verlag
- Settele, J., R. Steiner, R. Reinhardt & R. Feldmann, (2005): Schmetterlinge, die Tagfalter Deutschlands, Eugen Ulmer Verlag
- Südbeck, P.,H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell.