

Die

## STADT GUNZENHAUSEN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.201 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

die

### 7. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“

in Gunzenhausen, Ortsteil Frickenfelden

als

## SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

### § 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 281, 281/2 und 281/3, jeweils der Gemarkung Frickenfelden.

### § 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im Gewerbegebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Elektro- und Wasserstofftankstellen (auch gewerblicher Art)
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- 2.3 Einzelhandelsnutzungen  
Innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfeld I“ sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Gunzenhäuser Sortimentsliste in aktueller Fassung, zurzeit Fassung aus dem Jahr 2018 unzulässig.

Unabhängig von den Einschränkungen der Gunzenhäuser Sortimentsliste sind grundsätzlich zulässig Einzelhandelsnutzungen mit nachfolgenden Sortimenten:

- Computer und Zubehör
- Elektrowaren (kleinteilig)
- Elektroinstall. Material

Zentrenrelevante Sortimente gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste in aktueller Fassung, zurzeit Fassung aus dem Jahr 2018, welche der Nahversorgung dienen, sind bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrung- und Genussmittel sowie Getränke sind bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste, sind zulässig.

Einzelhandelsnutzungen, welche unter das „Handwerkerprivileg“ fallen, sind unabhängig von der vorstehenden Sortimentseinschränkung bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ohne Einschränkungen der Handelssortimente zulässig.

Bestehende genehmigte Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet sind von den vorstehenden Festsetzungen ausgenommen.

Weitere Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, soweit die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung für den zentralen Versorgungsbereich von Gunzenhausen nachgewiesen wird.

### § 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

#### 3.2 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird über max. zulässige Gebäudehöhen bestimmt.

In max. 50 % der überbaubaren Grundflächen ist eine max. Gebäudehöhe von max. 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. In den verbleibenden überbaubaren Grundflächen ist eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

Als unterer Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalHöhenNull (NHN).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Technische Anlagen müssen allseitig mit Wänden eingehaust werden und in die Gesamtgestaltung der baulichen Anlage integriert werden. Die Gesamtgrundfläche aller technischen Anlagen, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, darf 20 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.

*Hinweis: Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis Oberkante First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First“. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.*

### § 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Die Breite der Grundstückszufahrt für Kraftfahrzeuge entlang der Spitalfeldstraße zum Planungsgebiet darf max. 40 m betragen. Eine Aufteilung der max. zulässigen Breite auf zwei Zufahrtsbereiche ist zulässig.



## § 5 – Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

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

- 5.2 Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Bau- fenster errichtet werden.

## § 6 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 6.1 *Ausschluss des Genehmigungsverfahren für Einzelhandelsnutzungen*  
Die Anwendbarkeit des Genehmigungsverfahren i. S. d. Art. 58 BayBO für Einzelhandelsnutzungen gem. Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> wird ausgeschlossen.

- 6.2 *Einfriedung*  
Einfriedungen mit Zäunen dürfen nicht blickdicht sein und sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

- 6.2 *Dachgestaltung*  
Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit Flachdach, Satteldach sowie versetztem Pultdach zulässig. Bei versetzten Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 30° zulässig.

Mit Flachdach neu ausgeführte bauliche Anlagen sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Dachfläche < 10 m<sup>2</sup> und Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind.

Bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude ohne Dachbegrünung sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

*Hinweis: Vorstehende Festsetzungen finden nur bei Neubauten Anwendung. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandsituation gilt die genehmigte Dachgestaltung fort.*

- 6.3 Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt. Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzusetzen.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 0,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.*



#### 6.4 Entwässerung

Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervon getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Je 100 m<sup>2</sup> errichteter Dachfläche ist eine Zisterne mit mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten ist.

Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Gunzenhausen zu drosseln.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist zu beachten.

*Hinweis: Vorstehende Festsetzungen finden nur bei Neubauten Anwendung. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandsituation gilt die genehmigte Entwässerung der Stadt Gunzenhausen fort.*

### § 7 – Grünordnung

#### 7.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Wo möglich, sind versiegelte Flächen zu entsiegeln.

Die nicht überbauten Flächen sind durch die Pflanzung von vorrangig standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Anteil standortheimischer Pflanzen darf 60 % nicht unterschreiten. Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden.

Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von max. 0,30 m entlang von Gebäuden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme folgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume.

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

#### 7.2 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 16-18, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Vegetationstragschicht bzw.



Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

### 7.3 *Erhalt der bestehenden Randeingrünungen und Bäume*

Die bestehenden Baum- und Heckenbestände im Planungsgebiet sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb 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-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

### 7.4 *Artenschutz*

Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (1800 Kelvin – 3000 Kelvin Farbtemperatur) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Sie sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückzuschalten. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.

Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Bestehende Fassadenverkleidungen sind zum Schutz von ggf. dort von Fledermäusen als Zwischenquartieren genutzten Hohlräumen nur manuell unter entsprechender Sichtprüfung auf potenzielle Artenvorkommen zu entfernen.

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Ausnahmen von vorstehenden Zeiträumen sind zulässig, soweit eine Begehung mit einer Fachkraft für Artenschutz keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte festgestellt hat. Die Begehung ist zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

### 7.5 *Sicherung des Oberbodens*

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.



## § 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundwasser

- 8.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.
- 8.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

## § 9 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchungen Projekt Nr. 6148 Immissionsschutz | Kontingentierung, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Frickenfelden I“, 1. Änderung, erstellt durch Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Bericht vom 18.10.2021 zu Grunde.

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmten Teilflächen weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung der Teilfläche	Flächengröße <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächen-schall-Leistungspegel LEK in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tags LEK, Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts LEK, Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
TF - 01	ca. 5.194 m <sup>2</sup>	≤ 55	≤ 40
TF - 02	ca. 5.630 m <sup>2</sup>	≤ 57	≤ 42

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK<sub>j</sub> um folgende Zusatzkontingente LEK<sub>zus</sub>:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent		Bezugspunkt (Angabe in m, Lagestatus ETRS89_UTM32)	
		LEK <sub>zus,tags</sub> [dB]	LEK <sub>zus,nachts</sub> [dB]		
A	46° - 103°	+6	+6	630226	5442449
B	103° - 238 °	+4	+4	630226	5442449

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j,k</sub> durch LEK<sub>j,k</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).



Abweichungen von den im Bericht Nr. 6148A benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

## § 10 – Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge.
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 8,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 8,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden.

Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

*Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.*

## § 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- „Schalltechnische Untersuchungen Projekt Nr. 6148 Immissionsschutz | Kontingentierung, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Frickenfelden I“, 1. Änderung, erstellt durch Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Bericht vom 18.10.2021
- Stellungnahme des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach vom 13.04.2022
- Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018)

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können beim Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## § 12 – Rechtskraft

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfelden I“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 08.11.2021  
zuletzt geändert 25.04.2022

Gunzenhausen, den .....

---

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

---

Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

### Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A. / i.S.	Kastanie i.A. / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Fortsetzung Pflanzliste C

#### Sträucher < 2 m:

Cytisus scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

### Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

### Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
-----------	-------------------

### Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

### Pflanzliste F - Dachbegrünung:

#### Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S.	Fetthennen i.A. / i.S.
-------------------	------------------------

#### Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

#### Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

### Pflanzenliste C - Sträucher:

#### Sträucher > 2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

### Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramiden-eiche		

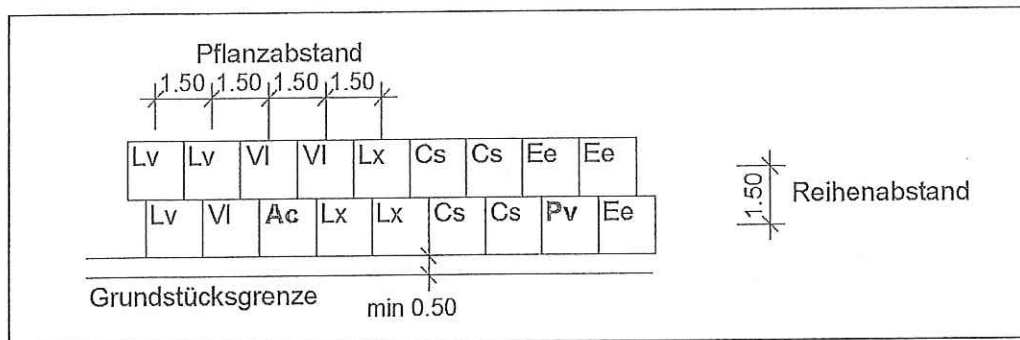
#### Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. \* Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. der Satzung:  
(14 m Schema)



#### Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

#### Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

#### Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm

Verpflanzter Heister 125 – 150 cm

Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m

Reihenabstand 1,00 – 1,50 m



Stadt Gunzenhausen  
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

7. Änderung des Bebauungsplans  
„Frickenfelden I“  
mit integriertem Grünordnungsplan

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

08.11.2021  
Zuletzt geändert am 25.04.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>8</b>
5.1	Allgemeines	8
5.2	Topographie	8
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Ver- und Entsorgung	9
5.5	Denkmäler	9
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	9
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	9
5.8	Altlasten	10
5.9	Oberflächennahe Geothermie	10
5.10	Immissionen	11
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>11</b>
6.1	Nutzungen	11
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	11
6.3	Erschließungskosten	11
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>11</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
7.3	Örtliche Bauvorschriften	16
7.4	Alternative Energiesysteme	17
7.5	Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen	20
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	20
8.2	Entwässerung	21
8.3	Versorgung	22
8.4	Abfallentsorgung	22
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser, Starkregenereignisse</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>26</b>



13.	Altlasten	29
14.	Grünordnung	30
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)	31
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	33
17.	Überregionale Planung	34
18.	Hinweise	35
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	35

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlage

Für die 7. Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Frickenfelden I“ 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. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### 1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 16.12.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans „Frickenfelden I“ die 7. Änderung des bestehenden Bebauungsplans beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 7. Änderung des „Frickenfelden I“ 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“ vom 31.01.2022.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zukünftig die Möglichkeit zur Nutzung für gewerbliche Betriebe auf den vormals als Sondergebiet für einen Einkaufsmarkt festgesetzte Areal realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Vorentwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfelden I“ 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 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum von 08.02.2022 bis 09.03.2022.

Über die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt am 09.05.2022 beraten und die Abwägung der Inhalte der Stellungnahmen durchgeführt. Unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses wurde der Entwurf der Bauleitplanung gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Gunzenhausen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Frickenfelden I“ erneut zu ändern. Die vorhergehende, 6. Änderung der Bauleitplanung wurde 2018 rechtskräftig. In diesem Zuge wurde im Planungsgebiet ein sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt. Die damalige Änderung des Planungsrechtes erfolgte im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB. Es war vorgesehen das ehemalige „Altmühlcenter“, ein Lebensmittelmarkt mit Lagerflächen, zurückzubauen und in diesem Zuge eine modernes Fachmarktzentrum mit zwei Gebäuden sowie



den erforderlichen Stellplätzen für den Einzelhandel entstehen zu lassen. In diesem Zuge sollte die gem. Planungsrecht für großflächig Einzelhandelsbetriebe erforderliche Sondergebietsausweisung für den Bebauungsplan nachgeführt werden. Die bauliche Umsetzung dieses rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgte allerdings nicht.

Im Bereich der westlichen Industriestraße wurde in den vergangenen beiden Jahren ein neuer Vollsortimenter entwickelt. Eine Nachnutzung des Altmühlcenters für Einzelhandelsnutzungen ist seitdem nicht mehr geschehen. Versuche der Reaktivierung der Flächen für eine entsprechende Nutzung sind gescheitert. Aufgrund des in der Industriestraße entstandenen Vollsortimenters konnte auch die im Rahmen der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Entwicklung eines Fachmarktzentrums nicht mehr umgesetzt werden. Der geplante Betreiber hat mangels Bedenken an den Erfolg der geplanten Nutzungen von dieser Entwicklung Abstand genommen.

Gem. § 12 Abs. 6 BauGB soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht im Rahmen der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen erfolgt. Im vorliegenden Fall haben der Projektentwickler sowie der geplante Betreiber des Lebensmittelmarktes von einer Entwicklung der Flächen Abstand genommen. Der bisherige Eigentümer der Flächen hat diese an einen ortansässigen Gunzenhausener Unternehmer veräußert. Der Unternehmer hat den Eintritt in den Durchführungsvertrag bisher nicht erklärt und auch gegenüber der Stadt Gunzenhausen erkennen lassen, dass er eine entsprechende Entwicklung nicht beabsichtigt.

Aus Sicht der Stadt Gunzenhausen ist daher unabhängig von Fristregelungen im Durchführungsvertrag zu dem Entschluss gekommen, die mit der 6. Änderung des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen des Planungsrechts mangels erkennbarer Realisierungsabsicht nochmals zu ändern und somit die bisherigen Planungsabsichten aufzugeben. Mit der erneuten Änderung des Planungsrechtes soll eine zeitnahe Nachnutzung der Flächen ermöglicht und ein städtebaulicher Missstand vermieden werden. Hiermit soll auch ein Beitrag zur Nachnutzung und Innentwicklung geleistet werden.

Im Osten des Stadtgebiets von Gunzenhausen unterhält ein weltweit operierendes IT-Unternehmen seinen Betrieb. Allerdings stößt das Unternehmen zunehmend an seine Platzkapazitäten, so dass sich der Unternehmer gezwungen sieht, nach alternativen Standorten für die Erweiterung seines Betriebes umzusehen. Der Firmensitz ist in Gunzenhausen angesiedelt, so ist auch der Entwicklungswunsch für einen Erweiterung in Gunzenhausen nachvollziehbar.

Die leerstehenden Gebäude im Planungsgebiet bieten hier eine Möglichkeit für die Nutzungen des Unternehmens zusätzliche Nutzflächen zu aktivieren, ohne den Neubau von entsprechenden Gebäuden vornehmen zu müssen. Durch die vorhandenen Gebäude mit ausreichender Dimensionierung ergibt sich eine gute Nachnutzung des Areals. Aktuell widersprechen jedoch die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen dieser Nachnutzung.

Wie bereits ausgeführt, ist planungsrechtlich aktuell die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen im Bereich der nun zur Überplanung vorgesehenen Flächen festgesetzt. Die seitens des Unternehmers beabsichtigen Nutzungen entsprechen aber typischen gewerblichen Nutzungen, wie sie in § 8 BauNVO als regelmäßig zulässige Nutzungen beschrieben sind.

Für eine entsprechende Nutzung muss daher das festgesetzte sonstige Sondergebiet für Einzelhandel nun zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet umgewandelt werden. Somit kann der Vorhabenträger die geplanten gewerblichen Nutzungen in den leerstehenden Gebäuden des ehemaligen Altmühlcenters umsetzen, es werden weitere wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gleichzeitig auch ein weiterer Leerstand der bereits im Wesentlichen leerstehenden Gebäude und somit eine Verfestigung eines bereits eintretenden städtebaulichen Missstandes vermieden.



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 Vorhabenträgers 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 kam die Stadt Gunzenhausen zu dem Schluss, dass die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und damit die Entwicklung von Gewerbeflächen eine gute und positive Gesamtentwicklung des Ortes darstellt.

Besonders gewürdigt und abgewogen wurden die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Belange der umliegenden Wohnstrukturen sowie die Einzelhandelsentwicklungen in Gunzenhausen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Umfeld wurden die Ergebnisse eines erstellten Immissionsschutzgutachten bei der Abwägung gewürdigt und festgestellt, dass die Belange der umgebenden Wohnbaustrukturen durch entsprechende Festsetzungen und Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Flächen angemessen berücksichtigt werden können.

Zur Steuerung der Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen in Gunzenhausen hat die Stadt Gunzenhausen im Dezember 2018 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept verabschiedet. Im Zuge dieses Konzeptes wurde das Gelände des bisherigen Altmühlcenters als wichtiges Element für wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsgütern ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, in der Industriestraße im Jahr 2020/2021 eine neuer Vollsortimenter seinen Betrieb aufgenommen hat, ist erkennbar, dass das Gelände des bisherigen Altmühlcenters seine ursprüngliche Funktion als Einzelhandelsschwerpunkt nicht mehr gerecht werden kann. Hierzu trägt insbesondere die verkehrstechnische Anbindung bei. Die Erreichbarkeit mit dem privaten PKW ist weiterhin sehr maßgeblich für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes und bestimmt immer noch die Standortwahl. Gleichzeitig war in der Abwägung festzustellen, dass mit einer Umwidmung der bisherigen Sondergebietsflächen in gewerblich nutzbare Flächen die Entwicklung von Einzelhandelsfunktionen nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird. Vielmehr ergibt sich aus den Maßgaben eines festgesetzten Gewerbegebietes eine Beschränkung der max. zulässigen Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup>. Aus Sicht der Stadt Gunzenhausen ist damit weiterhin eine gute Möglichkeit für die Nahversorgung der angrenzenden Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen und Frickenfelden geben. Die Belange der Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen in Gunzenhausen konnten daher nach sorgsamer Prüfung, der geplanten Entwicklung nicht entgegengehalten werden.

Mit den nun vorgesehenen Änderungen kann in angemessener Weise dem Entwicklungswunsch des Vorhabenträgers entsprochen werden und kurzfristig auf die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes 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 ein sonstiges Sondergebietsflächen für den Einzelhandel vorsieht. Zur Entwicklung der gewerblichen Nutzung muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden, es soll hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet realisiert werden. Es handelt sich aber um aktuell brachliegende Flächen, die vorrangig nachgenutzt werden sollen.

Im Umfeld des Planungsgebiets sind überwiegend Siedlungsstrukturen sowie vereinzelt auch gewerbliche Flächen vorzufinden. Eine Erweiterung am Planungsstandort erscheint deshalb nicht umsetzbar, es sind nur Erweiterungen im Planungsgebiets selbst realisierbar, diese werden mit der vorliegenden Planung ermöglicht. 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. 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.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 BauGB erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplans mit Darstellung einer Gewerbefläche 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 Osten von Gunzenhausen



Rote Markierung ist der Geltungsbereich; © Karte Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nord: durch die Spitalfeldstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Westen: durch die Weinstraße und angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung
- im Süden: durch die Steinkreuzstraße und angrenzende Wohnbebauung
- im Osten: durch den Amselweg und angrenzende Wohnbebauung

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 281, 281/2 und 281/3, jeweils der Gemarkung Frickenfelden.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 1,3 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 Einzelhandel planungsrechtlich festgesetzt.

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

### **5.2 Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Norden fallenden Gelände. Der Höhenunterschiede beträgt dabei auf einer Länge von ca. 90 m maximal 3,0 m. Das Gelände wurde zur Überbrückung des Höhenunterschiedes mittels Böschungen auf das Niveau der nördlich angrenzenden Spitalfeldstraße terrassiert.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Der Bereich des Planungsgebietes ist allseitig verkehrstechnisch erschlossen.

Die äußere Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Spitalfeldstraße im Norden des Planungsgebietes. Von dort ist die Gunzenhauser Straße im Süden in Richtung Stadtmitte sowie die Staatsstraße 2222 im Westen erreichbar. Damit ist auch eine überörtliche Verkehrserschließung des Planungsgebietes gesichert.

Das bestehende Wohn- und Bürohaus im Südwesten des Planungsgebietes ist über eine Anbindung an die Weinstraße erreichbar.

Die fußläufige Erschließung an das bestehende Gewerbegebiet ist durch die vorhandenen Gehwege im unmittelbaren Anschluss des Planungsgebiet entlang der bestehenden Straßen sichergestellt.

Gesonderte Radwegerschließungen sind aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindungen nicht erforderlich.



Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich direkt im Norden des Planungsgebietes. Hier besteht Anschluss an die Buslinien 640, 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**

Im Planungsgebiet ist ein Baudenkmal, ein mittelalterliches Steinkreuz (Aktennummer D-5-772-136-163), vorhanden. Die Auskunft über den Denkmaltatlas Bayern zeigt aktuell keine Hinweise auf entsprechende Bodendenkmäler (letzte Einsicht der Internetseite am 05.11.2021).

Im weiteren städtebaulich relevanten Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

#### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope 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 Biotope bekannt oder erfasst.

Am Süd- und Westrand des Planungsgebietes sowie im Umfeld der dort bestehenden Gewerbestrukturen befinden sich Gehölzstrukturen.

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-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung auf den Flächen des Planungsgebiets, 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 Burgsandstein 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 Karbonatknuern, weißgrau zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte ISIIb3 (lehmige Sande) und eingeordnet. Der Ackerschätzungsrahmen wird 38 angegeben. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung des Planungsgebietes und des Umfelds bedarf es keiner Beurteilung der Ertragsfä-

higkeit 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.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserbrunnen der Stadt Gunzenhausen sowie im Bereich des Vorbehaltsgebiets der Trinkwasserversorgung TR27 des Regionalplans der Region Westmittelfranken.

### **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. Insbesondere im Bereich der bestehenden Baustrukturen können aufgrund des Alters und Bauzeit der Gebäude zwischenzeitlich als Altlasten einzustufende Materialien nicht ausgeschlossen werden.

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

### **5.9 Oberflächennahe Geothermie**

Lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bohrrisiken. Nach Einzelfallprüfung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde festgestellt, dass aufgrund der Lage des Planungsgebietes im nahen Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen der Stadt Gunzenhausen eine geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen nicht möglich ist.

Soweit anderweitige geothermische Nutzungen angestrebt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden angeraten. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes 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 Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt.

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



#### 5.10 Immissionen

Durch 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.

Im Übrigen grenzen an das Planungsgebiet umfassend Wohnbaunutzungen an.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich auf dem Reutberg der Sonderlandeplatz „Gunzenhausen-Reutberg“. Aus den dortigen Flugbewegungen entstehen Verkehrslärmbelastungen.

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

#### 6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet werden zukünftig Gewerbeflächen im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der Vorbelastungen des Planungsgebietes ergeben sich Einschränkungen in der Nutzbarkeit, so dass in Abwägung aller Belange ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Die 7. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Frickenfelden I“ soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. 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. 1,3 ha	100,0 %
Gewerbefläche	ca. 1,3 ha	100,0 %

#### 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.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

#### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbeflächen i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der geplanten Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen durch einen privaten Vorhabenträger sowie den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Gunzenhausen. Die Darstellung entspricht zudem der historischen Flächennutzung vor der 6. Änderung des Bebauungsplans für den betreffenden Bereich.

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

In diesen Abwägungsprozess sind intensiv die bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld sowie die planungsrechtlich durch Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans beabsichtigten Arten der baulichen Nutzung eingeflossen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch die Konzentration von Wohnnutzungen, Verkehrsflächen sowie bestehende Gewerbeflächen, so dass Nutzungskonflikte durch die Flächenauswahl bereits im Vorfeld bestmöglich minimiert werden können.

Geprüft und abgewogen wurde dabei intensiv auch der sog. „Trennungsgrundsatz“ zwischen gewerblichen und Wohnbaunutzungen. Hierbei mussten neben den beachtenswerten Immissionsschutzansprüchen der bestehenden Wohnbaustrukturen auch die fehlenden alternativen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Gunzenhausen und die gute Verkehrserschließung einbezogen werden. In den Abwägungsprozess wurde darüber hinaus auch die Möglichkeit der Lösung möglicher Immissionskonflikte durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie weiteren Einschränkungen der Nutzbarkeit der Flächen im geplanten Gewerbegebiet einbezogen. Im Ergebnis dieser Abwägung wurde festgestellt, dass unter Einbeziehung von Einschränkungen einer allgemeinen Nutzbarkeit der geplanten Gewerbegebietsflächen eine sowohl städtebauliche aber auch immissionsschutzrechtlich verträgliche Entwicklung möglich ist.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind gem. § 8 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Die Errichtung von gewerblichen Tankstellen i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme von Elektro- und Wasserstofftankstellen sowie
- die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Zwar ist grundsätzlich eine Errichtung von Tankstellen für fossile Brennstoffe in einem Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich gem. BauNVO zulässig, jedoch war im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen ein Ausschluss zu bestimmen. Daher war für das vorliegende Planungsgebiet ein Ausschluss „klassischer Tankstellen“ mit dem Vertrieb fossiler Brennstoffe festzusetzen. Ausgenommen von Ausschluss wurden gewerbliche Elektrotankstellen sowie Wasserstofftankstellen. Hiermit wird auf die sich abzeichnenden Änderungen der Fahrzeugarten in Gunzenhausen reagiert.

Vergnügungsstätten waren im Planungsgebiet aus städtebaulichen Gründen auszuschließen, da entsprechende Nutzungen negative Auswirkungen im Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld (sog. Trading-Down-Effekt) zur Folge haben. Es ist zu erwarten, dass sich aus entsprechenden Nutzungen schwer lösbare Konflikte im städtebaulichen Kontext ableiten. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu nicht unerheblichen Besucherverkehr und verändern die Grundstückswerte im Umfeld zumeist im negativen Sinne. Dementsprechend waren Vergnügungsstätten auszuschließen.

Zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen in Gunzenhausen war es aus Sicht der Stadt Gunzenhausen unter Bezug auf der erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept angezeigt, Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Zur Versorgung des städtebaulichen Umfelds sind Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrung- und Genussmittel, Getränke, Einzelhandelsnutzungen, welche unter das „Handwerkerprivileg“ fallen sowie zentrenrelevante Sortimente gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018), welche der Nahversorgung dienen, bis zu einer max. Verkaufsfläche je Nutzung von 800 m² zulässig.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Frickenfelden I“ zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018) mit Ausnahme nachfolgender Sortimente unzulässig:

- Computer und Zubehör
- Elektrowaren (kleinteilig)
- Elektroinstallationsmaterial



Hiermit wird gewährleistet, dass die Funktion der Stadtzentrum als zentralem Einkaufsschwerpunkt von Gunzenhausen durch Entwicklungen im Planungsgebiet nicht beeinträchtigt wird, gleichzeitig aber auch die wohnortnahe Nahversorgung der umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet werden kann.

Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018) sind im Planungsgebiet grundsätzlich zulässig. Maßgeblich für die Bewertung der Zulässigkeit ist grundsätzlich immer die aktuelle Fassung der Gunzenhäuser Sortimentsliste. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist dies die Fassung 2018, welche als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Vorhabenträgern wird angeraten, im beabsichtigten Fall der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen bei der Verwaltung der Stadt Gunzenhausen eine Abfrage bzgl. möglicher Neufassungen der Sortimentsliste vorzunehmen.

Die Maßgaben des „Visser Urteils“ des Europäischen Gerichtshofes zu Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind dabei in der Abwägung aller Belange beachtet. Es erfolgt durch die Festsetzung weder eine direkte noch indirekte Diskriminierung. Die maßvollen Einschränkungen der Zulässigkeit von innenstadtrelevanten Sortimenten sind unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gunzenhausen als geeignete Festsetzung zum Schutz des Stadtzentrum geeignet und erforderlich. Sie ist als angemessen anzusehen, da hiermit kein pauschaler Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet erfolgt, sondern lediglich schädliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Bereich von Gunzenhausen vermieden werden sollen. Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet stellt in Abwägung aller Belange das mildeste Mittel dar, den innerstädtischen Bereich zu schützen und sogar zu stärken. Die Maßgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind somit bei den Planungen beachtet, den Grundsätzen des Diskriminierungsverbots, der Erforderlichkeit sowie der Verhältnismäßigkeit (vgl. Art. 15 Abs. 3 EU-Dienstleistungsrichtlinie) wurde hinreichend Rechnung getragen.

Es wird in diesem Zusammenhang zudem auf die sog. Schwelle zur Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen von i.d.R. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verwiesen. Nutzungen, welche diese Verkaufsfläche überschreiten, sind in der Regel nur in Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig. Der Tatbestand einer großflächigen Einzelhandelsnutzung kann hierbei u.U. auch die Agglomeration mehrerer einzelner, für sich zunächst nach den Vorgaben der vorliegenden Planungen individuell zulässigen Einzelnutzungen, entstehen. Dementsprechend ist bei der Entwicklung zulässiger Einzelhandelsnutzungen zu prüfen, ob durch geplanten Nutzungen sondergebietspflichtige Nutzungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen.

Die seitens der Stadt Gunzenhausen getroffenen Einschränkungen sind hierbei als städtebauliches Steuerungselement gestaltet, um eine im städtebaulichen Umfeld im Sinne der Nahversorgung verträgliche Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen, gleichzeitig aber eine über die Nachversorgung hinausgehende Entwicklung mit nachteiligen Auswirkungen auf das Ortszentrum zu vermeiden. Insgesamt wird seitens der Stadt Gunzenhausen eine max. Gesamtverkaufsfläche aller zulässigen Einzelhandelsnutzungen von max. 2.000 m<sup>2</sup> in der Addition als standortverträglich erachtet. Hier ist sicherzustellen, dass es dabei nicht zu einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommt.

Entsprechend des Bestandsprivilegs wurde festgesetzt, das bestehende genehmigte Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet von den getroffenen Festsetzungen ausgenommen sind.

Weitere Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen über den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, soweit die Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung für den zentralen Versorgungsbereich von Gunzenhausen nachgewiesen wird.

In Übereinstimmung mit den Festsetzungsmöglichkeiten der bayerischen Bauordnung (BayBO) in Form örtlicher Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO für Gewerbegebiete wurde daher bestimmt, dass zur Vermeidung unverhältnismäßiger Entwicklungen von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup> ausgeschlossen wird.



Entsprechende Nutzungen sind somit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln und zu bewerten. In diesem Zuge wird auch auf die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO verwiesen, welchen insbesondere hinsichtlich der Fragestellung der Verträglichkeit mehrerer Einzelhandelsnutzungen im Sinne der Fragestellung der Großflächigkeit hier eine besondere Bedeutung zukommt.

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

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen 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 0,8 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für Gewerbeflächen (GE) eine maximale GRZ von 0,8 anzunehmen. Die Flächen im Planungsgebiet sind bereits entsprechend umfassend versiegelt. Die festgesetzte GRZ entspricht den bereits geschaffenen Tatsachen im Planungsgebiet.

Als weitere Maß der Flächennutzung kann entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgen. Hiermit wird geregelt, wieviel Geschossfläche in Bezug zur relevanten Grundstücksfläche errichtet werden kann. Im Bereich eines Gewerbegebietes ist jedoch die Anwendung einer Geschossflächenzahl aufgrund deren Bezug zur Definition eines Vollgeschosses kein geeignetes Mittel zur sinnvollen Bestimmung der Flächenausnutzung und Höhenentwicklung gewerblicher baulicher Anlagen im Planungsgebiet.

Nach sorgsamer Abwägung der Vor- und Nachteile wurde im vorliegenden Fall daher von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie von Vollgeschossen abgesehen. Vielmehr wurde bestimmt, dass durch die Festsetzung max. zulässige Gebäudehöhenentwicklungen eine verträgliche Gesamtentwicklung gewährleistet werden kann.

Hinsichtlich der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt sich hierbei eine Differenzierung, um eine übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden. Somit sind auf maximal 50 % der überbaubaren Grundflächen maximale Gebäudehöhen von 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. In den verbleibenden überbaubaren Grundflächen ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN).

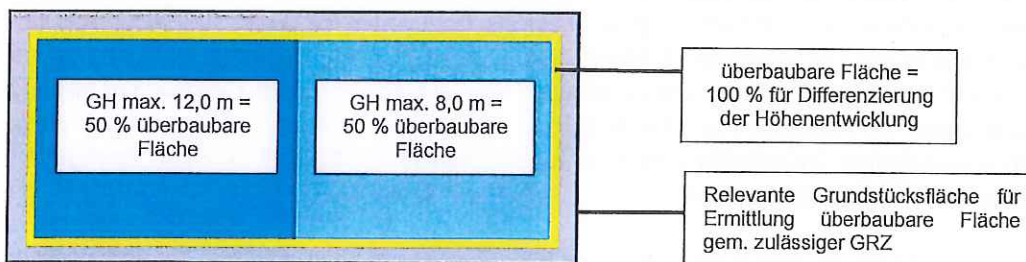
Die Differenzierung soll hierbei gewährleisten, dass zum einen baulich verträglich Weiterentwicklungen oder Erneuerungen des Bestandes im Sinne von gewerblichen Nutzungen möglich sind, gleichzeitig aber



auch die Belange des Umfeldes angemessen beachtet sind. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde dabei intensiv geprüft, ob diese Differenzierung der Höhenentwicklung städtebaulich räumlich verbindlich im Planungsgebiet festgesetzt werden kann. Hiervon wurde aber nach intensiver Prüfung Abstand genommen. Zwar besteht durch die Topografie des Umfeldes eine gewisse Vorprägung des südlichen Teilbereiches für eine größere Höhenentwicklung gegenüber dem nördlichen Teil, jedoch grenzen im Wesentlichen allseitig Wohnnutzungen an, wodurch die Auswirkungen einer differenzierten Höhenentwicklung in allen Bereichen in ähnlicher Weise auf das Umfeld wirken. Im nördlichen Bereich zur Spitalfeldstraße wurden die Abstände zu den Grundstücksgrenzen so gewählt, dass auch im Falle der Ausführung von dreigeschossigen Bauwerken in diesem Bereich die Ansprüche der angrenzenden Wohnbebauungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung angemessen gewahrt bleiben.

Beispielhaft ist nachstehend die Anwendung der getroffenen Festsetzung dargestellt.

Beträgt die maßgeblichen Grundstücksfläche 100 m<sup>2</sup> und die zulässigen GRZ ist mit 0,8 festgesetzt, so beträgt die zulässige max. überbaubare Grundstücksfläche 80 m<sup>2</sup>. Hiervon dürften Gebäude dann in max. 40 m<sup>2</sup> der überbauten Grundstücksfläche eine Höhe von 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt und in den verbleibenden 40 m<sup>2</sup> der überbaubaren Flächen eine max. Höhe von 8,00 m besitzen. Die Verteilung der Höhenentwicklung darf hierbei frei nach gestalterischen oder nutzungsbedingten Zielen erfolgen



Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen hinsichtlich der Höhenentwicklung, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Dabei müssen technische Anlagen allseitig mit Wänden eingehaust werden und in die Gesamtgestaltung der baulichen Anlage integriert werden. Die Gesamtgrundfläche aller technischen Anlagen, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, darf 20 % der Grundfläche des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.

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 des sich daraus ergebenden Baufensters definiert. Die Baugrenzen wurden städtebaulich verträglich an den Geltungsbereich angepasst und berücksichtigen zudem die besonderen Anforderungen des Vorhabenträgers. Die Belange an Belichtung und Belüftung bleiben dabei gewahrt.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Zufahrt zum Planungsgebiet nur über die Spitalfeldstraße im Norden möglich. Dies entspricht der Bestandssituation. Die Breite der Grundstückszufahrt für Kraftfahrzeuge entlang der Spitalfeldstraße zum Planungsgebiet darf max. 40 m betragen. Eine Aufteilung der max. zulässigen Breite auf zwei Zufahrtsbereiche ist dabei zulässig. Hiermit soll gewährleistet werden, dass eine geordnete Zu- und Abfahrt zu den Betriebsflächen erfolgt. Der weitergehend erfolgt Ausschluss von Zufahrten



für Kfz ergibt sich zum einen aus den topographischen Verhältnissen als auch aus den Belangen der umgebenden Siedlungsstrukturen. Die getroffenen Maßgaben entsprechen dabei den bereits bestehenden Maßgaben und führen diese fort.

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 Gesamtgebiets zu gewährleisten. Ausnahmen sind möglich für Anlagen zur Versorgung der Gebiete, zur Abwasserentsorgung sowie für Stellplätze.

### 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.

Im Rahmen der Möglichkeiten des Art. 81 BayBO werden durch örtliche Bauvorschriften Maßgaben zur Gestaltung der Einfriedungen und der Dächer der Gebäude im Planungsgebiet getroffen. Hiermit soll ein angemessen gestaltetes Ortsbild sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer, Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig. Dabei sind versetzte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° zulässig.

Sollten neue bauliche Anlagen mit Flachdach ausgeführt werden, so sind diese als Gründach auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm als „Sedumteppich“, bevorzugt unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste F und ggf. Einbringung von geeigneten Leguminosen / Kräutern und Gräsern herzustellen und zu erhalten. Die Festsetzung ist aus Gründen der Minimierung der Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Boden, das Schutzgut Klima und Luft sowie Schutzgut Fläche erforderlich. Gründächer können durch ihre Retentionsfähigkeit zu einer Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses beitragen.

Dies ist im vorliegenden Fall von großer Bedeutung, da aller Voraussicht nach aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse keine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Gründächer können somit zur Reduzierung der notwendigen Rückhaltevolumen beitragen. Sie gleichen des Weiteren zu einem gewissen Grad auch die für Gewerbegebiete hohe Flächenversiegelung aus. Durch ihre Wasserspeicherfunktion können Gründächer zum einen Bauteilkühlend und zum anderen durch die Verdunstung auch kühlend für die Umgebungsluft wirken. Hierdurch kann positiv auf die durch die Versiegelung eintretende Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse eingewirkt werden.

Aufgrund fachtechnischer Vorgaben war es aber angezeigt, Ausnahmen von der verpflichtenden Ausführung von Gründächern festzusetzen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Vordächer, Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Photovoltaikanlagen, Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind.

Bezüglich der Ausnahme bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird aber ein Verzicht auf die Anwendung empfohlen. Gründächer können nachweislich zu einer verbesserten Effizienz der Photovoltaikanlage beitragen, dass die Modulerwärmung mit einhergehendem nachlassendem Wirkungsgrad minimiert werden kann.

Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist wie zuvor ausgeführt zulässig und ausdrücklich erwünscht. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 0,75 m begrenzt.



Aufgeständerte Module sind bei Flachdächern um das Maß ihrer Höhe über der Dachhaut von der Außenkante des Gebäudes nach Innen zurückzusetzen.

Einfriedungen sind aus Gründen der geordneten Entwicklung im Umfeld der gewerblichen Nutzungen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei dürfen Einfriedungen nicht blickdicht sein. Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

Mit der Umsetzung von gewerblichen Nutzungen ist in der Regel auch die Erstellung von Werbeanlagen verbunden. Damit hier ein verträgliches Gesamtbild entsteht, werden Maßgaben über die zulässigen Arten und Größen von Werbeanlagen getroffen. Dabei sind werbende und sonstige Hinweisschilder nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge
- eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m<sup>2</sup> und einer max. Höhe über Gelände von 8,0 m
- Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 8,0 m

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig, da diese negativ auf das Gesamterscheinungsbild wirken. Fahnenmasten sind auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt.

Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes und den vorhandenen Nutzungen sind beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie mit grellen Lichtfarben nicht zulässig.

#### 7.4 Alternative Energiesysteme

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

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

Zur Nutzung von Solarstrahlung wurde im Bebauungsplan eine verpflichtende Festsetzung im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung aufgenommen.

Im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen angezeigt, bei Ausführung von Dächern der Hauptgebäude ohne Dachbegrünung auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche verpflichtend die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festzusetzen. Es wird somit in diesem Fall eine sogenannte Solarpflicht verfügt. Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.



Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Solarfestsetzung dient dabei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (Vgl. §§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. „Dachfläche“ bedeutet hierbei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der betreffenden Hauptgebäude, welche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche i. S. d. § 23 BauNVO) bezogen auf das jeweilige Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen.

Als nicht nutzbar sind insbesondere zu erachten:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, beschattete Teile der Dachfläche. Darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegten Teile des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist)

Bei der Festsetzung wurde der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen so gewählt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, eine Grundinstallation auf dem Dach für die Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die verpflichtende Solarmindestfläche hinaus seitens der Gemeinde Kammerstein erwünscht, wenn dies für die Vorhabenträger wirtschaftlich vertretbar ist.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Vorhabenträger vor der Umsetzung einer Solarwärmeanlage zunächst



die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Die Solarfestsetzung fügt sich darüber hinaus in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energie (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und der Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Der Vorhabenträger ist frei in seiner Wahl, ob und wie er die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestaltet und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimiert. Die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bleiben gewahrt. Der jeweilige Vorhabenträger kann die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Die Stadt Gunzenhausen setzt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen, falls keine Dachbegrünung erfolgt. Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Die Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) ist von 900 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von 508 kg CO<sub>2</sub>/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Die getroffene Festsetzung geht zudem einher mit den aktuellen Absichten der bayerischen Staatsregierung zur Einführung einer Solarpflicht bei Neubauten im Rahmen der aktuell geplanten Novellierung der Bayerischen Bauordnung.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass die vorstehende Festsetzung nur bei Neubauten Anwendung findet. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandssituation gilt die genehmigte Bestandssituation fort.



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

#### **7.5 Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen**

Mit der vorliegenden Planungen werden die städtebaulichen Entwicklungsziele für den vorliegenden Änderungsbereich neu definiert. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich außer Kraft.

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

#### **8.1 Erschließung und Verkehr**

##### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung wird im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Der Anschluss erfolgt weiterhin im Norden durch Anbindung der Spitalfeldstraße an die Weinstraße im Westen und über die Frickenfelder Straße an die weiteren Straßen von Gunzenhausen.

Zwar wird für das Planungsgebiet gegenüber der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplans der Gebietscharakter 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.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich gegenüber der Nutzung als Flächen für den großflächigen Einzelhandel eine geringe Verkehrsfrequenz einstellen wird. Ein wesentlicher Nachtbetrieb mit aufgrund der bestehenden Beschränkungen aus den umliegenden Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten.

Nach planerischem Ermessen wird daher davon ausgegangen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch unter Beachtung der geplanten Änderung hinreichend sicher gewährleistet sind. Zusätzliche äußere Erschließungen werden nicht benötigt. Die bestehenden Straßen sind ausreichend dimensioniert.

##### Innere Erschließung

Mit der vorliegenden Planung geht vorerst 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

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

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.

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



Neben der üblichen Errichtung von Stellplätzen überirdisch, ist auch der Bau von Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen dabei die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Im Zu- und Ausfahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hochbauten zur Teilüberdachung der Zufahrtsrampen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

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 Spitalfeldstraße ist als ausreichend zu erachten.

## **8.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Urplans 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 bzw. möglich. 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. 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.

Darüber hinaus sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in einer privaten Zisterne einzuleiten. Es ist je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche eine Zisterne mit mind. 3 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen zu errichten. Dabei kann der Nachweis über das Rückhaltevolumen auch auf den Dachkonstruktionen nachgewiesen werden. Zisternen können mittels Überlauf an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Gunzenhausen zu drosseln.

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 was-serrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Nie-derschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass vorstehende Festsetzungen nur bei Neubauten Anwendung finden. Für genehmigte Bestandsnutzungen sowie Umbauten der Bestandssituation gilt die genehmigte Entwässerung der Stadt Gunzenhausen fort.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen ist 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 Versorgungs-netz der Stadtwerke Gunzenhausen.

Die Gasversorgung kann ebenfalls über die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Gunzen-hausen im Planungsgebiet erfolgen.

Der Anschluss an Breitband und Telekommunikation erfolgt auch über die bestehenden Versorgungslei-tungen im öffentlichen Straßenraum.

Alle Versorgungsmedien besitzen nach aktuellem Kenntnisstand hinreichende Kapazitäten für die Versor-gung 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 Telekom-munikationsleitungen. Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 – „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwi-schen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage ggf. neuer Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abge-stimmt 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 Entsor-gungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen im Planungsgebiet bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die ge-wöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu unterbinden. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen sind 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

Im Planungsgebiet ist ein Baudenkmal, ein mittelalterliches Steinkreuz (Aktennummer D-5-772-136-163), vorhanden. Dieses befindet sich am Südostrand des Planungsgebietes im Bereich der dort befindlichen Grünstrukturen. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind aufgrund des verpflichtenden Erhalts der dortigen Grünstrukturen aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Denkmal befindet sich südöstlich des Planungsgebietes und ist während möglicher Baumaßnahmen zu schützen und für die Zukunft zu erhalten. Das Vorkommen archäologischer Spuren kann 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, BayDschG, zuletzt geändert am 23.04.2021

#### 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.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Der Gefahr von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegenzuwirken. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Zur Minimierung dieser Auswirkungen sollten bei Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, diese bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

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.

Eine Gefährdung des städtebaulichen Umfeldes durch die vorliegenden Planungen kann durch die topographischen Verhältnisse und die Lage des Planungsgebietes ebenfalls nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei mit geeigneten Mitteln zu verhindern. Grundsätzliche Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung (Dammausbildungen) hinreichend minimiert werden.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Bei Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen für das städtebauliche Umfeld zu prüfen und bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung der Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte mit der Stadt Gunzenhausen und ggf. einem Versicherer abgestimmt werden.

## 11. Vorbeugender Brandschutz

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung eines Sondergebietes in ein Gewerbegebiet. Die Feuerwehr der Stadt Gunzenhausen ist grundsätzlich für die zu erwartenden Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst aus dem Gewerbegebiet 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. 3,6 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 m³/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 Feuerwehreinsätze

Die geplante Fläche wird über die bestehende Spitalfeldstraße 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. Ansonsten sind nur Siedlungsnutzungen im städtebaulich relevanten Umfeld vorzufinden. Es sind keine Wechselwirkungen mit anderen Gebieten im Umfeld zu erwarten.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes 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 Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines



elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Alle brandschutztechnischen Risiken der Nutzungen sind aufgrund der Komplexität individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen. 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. Für den Bebauungsplan wurde von goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Tel. 0341/6510092, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachterliche Bericht Nr. 6148 in der Fassung vom 11.11.2021 liegt der Begründung des Bebauungsplans als Anlage bei.

### Lärmimmissionen aus Verkehrslärm:

Aus den umgebenden Straßen können grundsätzlich Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr für die Nutzungen im Planungsgebiet entstehen. Im städtebaulich relevanten Umfeld befinden sich überwiegend Siedlungsstrukturen sowie Gewerbeflächen mit den für diese Nutzungen üblichen Verkehrsbelastungen. Die daraus resultierenden Lärmimmissionen wirken sich auf das Planungsgebiet aus. Bereits in den ursprünglichen Bebauungsplänen war die Errichtung von Betriebswohnungen als zulässig 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)

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

Allgemein gilt bzgl. der Immissionsbelastungen haustechnischer Anlagen:

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



Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschemittierender Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbargebäuden sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). 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.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass entsprechende haustechnische Anlagen Teil eines technischen Gesamtkonzeptes sind. Die geplanten Anlagen sind daher als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und insgesamt hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die betreffenden Immissionsorte und Einwirkzeiten 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 24.03.2020, zu beachten.

#### **Gewerbelärmemissionen**

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus dem Betrieb entstehen, diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten. Die planinduziert zu erwartenden Verkehrslärmemissionen aus dem Planungsgebiet sind des Weiteren zusätzlich nach den Maßgaben der Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu bewerten.

Das beauftragte Fachbüro goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig hat auf Basis der bisherigen Vorentwurfsplanungen für die Nutzungen sowie bekannter Emissionen vergleichbarer Anlagen eine Ersteinschätzung der zu erwartenden Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld vorgenommen. Berücksichtigt wurden dabei die Vorbelastungen aus den bestehenden zulässigen Nutzungen im Umfeld. Hieraus ergeben sich planerische Einschränkungen in der gewerblichen Nutzbarkeit des Planungsgebietes, welche in Abwägung aller Belange aber als vertretbar zu erachten sind. Gunzenhausen verfügt zudem über Gewerbegebiete, in denen Nutzungen uneingeschränkt zulässig sind. Daher sind die nachstehend getroffenen Festsetzungen auch aus diesem Grund als zulässig zu erachten.

Seitens des Gutachters wurden auf dieser Basis anschließend die maßgeblichen Immissionsorte im städtebaulichen Umfeld ermittelt. Berücksichtigt wurden hierbei sowohl bereits bestehende Gebäude als auch planungsrechtlich zulässige Bebauungen.



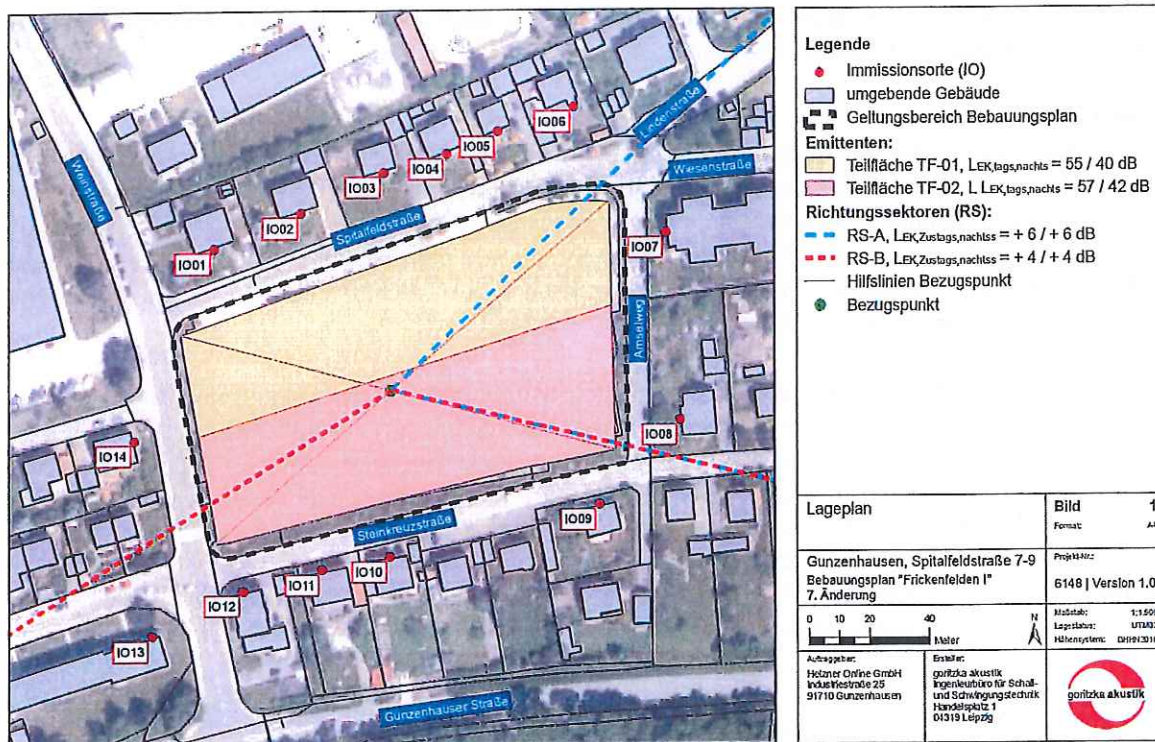
Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmten Teilflächen weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Aufgrund der örtlichen Situation erfolgt immissionsrechtlich eine Differenzierung in zwei Teilflächen, die Teilfläche 1 beschränkt sich dabei auf den nördlichen Teilbereich, der auch den Zu- und Abfahrtsbereich beinhaltet. Die Teilfläche 2 umfasst den südlichen Teilbereich mit den umgebenden Wohnnutzungen.

Bezeichnung der Teilfläche	Flächengröße <sup>1</sup> in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L <sub>EK</sub> in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tags L <sub>EK</sub> , Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts L <sub>EK</sub> , Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
TF - 01	ca. 5.194 m <sup>2</sup>	≤ 55	≤ 40
TF - 02	ca. 5.630 m <sup>2</sup>	≤ 57	≤ 42

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Um eine möglichst sinnvolle Verteilung der verfügbaren Geräuschkontingente zu ermöglichen, wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK,j</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub>:

Sektor	Richtung	Zusatzkontingent		Bezugspunkt (Angabe in m, Lagestatus ETRS89_UTM32)	
		L <sub>EK,zus,tags</sub> [dB]	L <sub>EK,zus,nachts</sub> [dB]	X	Y
A	46° - 103°	+6	+6	630226	5442449
B	103° - 238°	+4	+4	630226	5442449



Übersichtskarte mit Aufteilung nach Teilflächen und Richtungssektoren



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Abweichungen von den im Bericht Nr. 6148A benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Die Richtungssektoren sowie der Ursprungspunkt wurden entsprechend der Maßgaben des Gutachters maßstabsgetreu in das Planblatt übernommen.

Die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schalleistungspegel können ggf. künftig höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte, da hierbei die individuellen Anordnungen der baulichen Anlagen vollständig mitberücksichtigt werden können.

Grundsätzlich sollte aber bereits im Vorfeld auf eine sorgfältige auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung Rücksicht genommen werden. Folgende Stichpunkte sind hier zu nennen:

- Lärmabschirmung von z.B. Pkw-Parkplätzen etc. durch Gebäudeanordnung
- Anordnung von „lauten“ maßgebenden Schallquellen entfernt von nahen Immissionsorten
- Verlagerung bzw. Anordnung von lärmintensiven Betriebsabläufen nur innerhalb von Gebäuden insbesondere nachts
- Immissionsort abgewandte Lage von schallemittierenden Gebäudeöffnungen
- Lärmabgeschirmte Verkehrsführung auf den Betriebsflächen

In der Gesamtbetrachtung kann unter Beachtung der vorstehenden umfangreichen Annahmen und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass der Immissionsschutz aus Immissionen im Sinne des Gewerbelärms hinreichend gewährleistet werden kann. Die geplante Nutzung kann in angemessener Weise realisiert werden.

#### **Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:**

In der Gesamtabwägung kann daher unter Beachtung der bisherigen Ermittlungen des Fachgutachters und der auf dieser Basis getroffenen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

### **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. Insbesondere auf Grund des Alters der Bestandsgebäude empfiehlt sich bei Rückbaumaßnahmen eine Überprüfung der vorhandenen Baumaterialien auf ihr mögliches Altlastenrisiko. 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.



## 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.

Für private Stellplatzanlagen wird eine Durchgrünungsverpflichtung festgesetzt. Diese soll gewährleisten, dass die Auswirkungen der in Gewerbegebieten nicht vermeidbaren Versiegelungen minimiert werden.

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, Schürfgrube, 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 beigelegt.

##### *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 Nutzung als Gewerbegebiet 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 Nutzungen an sich werden durch die bestehende Bodenversiegelung sowie den gesetzlichen Maßgaben hinreichend minimiert. Somit ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

##### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Durch die bereits vorhandene Nutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Soweit Um- und Neubauten 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. Eine Begehung des Bestandsgebäudes durch einen Artenschutzgutachter hat ebenfalls keine Hinweise auf die Betroffenheit geschützter Arten, insbesondere Fledermäuse, ergeben. 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 Bauelemente 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. Die Maßgaben zur Dachbegrünung und solaren Baupflicht tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen bei. 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 für den Einzelhandel genutzt. Durch die Planungen wird diese Funktion aufgegeben und stattdessen eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, welche die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht. Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie des 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 kann auf eine weitere Flächeninanspruchnahme verzichtet werden. Hiermit kann die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden.

Zwar wird mit der planungsrechtlichen Aufgabe der Einzelhandelsfunktion vermeintlich die Versorgungsmöglichkeit für die Bevölkerung reduziert, jedoch wurden im Umfeld bereits neue Funktionen geschaffen. Zudem sind auch einem Gewerbegebiet Versorgungsfunktionen für die Nahversorgung zulässig, so dass hieraus keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind.

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 Gebäude und die bisherige Funktion geprägt. Lokal bestimmen die leerstehenden Gebäude mit den entsprechenden Freianlagen das Planungsgebiet. Die bestehenden Hecken und Bäume entlang der Ränder des Änderungsbereiches werden erhalten. Somit bleibt das wesentliche Landschaftselement im örtlichen Zusammenhang erhalten. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und den Gebäudehöhen wird eine ortsverträglich, 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. Das bestehende „Marterl“ im Sinne eines Baudenkmals ist durch getroffenen Festsetzungen von Auswirkungen gut geschützt.

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 Jahr 2021 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzensarten festgestellt werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen ist im Wesentlichen mit Vorkommen der typischen „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs zu rechnen. Für das Bestandsgebäude wurde zudem eine Begehung durch eine Fachkraft für Artenschutz durchgeführt, um insbesondere die mögliche Betroffenheit von Fledermäusen ausschließen zu können. Bruthabitate konnten hierbei nicht festgestellt werden. Die Fassadenverkleidungen besitzen zu einem gewissen Grad eine Eignung als Zwischenquartier. Arbeiten an den Fassadenverkleidungen sollten daher nur manuell und unter Sichtprüfung erfolgen. Dies wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundsätzlich potenziell als geeignete Strukturen sind die vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen entlang der Grenzen des Änderungsbereiches anzusehen. Für diese Bereiche wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt, so dass ggf. vorhandene Spaltenbrüter geeignete Mulme oder Höhlen in den Bäumen erhalten bleiben. Die Baugrenzen halten Abstände zu den Strukturen. Mit dem Schutz der bestehenden Hecken und Gehölze 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.

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

Dachbodenbereiche und Dachstrukturen bestehender baulicher Anlagen sind vor geplanten Abbruch- oder Umbaumaßnahmen nochmals auf potenzielle Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Soweit möglich sollten an den baulichen Anlagen sowie in den Hecken- und Gehölzstrukturen im Planungsgebiet, Nisthilfen für Mauersegler, Sperlinge, Höhlenbrüter und Mehlschwalben sowie für Fledermäuse angebracht werden. Dies trägt zur Verbesserung der Artenvielfalt im Siedlungszusammenhang bei.



Die Randstrukturen des überplanten Flächen können in Teilen grundsätzlich als geeignete Flächen für Vorkommen der Zauneidechse angesehen werden. Konkrete Vorkommen konnten jedoch bei keiner der Begehungen des Planungsgebietes während des Planungsprozesses angetroffen werden. Es wird empfohlen bei der Umsetzung der Planung trotz allem ein besonderes Augenmerk auf ggf. doch vorhandene Vorkommen zu richten. Bei Antreffen entsprechender Arten sind alle weitergehenden Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, 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. Die Stellungnahme des Fachgutachters ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## 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).

Im Grundsatz 3.1 des LEP wird ausgeführt, dass bei Planungen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen.

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 zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen im Bereich bereits grundsätzlich für entsprechende Nutzungen vorgesehenen Bereiche 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 nicht mehr genutzter gewerblicher Einrichtungen hinreichend nachgekommen.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Frickenfelden I“ 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. Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können beim Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## 19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Frickenfelden I“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- „Schalltechnische Untersuchungen Projekt Nr. 6148 Immissionsschutz | Kontingentierung, Schallimmissionsprognose Bebauungsplan „Frickenfelden I“, 1. Änderung, erstellt durch Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, Bericht vom 18.10.2021
- Stellungnahme des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach vom 13.04.2022
- Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018)

Aufgestellt: Heilsbronn, den 08.11.2021  
zuletzt geändert am 25.04.2022

Gunzenhausen, den .....

---

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

---

Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
Erster Bürgermeister



Festsetzungen durch Planzeichen:  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet  
I. S. d. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

GH<sub>max</sub>

max. zulässige Gebäudehöhe  
über festgesetzter Bezugshöhe

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu pflanzende Bäume  
ohne Ortsbestimmung



Bestandsbäume  
Erhalt anzustreben

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplanes



Bereich mit Lärmschutzan-  
forderungen sowie Bereich  
ohne Ein- und Ausfahrt für  
den motorisierten Individual-  
verkehr



Umgrenzung der Flächen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelt-  
einwirkungen im Sinne des Bundes-  
immissionsschutzgesetzes,  
hier Lärmschutz



Abgrenzung unterschiedlicher  
Nutzung



Bemaßung in Meter

Richtungssektoren (RS) für Immissionschutz:



Bezugspunkt



RS-A, L-EK, zulässig nachts = +6 / +6 dB



RS-B, L-EK, zulässig nachts = +4 / +4 dB

Richtungssektoren für  
Zusatzkontingente:



RS-A, L-EK, zulässig nachts = +6 / +6 dB



RS-B, L-EK, zulässig nachts = +4 / +4 dB

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung z. B.  
eingeschränktes Gewerbegebiet  
I. S. d. § 8 BauNVO  
Lärmschutz erforderlich  
mit Teilflächenangabe z.B.  
Teilfläche 01

Bezugshöhe, über NHN für max.  
zulässige Gebäudehöhen  
(gem. DHHN 2016, Status 170)  
z.B. 436,25 ü. NHN = 0,00 für GH

eGE	0,8
LS - TF-01	
GH max. =	8,00 m / 12,00 m
436,25 ü. NHN	

max. zul. Grundflächenzahl  
(GRZ) z. B. 0,8

max. zul. Gebäudehöhe gem.  
Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen  
z.B. 8,00 m / 12,00 m

Hinweise durch Planzeichen



Verlauf Flurgrenzen

281/3

Flurnummer



best. Bebauung



bestehende Böschung

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:

Im Baugebiet ist ein Baudenkmal, ein mittelalterliches Steinkreuz (Aktennummer D-5-77-136-163) vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen weiterer archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2 (Gebäude A), 91781 Weißenburg i. Bay. Tel. 09141-902-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen sowie das Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung vom ..... 2021 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I" beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2021 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I", in der Fassung vom ..... 2022 hat in dem Zeitraum vom ..... 2022 bis ..... 2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I", in der Fassung vom ..... 2022 hat in dem Zeitraum vom ..... 2022 bis ..... 2022 stattgefunden.
- Zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I", in der Fassung vom ..... 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I", in der Fassung vom ..... 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... 2022 bis ..... 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2022 die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I", einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2022, als Satzung beschlossen.

Gunzenhausen, den ..... 2022

Karl-Heinz Filz  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Gunzenhausen, den ..... 2022

Karl-Heinz Filz  
Erster Bürgermeister

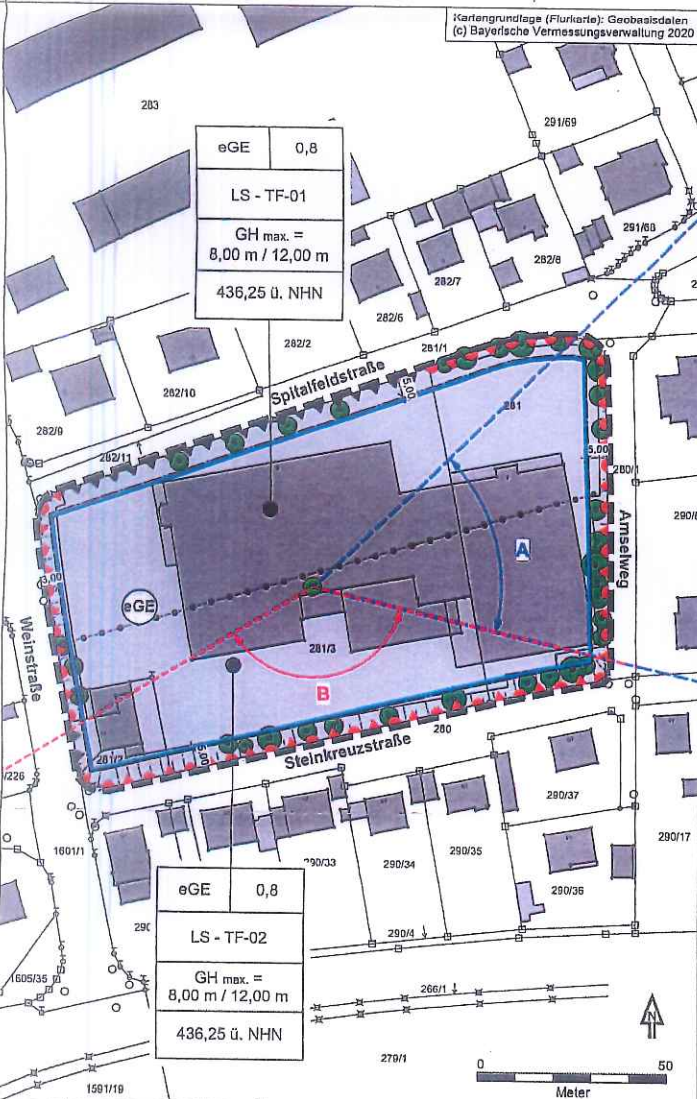
- Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I" wurde am ..... 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I" mit Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Frickenfelden I" mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Gunzenhausen, den ..... 2022

Karl-Heinz Filz  
Erster Bürgermeister



Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes  
"Frickenfelden I"

- Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Frickenfelden I", in der Fassung vom ..... sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:
- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
  - die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

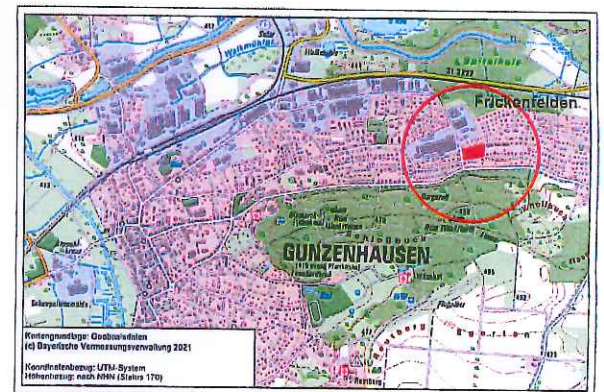
Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°  
Streckenverzerrung beachten  
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bebauungsplan "Frickenfelden I"  
mit integriertem Grünordnungsplan  
7. Änderung

Stadt Gunzenhausen

Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen



Übersichtslageplan M 1:15.000

Aufgestellt: 08.11.2021  
zuletzt geändert am:  
25.04.2022

INGENIEURBÜRO  
CHRISTOFORI UND PARTNER  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9, 91500 Heilsbrunn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Markus Bachmann – Heideloffstraße 28 – 91522 Ansbach

Mittwoch, 13. April 2022

## **Sanierung des ehemaligen Gebäudes in Frickenfelden, Stadt Gunzenhausen.**

**Termin vor Ort: 06. April 2022**

Der ehemalige Edeka-Markt in Frickenfelden soll renoviert werden. An der Bausubstanz wird nichts verändert. Lediglich am Fassadenbereich sind punktuelle Änderungen nötig. Dies betrifft vor allem die vorgehängten Fassadenbretter (Werbung). Da diese Bretter an manchen Stellen schadhaft sind, ist hier angedacht, diese zu erneuern bzw. zu entfernen.

### **Beschreibung des Gebäudes:**

Es handelt sich um ein gewerbliches Flachdachgebäude (Blechdach). Die abgehangte Decke ist ca. einen Meter hoch. Darin befindet sich der Installationsbereich für Elektro und Abluft. Das Gebäude ist nach außen vollkommen abgedichtet. Die Fassadenbretter sind an einer Metallschiene in etwa 3 Meter rund ums Gebäude angebracht. Der Abstand zur Fassade beträgt ca. 2 cm. Durch die Metallschienen ergeben sich keine Rauigkeiten unterhalb des Brettes.

### **Methode:**

Es wurde die komplette Außenfassade nach Spuren von Fledermäusen abgesucht sowie nach Nestern von gebäudebrütenden Vogelarten.

### **Funde:**

Es wurden keine Nachweise von Gebäudebrütern und Fledermäusen gefunden.

### **Fazit:**

Obwohl keine Spuren von Fledermäusen gefunden wurden, besteht dennoch eine minimale Möglichkeit, dass einzelne Tiere hinter den abstehenden Brettern ein Zwischenquartier haben. Eine Wochenstube kann ausgeschlossen werden. Nach den Renovierungsarbeiten sollen Teile dieser Bretterfronten in gleicher Art und Weise angebracht werden. Bei der Reparatur ist darauf zu achten, dass sich keine Tiere in diesem Bereich befinden (vorsichtige Entnahme der Bretter von 2 Personen).

**gez. Markus Bachmann**