

Stadt Gunzenhausen

3. Änderung des Bebauungsplans "Süd, Teilbaugebiet IIIa"
durch Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes
mit Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB im Bereich der
der Grundstücke Flur-Nr. 1505/65, 1505/176, 1505/7 (Teilflä-
che) und 1505/6 (Teilfläche), Gemarkung Gunzenhausen



Begründung

Ausfertigung
18.06.2018

ERMISCH



& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

91154 Roth
Fax. 09171/87560

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Lage und Größe	4
1.2	Planungsabsicht	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2.3	Bestehender Bebauungsplan "Süd Teilbaugebiet IIIa"	7
2.4	Biotopkartierung / Schutzgebiete	7
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP	8
3.1	Rechtliche Grundlagen saP	8
3.2	Methodisches Vorgehen	8
3.3	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie	9
3.3.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie	9
3.3.2	Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie	9
3.4	Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	10
4	Bestand und Bewertung des Gebiet	11
4.1	Realnutzung	11
4.1.1	Menschen / Lärm / Immissionen	13
4.1.2	Geologie und Boden	13
4.1.3	Grundwasser	13
4.1.4	Fließgewässer / Stillgewässer	13
4.1.5	Luft / Lokalklima	13
4.1.6	Landschaftsbild und Erholung	13
4.1.7	Kultur- und Sachgüter	13
5	Umweltbericht	13
6	Städtebauliche Gestaltungsabsicht	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Bauweise und Baugestaltung	15
6.4	Baugebiet in Zahlen	15
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
7.1	Verkehrerschließung	16
7.2	Wasserversorgung	16
7.3	Abwasserentsorgung	16
7.4	Bauwasserhaltung	16
7.5	Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	16
7.6	Energieversorgung / Telekom	17
7.7	Abfallentsorgung	17
7.8	Immissionsschutz	17
8	Grünordnung	18
8.1	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	18
8.1.1	Gehölzerhalt	18
8.1.2	Einstufung der Schutzgüter	18
8.2	Pflanzgebot A - Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung	19
8.3	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Gem. §9 Abs. 1 Nr. 20)	20
9	Aufstellungsvermerk	22

1 Vorbemerkungen

1.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Stadtbereich der Stadt Gunzenhausen an der Frankenuther Straße. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt für seinen Geltungsbereich den bisherigen Bebauungsplans "Süd, Teilbaugebiet IIIa".



Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2017]

Der Geltungsbereich ist im Planblatt dargestellt und umfasst die Flurstücke 1505/65, 1505/176, 1505/7 (Teilfläche) und 1505/6 (Teilfläche) der Gemarkung Gunzenhausen mit einer Fläche von ca. 5.660 m².



Abb. 2: Luftbild (ohne Maßstab) [© Bay. Vermessungsverwaltung 2017]

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- die Frankenmuther Straße im Osten,
- die Dr.-Heinrich-Marzell-Straße im Süden
- Wohnbaugrundstücke im Westen bzw. Nordwesten
- Fußweg von der Frankenmuther Straße zum Krokusweg im Norden.

1.2 Planungsabsicht

Die Stadt Gunzenhausen verfolgt mit dem Bebauungsplan die Entwicklung von zentrumsnahen Wohnbauflächen für eine Senioren- und familiengerechte Bebauung und soziale Einrichtungen. Für die Bebauung soll eine bisherige Grünfläche / Spielplatz um genutzt werden.

Mit Stadtratsbeschluss vom 25. Februar 2015 wurde die grundsätzliche Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Süd, Teilbaugebiet III" für wohnwirtschaftliche Nutzungen beschlossen. Für den Spielplatz wird eine Ersatzfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1499/9 in ca. 450 m Entfernung geschaffen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.12.2015 wurde ein Bebauungsplanvorentwurf gebilligt, der eine reine Wohnnutzung vorsah.

Am 31.05.2016 hat sich der Stadtrat dann für ein zwischenzeitlich vorgelegtes integriertes Wohnkonzept der Wohnungsbaugenossenschaft Gunzenhausen eG ausgesprochen. Für die restlichen Flächen im Norden lag zu diesem Zeitpunkt zudem eine Anfrage der VG Gunzenhausen zur Errichtung eines Verwaltungsgebäudes vor.

Aufgrund dieser vorliegenden konkreten Planungen hat sich der Bebauungsplanentwurf geändert und soll nun als Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

Der erneute Billigungsbeschluss wurde am 31.05.2017 gefasst.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Gunzenhausen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und ist dort als Mittelzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, dargestellt.

Das Mittelzentrum Gunzenhausen erfüllt in deutlichem Umfang mittelzentrale Teilaufgaben. Ziel ist es, die Stadt in ihrer Mittelzentrumsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln. Dabei soll insbesondere die Ausstattung mit mittelzentralen Einrichtungen gesichert, weiterentwickelt und in Teilbereichen ergänzt werden. Zur Stärkung der Arbeitsplatzqualität soll darauf hingewirkt werden, das Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu erweitern und qualitativ zu verbessern.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 - Mittelfränkisches Becken mit der Unter-einheit 113.3 – Südliche Mittelfränkische Platten zuzuordnen.

Die Nutzung ist in die Kategorie „städtisch-industrielle Nutzung“ eingeordnet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiet TR 27, in dem der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

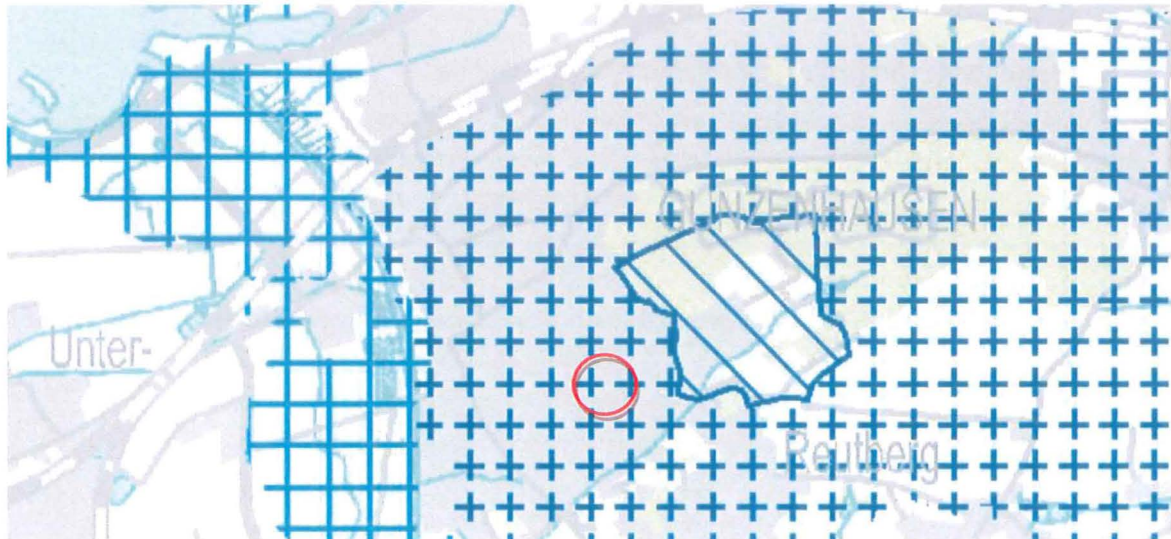


Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan Tekturkarte, 7.Änderung

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ZV Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen stellt den Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche dar.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ... *kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*

Nachdem sich im Umfeld des Geltungsbereichs in der nächsten Zeit noch weitere städtebauliche Entwicklungen abzeichnen, die eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig machen, wird bei diesem Verfahren auch die vorliegende Fläche angepasst.

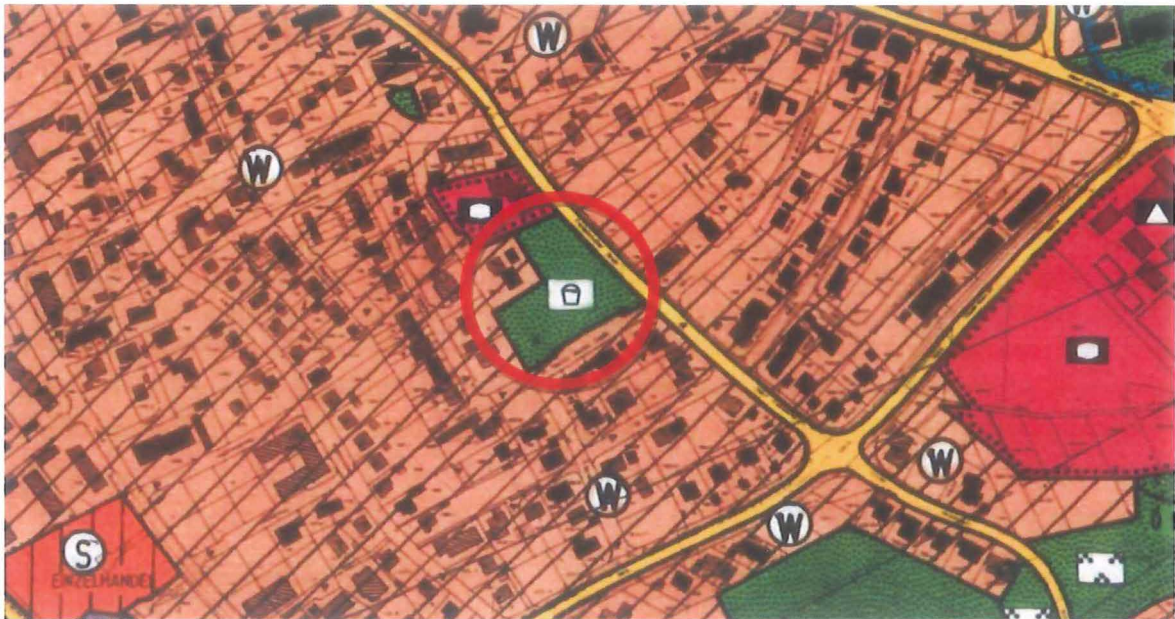


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Gunzenhausen

2.3 Bestehender Bebauungsplan "Süd Teilbaugebiet IIIa"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt innerhalb des seit Anfang der 1970er Jahre geltenden Bebauungsplanes "Süd Teilbaugebiet IIIa" und ersetzt diesen innerhalb seines Geltungsbereiches.

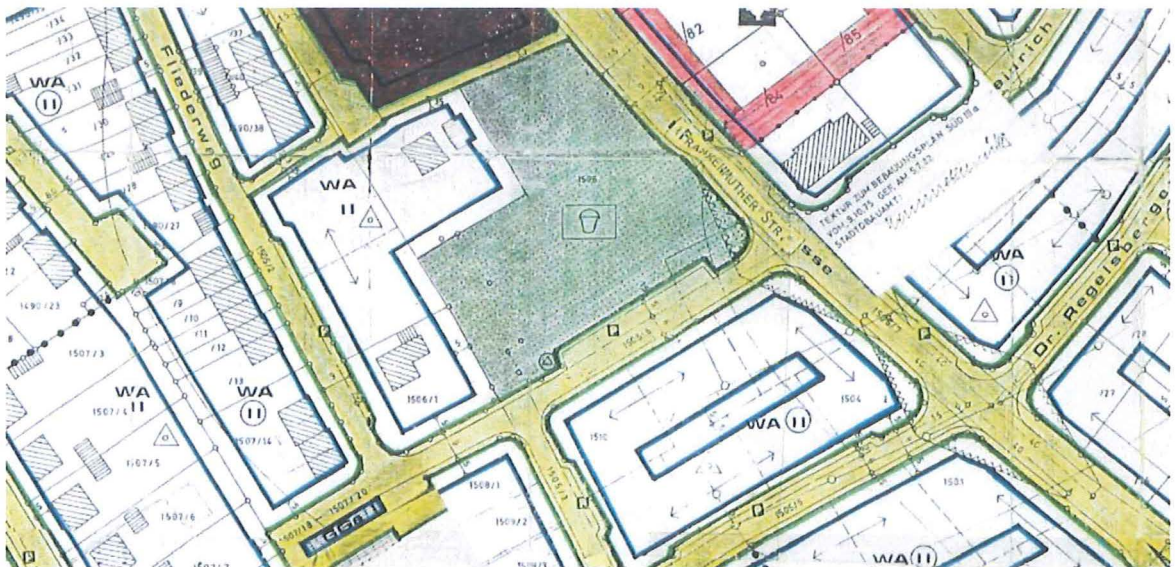


Abb. 5: Derzeitige Festsetzung im Bebauungsplan "Süd Teilbaugebiet IIIa"

2.4 Biotopkartierung / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs und in einem Umkreis von 300 m befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Der Geltungsbereich berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr.6830-371.02 "Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet" liegt etwa 800 m westlich des Geltungsbereiches. Das FFH-Gebiet Nr. 6830-372 "Burgstallwald bei Gunzenhausen" liegt mehr als 500 m entfernt.

3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

3.1 Rechtliche Grundlagen saP

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (kurz saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebenden europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. "Verantwortungsarten"). Die Regelung bezüglich dieser Arten ist derzeit noch nicht anwendbar, da der Bund die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung erst noch bestimmen muss. Wann diese Artenliste vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.

3.2 Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

1. Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
2. Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

3.3 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

3.3.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr.4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schadigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Der beschriebene Bestand ergibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.

3.3.2 Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

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

Schadigungsverbot:

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

Tötungsverbot:

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

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

In der Artenschutzkartierung liegen keine saP-relevanten Eintragungen vor. Bei der Begehung konnten keine Nachweise erbracht werden.

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens oder sie finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

3.4 Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

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

Schädigungsverbot:

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

Tötungsverbot:

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

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Auf den intensiv genutzten Rasen- und Spielplatzflächen im Gebiet ist nicht mit dem Vorkommen von bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögeln zu rechnen. In den randlichen Gehölzbeständen können Heckenbrütende Arten vorkommen. Die Bestände sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 liegt demnach nicht vor, weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.



Abb. 6: Ehemalige Bolzplatzfläche und freiwachsende Hecke zu den Nachbargrundstücken

4 Bestand und Bewertung des Gebiet

4.1 Realnutzung

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Juni 2016 durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird derzeit zu einem Drittel von einem Kinderspielplatz und zu einem weiteren Drittel vom Verkehrsübungsplatz eingenommen. Die restliche Fläche wurde früher als Bolzplatz genutzt was jedoch nach Anwohnerprotesten nicht mehr möglich war.

Entlang der Dr.-Heinrich-Marzell-Str. besteht ein Parkstreifen mit etwa 18 PKW Stellplätzen.



Abb. 7: Parkplätze an der Dr. Heinrich-Marzell-Straße

Die Fläche ist entlang der Straßen mit einer geschnittenen Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) eingefasst. Entlang der Hecke bilden ca. 10 Linden als Hochstämme einen Alleecharakter.

Innerhalb der Fläche spenden Winter-Linden (*Tilia cordata*), Kugel-Robinien (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera") und Fichten (*Picea abies*) Schatten.

An der Grenze zu den benachbarten Gärten wächst eine gemischte Hecke, die regelmäßig zurückgeschnitten wird.

Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht. Insgesamt wird die Fläche trotz ihrer Größe und der günstigen Lage nur eingeschränkt genutzt. Der Zustand und die Ausstattung der Spielfläche wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Der Verkehrsübungsplatz wird nur periodisch genutzt und stellt sich dazwischen eher als trostlose Fläche dar.



Abb. 8: Verkehrsübungsfläche



Abb. 9: geschnittene Hecke und Bäume entlang der Frankenmuther Straße

4.1.1 Menschen / Lärm / Immissionen

Der Geltungsbereich ist umgeben von Wohnbauflächen. Als lineare Lärmquelle ist die Frankemuther Straße zu nennen, die jedoch nur zu einer geringen Vorbelastung des Untersuchungsgebietes führt. Daneben sind im Umfeld keine punktuellen Lärmquellen z.B. aus Gewerbebetrieben beachtlich.

4.1.2 Geologie und Boden

Der Geltungsbereich liegt in der Geologischen Raumeinheit der Sandsteinkeuperregion. Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 6830 Gunzenhausen liegt das Untersuchungsgebiet überwiegend im Bereich des Mittleren Burgsandsteins mit braun-roten, fein- bis grobkörnigen Sandsteinen, Geröllen und Karneollinsen.

Im Geltungsbereich ist aufgrund der innerstädtischen Lage von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

4.1.3 Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch innerhalb der regionalplanerischen Vorbehaltsfläche TR 27 für den Trinkwasserschutz. Das seit 1960 bestehende Wasserschutzgebiet "Gunzenhausen" liegt etwa 350 m westlich des Geltungsbereiches.

Über die Höhe des Grundwassers im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse vor.

4.1.4 Fließgewässer / Stillgewässer

Das nächstgelegene Gewässer ist die Altmühl. Sie ist etwa 800 m vom Geltungsbereich entfernt. Es handelt sich um ein Gewässer I. Ordnung.

4.1.5 Luft / Lokalklima

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern.

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt zwischen +7 und +8 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 – 750 mm.

4.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich liegt auf etwa 421 m ü. NN und ist nahezu eben. Der bestehende Spielplatz und der Verkehrsübungsplatz haben vor allem für Kinder in der Altersgruppe von 5 bis 10 Jahren eine Bedeutung. Jüngere Kinder nutzen vor allem die wohnungsnahen Gartenflächen. Für ältere Kinder und Jugendliche bietet der Geltungsbereich nach dem Wegfall des Bolzplatzes, keine Spiel- oder Aufenthaltsangebote.

4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter, wie beispielsweise Bau- oder Bodendenkmäler, sind innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Aufgrund der langen Siedlungsgeschichte im Gebiet können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

5 Umweltbericht

Nachdem es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

6 Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Mit der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt folgende Planungsziele:

- Schaffung von Wohnraum für integriertes Wohnen unter Beachtung sozialer Kriterien in der Kernstadt mit guter fußläufiger Erreichbarkeit auch für ältere Menschen
- Bereitstellung eines zentralen, entwicklungsfähigen Standortes für die VG Gunzenhausen
- Verlagerung des Spielplatzes und Neugestaltung mit einem Angebot für alle Altersgruppen

Durch die verkehrsgünstige Lage und das ebene Grundstück bietet sich dieses vor allem für die Errichtung von Einrichtungen für ältere Menschen an. Gleichzeitig verbessern die geplanten Einrichtungen wie Arztpraxis, Laden/Tagescafe und Tagespflege auch das Angebot für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete, die diese Einrichtungen ebenfalls gut zu Fuß erreichen können.

Die Verlagerung des Spielplatzes in ca. 450,00 m Entfernung in die Nachbarschaft zum Kindergarten und der Grundschule Süd stellt eine sinnvolle und reizvolle Alternative dar. Am neuen Standort sind zudem keine Konflikte mit der Nachbarschaft zu erwarten, da es keine unmittelbar angrenzenden Nachbarn gibt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet für den nördlichen Teilbereich "Anlagen für Verwaltungen" und für den größeren südlichen Bereich "Wohnen/integriertes Wohnen/soziale Zwecke".

Hier sind Arztpraxen, eine Tagespflegeeinrichtung, seniorengerechte Wohnungen, Mietwohnungen unterschiedlicher Größe und Eigentumswohnungen vorgesehen. Ziel ist es auch hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohner eine Mischung zu erreichen.



Abb. 10: Bestandsgebäude Dr.-Heinrich-Marzell-Str.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft besteht die Bebauung aus 2-3 geschossigen Gebäuden. In Anlehnung an diese Baukörper sind für die jeweils straßenseitigen Gebäude ebenfalls 2-3 Geschosse geplant.

Es wird zwischen 4 Zonen mit unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung unterschieden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Verwaltungsbereich mit **0,45** festgesetzt, bei einer maximalen Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8. Das Höchstmaß der Geschosse liegt bei zwei, wobei entlang der Frankenmuther Straße zwingend 2 Geschosse festgesetzt sind (Zone 1).

Im Sondergebiet für Wohnen sind eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Geschosse und Penthäuser zulässig. In der Zone 3 an der Ecke Frankenmuther Straße und Dr.-Heinrich-Marzell-Str. ist eine Höhe von II+Penthaus zwingend festgesetzt. Zur Reduzierung der Versiegelung durch oberirdische Parkplätze ist für Teilbereiche eine Tiefgarage festgesetzt.



Abb. 11: Nachbargebäude im Norden

6.3 Bauweise und Baugestaltung

Für die Baugestaltung innerhalb des Plangebietes gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Absatz 3 des Bebauungsplanes. Es sind Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

6.4 Baugebiet in Zahlen

Planung	Fläche
Sonstiges Sondergebiet	5.083 m²
davon Baufenster	3.814 m ²
Verkehrsflächen, öffentliche Stellplätze	575 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	5.658 m²

Abb. 12: Tabelle Flächenverteilung

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Frankenmuther und die Dr.-Heinrich-Marzell-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Gunzenhausen GmbH.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz in der Weißenburger Straße. Die städtische Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Abwasseranteil zu behandeln.

Bei der Niederschlagswasserableitung ist sicher zu stellen, dass nach Bebauung beim maßgeblichen Regenereignis der Wiederkehrzeit $T=20$ Jahre kein größerer Abfluss in die städtische Kanalisation abgeleitet wird als derzeit aus der unbebauten Fläche mit $Q_{20}=6l/s$.

Hierfür sind Rückhaltesysteme, Versickerungsanlagen oder andere abflussreduzierenden Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünungen in geeigneter und ausreichender Weise vorzusehen.

Diese Regenrückhalteräume müssen gesichert nach jedem Regen wieder entleert werden, damit deren Volumen für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht.

Nachweise der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit des gewählten Systems sind dem Bauantrag beizulegen.

7.4 Bauwasserhaltung

Sofern für die Baumaßnahmen z.B. die Errichtung der Tiefgarage eine Bauwasserhaltung notwendig ist, stellt diese aus wasserrechtlicher Sicht eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich ist. Antragstellung ist über das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen rechtzeitig vorab unter Vorlage entsprechender aussagekräftiger Unterlagen vorzunehmen.

7.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann, es darf auch kein verunreinigtes Niederschlagswasser in Boden, Grundwasser oder andere Gewässer eingeleitet werden.

Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (neue Anlagenordnung) zu beachten.

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

7.6 Energieversorgung / Telekom

Das Gebiet wird mit Strom und Gas von den Stadtwerken Gunzenhausen GmbH versorgt. Eine Trafostation besteht bereits im Geltungsbereich.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder entsprechende Schutzeinrichtungen einzubauen.

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

7.7 Abfallentsorgung

Eine geordnete und getrennte Abfallbeseitigung erfolgt durch einen vom Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beauftragter Unternehmer.

7.8 Immissionsschutz

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, bei der Ausführung der Tiefgarage den Stand der Technik (leiser Fahrbahnbelag (z.B. Asphaltbeton), festverschraubte Entwässerungsrinnen, Leiselaufator, hochabsorbierende Innenwandverkleidungen im Bereich der Tiefgaragenrampen,...) zu beachten.

Es ist zu beachten, dass ein Betrieb einer Terrasse am Café innerhalb der Nachtzeit (22:00-06:00) aus Sicht des Lärmschutzes nicht zulässig ist.

Für die Errichtung und den Betrieb haustechnischer Anlagen wird auf den LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten hingewiesen.

8 Grünordnung

Nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Die Gemeinden in Bayern sind seit dem 31.12.2000 verpflichtet, die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB anzuwenden. Demnach sind Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Da der gesamte Geltungsbereich bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und sich durch die neue Bebauung ein Eingriff mit einer größeren Versiegelung ergibt, ist dafür die Eingriffsregelung anzuwenden.

8.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

8.1.1 Gehölzerhalt

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1505/176 werden die freiwachsende Hecke im Westen und 2 Linden im Osten erhalten.

8.1.2 Einstufung der Schutzgüter

Die Einstufung des Planungsraumes erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter, anhand des Leitfadens "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, mit Stand vom Januar 2003, Liste 1a – c.

Bei der Betrachtung aller Schutzgüter ergeben sich für die Flächen im Geltungsbereich folgende Einstufungen:

Die Planung eines Sondergebietes mit einer GFZ > 0,35 entspricht einem Gebiet Typ A des Leitfadens mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Demzufolge sind folgende Kompensationsfaktoren beachtlich:

- Kategorie I, unterer Wert = 0,4
- Kategorie I, oberer Wert = 0,6

Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Kategorie I, unterer Wert	$1.069 \text{ m}^2 * 0,4 =$	427,6m ²
Kategorie I, oberer Wert	$2.102 \text{ m}^2 * 0,6 =$	1.261 m ²
Summe Ausgleichsbedarf =		1.689 m ²

Innerhalb des Geltungsbereiches kann dieser Ausgleich nicht erbracht werden. Die Fläche wird auf einer externen Fläche nachgewiesen.



Abbildung 13: Bilanzierung

8.2 Pflanzgebot A - Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung

Als grünordnerische Maßnahme zur Einbindung in die Nachbarschaft und als Ersatz für die zu beseitigenden Bäume werden Baumpflanzungen festgesetzt.

Es sind Bäume der folgenden Artenliste in der Pflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre* "Elsrijk")
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Fastigiata")
- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* "Shademaster")
- Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Bessoniana")
- Schnurbaum (*Sophora japonica*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Es ist die DIN 18916 zu beachten: Für jeden zu pflanzenden Baum ist eine offene Bodenfläche von $\geq 6 \text{ m}^2$ und eine durchwurzelbare Fläche von $\geq 16 \text{ m}^2$ vorzusehen. Die Sicherung hat mit einem Pfahldreibock zu erfolgen, es ist nach Bedarf zu wässern, bei Ausfall zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

8.3 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (Gem. §9 Abs. 1 Nr. 20)

Der Ausgleich mit einer Größe von 1.689 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 512 der Gemarkung Gräfensteinberg.



Abbildung 14: Ausgleichsfläche

Das Grundstück selbst wird als mäßig extensive Wiese mit Obstbaumgruppen genutzt. Im weiteren Umfeld befinden sich verschiedene Biotopstrukturen in Form von Streuobstbeständen, Hecken und Hutungen.

Der ausgewählte Teil des Grundstücks ist eine Wiesenfläche, die durch die Pflanzung von 9 Laubbäumen aufgewertet wird. Die Wiese soll in ihrer Nutzung noch weiter extensiviert werden. Keine Düngung, Mahd 1 x jährlich im Juli-August.

Durch die Verwendung von Wildobst und Laubbäumen ist weniger Pflege in Form von Schnittmaßnahmen notwendig. Gleichzeitig sind die Bäume langlebiger als reine Obstbaumhalbstämme.

Folgende Baumarten sind für die Pflanzung geeignet:

Sorbus aria (Echte Mehlbeere)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Pyrus communis (Wildbirne)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)



Abbildung 15: Ausgleichsfläche

9 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den 18.06.18



Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)

Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin



Stadt Gunzenhausen,

Gunzenhausen, den 28. Juni 2018



Karl-Heinz Fitz

Erster Bürgermeister

