

STADT GUNZENHAUSEN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„2. ERWEITERUNG DES BETRIEBES FA. RUPP“

IM ORTSTEIL CRONHEIM

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEM. § 10a Abs. 1 BAUGB

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat von Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 26.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 20.01.2021 bzw. 22.01.2021 bis 26.02.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis 02.05.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2022 bis 02.05.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebs Fa. Rupp“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Bebauung und Nutzung einer ca. 1,12 ha großen Fläche am südöstlichen Ortsrand von Cronheim geschaffen.

Ziel der Planung ist eine standortnahe Entwicklungsperspektive für den familiengeführten Betrieb zu sichern und dringend benötigte Erweiterungsflächen zu schaffen. In erster Linie sollen zusätzliche Lagerkapazitäten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Materialtrennung und -lagerung geschaffen werden.

Da das Planungsgebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Bebauung und Nutzung geschaffen werden.

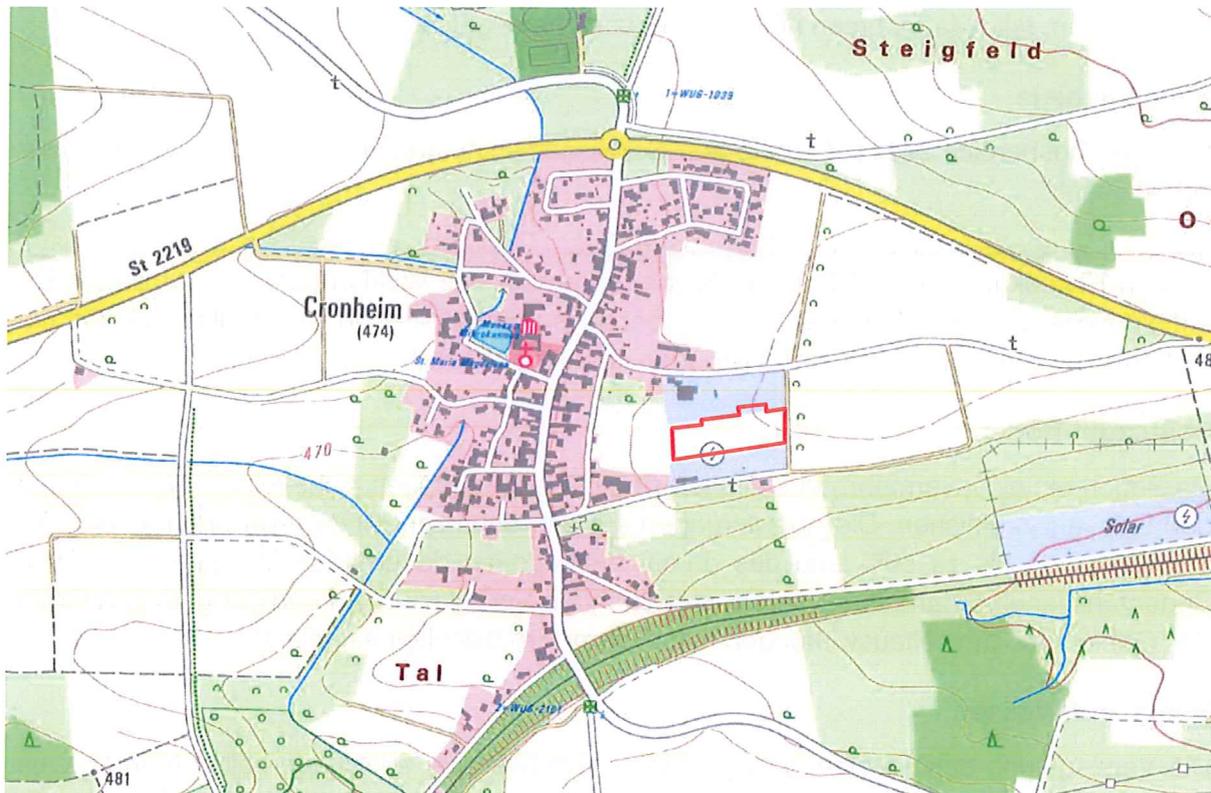


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Osten von Cronheim (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der Ackerfläche einschließlich der Randstreifen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Durch die Überformung geht auch Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten verloren.

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Neben den allgemeinen Maßnahmen wie:

- Mutterboden in „nutzbarem Zustand“ erhalten,
- schonende Oberbodenbehandlung,

- Minimierung von baubedingten Emissionen,
- rasche Bauabwicklung und
- umweltschonende Ausführung der Gebäude, Anlagen und Freiflächen,

wurden hier baugebietsspezifische Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die in den folgenden Kapiteln, falls Maßnahmen nötig waren, zusammengefasst werden.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Mehrere Streuobstwiesen und Heckenbestände am Ortsrand von Cronheim sind in der bayrischen Biotopkartierung erfasst. Sie liegen außerhalb des Wirkungsbereichs der geplanten Betriebserweiterung. Innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld liegen keine biotopkartierten Strukturen. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden trotz der Versiegelung von bis zu 50% und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der geringen Größe des Gebiets als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung durch Betriebs-/Lagerfläche, Erschließung oder Lagerhallen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Festsetzung Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 9° zu begrünen, führt durch Niederschlagswasserrückhaltung und -verdunstung zu einer Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen rechtlichen Normen und Vorschriften zu beachten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich von Cronheim Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar. Aufgrund der Lage zwischen dem bestehenden Betriebsgelände im Norden und der südlich liegenden Biogasanlage bestehen für das Planungsgebiet immissionstechnische Vorbelastungen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind voraussichtlich in einem vergleichbaren Rahmen zu den bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Lieferverkehr, Umladen, Abladen usw. zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der Ackerbrache sowie der weiteren beschriebenen kleinflächigen Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Zur Einschätzung der Eingriffsschwere ist zu berücksichtigen,

dass ohne die geplante Betriebserweiterung auf der Fläche die bisherige intensive Ackernutzung weiter bestehen würde.

Angrenzende Biotopstrukturen, insbesondere die östlich liegende Hecke und die westliche und östliche Eingrünung der heutigen Betriebsfläche, sind durch den bestehenden Betrieb bereits vorbelastet. Mit dem dauerhaften Aufenthalt störungsempfindlicher Arten ist damit nicht zu rechnen.

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, der bestehenden Vorbelastungen und der Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Betriebszeiten und der Abstände zur nächsten Wohnbebauung Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Bedeutung des Planungsraums für die Naherholung ist aufgrund der Ausprägung und der bestehenden Vorbelastungen gering. Radfahren und Spaziergehen entlang der Wirtschaftswege ist möglich.

Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden die zulässigen Gebäudehöhen beschränkt und mögliche Dachformen, -neigungen und -eindeckungen festgelegt, sodass Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Die Beschränkung von Werbeanlagen in Größe und Höhe und der Ausschluss von angestrahlt und selbstleuchtenden Werbeanlagen, massiven gemauerten Einfriedungen, geschlossenen Holzverbretterungen und Stützmauern minimieren negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Pflanzgebot A setzt an der westlichen, südlichen und östlichen Außenseite des Grundstücks die Pflanzung einer Hecke mit Bäumen und Sträuchern fest, um die Betriebsfläche künftig einzugrün. Die eingrünende Wirkung wird erst mit zeitlichem Verzug zur vollen Wirkung kommen. Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und der Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Im Ortskern von Cronheim sind einige Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können aufgrund der Entfernung, der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der festgesetzten eingrünenden Heckenpflanzungen (Pflanzgebot A) ausgeschlossen werden.

Sofern im Planungsgebiet keine bisher unbekannt Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes hinsichtlich der in Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen auf die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) zu untersuchenden (Umwelt-)Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	hoch	gering bis nachrangig	mittel
Wasser	nachrangig	hoch	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	nachrangig	gering
Mensch	gering	nachrangig	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	gering	nachrangig	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

Eine detaillierte Ausführung des Umweltberichts ist dem Kapitel 7 in der Begründung zu entnehmen.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3.1 bzw. 4.1 BauGB

Die Anregungen, Einwendungen und Hinweise im Rahmen der baugesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB, wurden von der Stadt geprüft und die einzelnen Abwägungen und Abstimmungen des Planungsträgers in den jeweiligen Sitzung-Niederschriften des Stadtrates dokumentiert.

Dies sind die wichtigsten Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die **Untere Naturschutzbehörde vom Landratsamt** wies darauf hin, dass der Ausgleich für die Rodung der bestehenden Eingrünungshecke im Süden der Flur-Nr. 199 nicht ausreichend ist, da davon auszugehen ist, dass die Beseitigung der Hecke und die Pflanzung der Eingrünung für das geplante Vorhaben zeitlich versetzt erfolgen und so über einen längeren Zeitraum mit dem Verlust von Nist- und Nahrungshabitaten zu rechnen ist. Um die Auswirkungen der Rodung der Hecke zu minimieren, ist ein Teilbereich der neuen Eingrünungshecke bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Ebenfalls solle die Ausgleichsmaßnahme „Pflanzung und Entwicklung einer Streuobstwiese“ mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode umgesetzt werden. Zudem verwies die Untere Naturschutzbehörde, die geplante Ausgleichsfläche durch Eintragung ins Grundbuch dinglich zu sichern.

Die **Technische Wasserwirtschaft vom Landratsamt** hat auf die Lagerung von belastetem Material aufmerksam gemacht, welches nur auf entsprechend befestigten Flächen mit geeigneter Entwässerung oder überdacht gelagert werden kann. Zudem darf mit wassergefährdenden Stoffen nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigungen von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Diese Hinweise wurden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Aus der **Öffentlichkeit** wurde Widerspruch gegen die geplante Erweiterung des Betriebes eingelegt, da die Person annahm, dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens, den bereits überlasteten Mischwasserkanal noch mehr belastet. Ebenso bestand Sorge, dass das aktuelle Regenrückhaltebecken durch die Erweiterung der Firma Rupp zusätzlicher Belastung ausgesetzt werde und es zum Überlauf des Beckens kommen könnte.

Durch den Ausbau des Regenrückhaltebeckens und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entlastung des Mischwasserkanals mit Einleitung in den Krötenbach, konnten die Bedenken der Öffentlichkeit beseitigt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3.2 bzw. 4.2 BauGB

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Seitens der **Träger öffentlicher Belange** wurden folgende Stellungnahmen hervorgebracht:

Die **Technische Wasserwirtschaft vom Landratsamt** hat darauf hingewiesen, dass konkret aufgezeigt werden muss, welche Materialien auf den befestigten und unbefestigten Flächen zwischengelagert werden sollen und es sichergestellt werden muss, dass die Ablagerung der jeweiligen genehmigten Flächen zugeordnet wird. Die Planung für die Lagerung von belastetem Material muss mit der Technischen Wasserwirtschaft und dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgestimmt werden.

Das **Wasserwirtschaftsamt Ansbach** teilte mit, dass möglichst alle befestigten Flächen, auf denen Abfall oder Stoffe gelagert werden, die das Niederschlagswasser belasten würden, überdacht werden, um möglichst wenig Abwasser der Kläranlage zuleiten zu müssen. Zudem soll für die Entwässerung des belasteten Niederschlagswassers eine gesonderte Entwässerungsplanung erstellt werden.

Weiter fordert das Wasserwirtschaftsamt Ansbach, das Dachflächen- und sonstige Verkehrsflächenwasser gesondert zu erfassen und zu entsorgen sind.

Für die Lagerung von belastetem Material ist die Errichtung einer überdachten Lagerhalle/-fläche vorgesehen und die qualifizierte Entwässerung erfolgt auf Grundlage der genannten Regelwerke. Zusätzlich wird die Entwässerungsplanung im Rahmen des immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Prüfung vorgelegt. Für das Dachflächenwasser ist eine große Zisterne vorgesehen und das verschmutzte Verkehrs- und Lagerflächenwasser wird gemeinsam mit dem Oberflächenwasser der Lagerflächen gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird eine Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Betrieb Rupp Erdbau – Transporte – Abbruch GmbH & Co. KG zur Verfügung gestellt. Der Standort unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes ermöglicht es, die erforderlichen Lagerflächen sinnvoll in den Betriebsablauf zu integrieren. Ein Standortwechsel bzw. eine Auslagerung bestimmter Anlagenteile ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, da Betriebsabläufe nur mit erheblichem Mehraufwand auf verschiedenen Standorten abgewickelt werden können. Die geplante Erweiterung am vorliegenden (vorbelasteten) Standort minimiert die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und vermeidet neue bzw. zusätzliche Belastungen an einem anderen Standort. Aufgrund der angrenzenden Lage zum bestehenden Betrieb und der Verfügbarkeit der Fläche, wird die Betriebserweiterung unter städtebaulichen sowie umweltrelevanten Aspekten als sinnvoll erachtet. Der Standort kann auch naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Andere sinnvolle Planungsalternativen zur vorliegenden Planung konnten nicht ermittelt werden.

5 Aufstellungsvermerk

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „2. Erweiterung des Betriebes Fa. Rupp“ im Ortsteil Cronheim der Stadt Gunzenhausen beigelegt worden.

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Spalt, den 25.01.2023

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

für die Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, _____

20. Jan. 2023


Karl-Heinz Fitz

Erster Bürgermeister