

**Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Am Strittwasen“

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

Stand der Fassung vom 22.04.2025,
zuletzt geändert am 18.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	6
	Alternative Planungskonzepte	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitplanung	9
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	10
3.4	Strukturdaten und Gewerbeflächenflächenbedarf	10
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	14
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	15
5.1	Allgemeines	15
5.2	Topografie	15
5.3	Verkehrerschließung	15
5.4	Ver- und Entsorgung	16
5.5	Denkmäler	16
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	16
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	18
5.8	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	19
5.9	Immissionen	20
5.10	Oberflächennahe Geothermie	20
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	20
6.1	Nutzungen	20
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	21
6.3	Erschließungskosten	21
7.	Bebauung	21
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	27
7.3	Hochwasserschutz, Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser	29
7.4	Örtliche Bauvorschriften	33
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	34
7.6	Verhältnis der Planungen zu bestehendem Bauplanungsrecht	35
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	36
8.1	Erschließung und Verkehr	36

8.2	Entwässerung	41
8.3	Versorgung	44
8.4	Abfallentsorgung	45
9.	Denkmalschutz	46
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	46
11.	Vorbeugender Brandschutz	49
12.	Immissionsschutz	51
13.	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	60
14.	Grünordnung	61
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	61
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	64
14.2.1	Ermittlung des Eingriffs	64
14.2.2	Ausgleich	64
15.	Umweltbericht	67
15.1	Einleitung	67
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	67
15.2.1	Boden	68
15.2.2	Wasser	70
15.2.3	Klima/Luft	73
15.2.4	Tiere und Pflanzen	75
15.2.6	Landschaft / Fläche	78
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	80
15.2.8	Wechselwirkungen	81
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	82
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	82
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
15.6	Zusätzliche Angaben	83
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	84
16.	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	85
17.	Überregionale Planung	88
18.	Hinweise	90
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	90

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Strittwasen“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der Gewerbeflächen am Nordrand von Gunzenhausen die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Am Strittwasen“ geführt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Altmühl-Boten vom 22.05.2025.

Aufgrund Untersuchungsergebnisse im Rahmen der Vorplanung musste der Umgriff des Plangebietes in östlicher Richtung erweitert werden. Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat daher in seiner Sitzung am 29.04.2025 über den geänderten Umgriff beraten und die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beschlossen.

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde am 22.05.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

In gleicher Sitzung des Stadtrates vom 29.04.2025 wurde über den Vorentwurf für den Bebauungsplan beraten und dieser gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, 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 durchzuführen.

In der Zeit vom 23.05.2025 bis 24.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 23.05.2025 bis 24.06.2025 frühzeitig über die Planungen errichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.05.2025 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Im Zuge der Stadtratssitzung vom 18.12.2025 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Stadtrat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Weitere Verfahrensschritte sind noch nicht erfolgt

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die bestehenden Gewerbegebiete in Gunzenhausen sind zwischenzeitlich überwiegend genutzt. Zusätzliche Entwicklungsflächen für die bestehenden Unternehmen in Gunzenhausen sind in größerem Umfang in innerhalb dieser Strukturen nicht mehr vorhanden. Wesentliche Leerstände oder Betriebsaufgaben bestehender Unternehmen sind in Gunzenhausen nicht festzustellen. Gleichzeitig besteht aus der örtlichen Unternehmerschaft kontinuierlich eine Nachfrage nach weiteren Entwicklungsflächen. Die zusätzlichen Flächen werden durch die Unternehmen für die Standortsicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsstandorts Gunzenhausen benötigt.

Die Stadt Gunzenhausen hat im Rahmen der Gesamtentwicklung der Stadt auf Ebene des Flächennutzungsplans für die Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen bereits entsprechende Flächenpotenziale identifiziert und als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. Ein wesentliches Entwicklungspotenzial wurde hier im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Nord und dessen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten erkannt.

Die Stadt Gunzenhausen hat dort in den vergangenen Jahren kontinuierlich eine Flächenakquisition durchgeführt und konnte für einen Bereich von ca. 7 ha Gesamtfläche östlich der Ludwig-Erhard-Straße die Flächenverfügbarkeit herbeiführen.

Gleichzeitig ist ein in Gunzenhausen ansässiges Unternehmen mit dem konkreten Entwicklungsbedarf von Gewerbeflächen herangetreten. Das Unternehmen ist an seinem bisherigen Betriebsstandort räumlich nicht mehr weiter entwicklungsfähig und besitzt gleichzeitig aufgrund des Produktportfolios kurz-, mittel- und langfristig deutlichen baulichen Entwicklungsbedarf. Gleichzeitig ist das Unternehmen wichtiger lokaler Arbeitgeber mit einem breiten Spektrum unterschiedlich qualifizierten Arbeitsplätzen. Ein möglicher Verlust dieses Arbeitsplatzangebotes aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten wäre für die Entwicklung der Stadt Gunzenhausen erheblich nachteilig.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich daher aufgrund der konkreten Entwicklungsanfragen nach gewerblichen Nutzflächen mit der Frage der planungsrechtlichen Entwicklung der in städtischer Verfügungshoheit befindlichen Grundstücke östlich des bestehenden Gewerbegebietes Gunzenhausen Nord beschäftigt. Im Ergebnis diese Diskussion in den Gremien wurde mehrheitlich beschlossen, im dortigen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem neu geschaffenen Planungsrecht für ein Gewerbegebiet soll die Entwicklungsfähigkeit der lokalen Unternehmerschaft in Gunzenhausen gestärkt werden. Gleichzeitig soll durch die Flächenausweisung auf einen Erhalt und den Ausbau des lokalen, wohnortnahen Arbeitsplatzangebots hingewirkt werden. Der Bebauungsplan schafft hierzu die städtebaulich, räumliche Möglichkeit zur Umsetzung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten.

Intensiv mit einbezogen in die Abwägung zur Flächenentwicklung wurde die Frage der sich zwangsweise ergebenden zusätzlichen Flächenversiegelung und der unvermeidbare Verlust von bisher unversiegelten Flächen.

Die überplanten Flächen sind durch die umliegenden Gewerbestrukturen sowie der Verkehrsflächen der Bundesstraße und der Bahntrasse als erheblich vorbelastet einzustufen. Im südlichen Teil wurde die landwirtschaftliche Nutzbarkeit zudem zwischenzeitlich durch den aufgrund des Planfeststellungsverfahrens zur Auflassung des Bahnübergangs an der Alten Nürnberger Straße benötigten Ersatzzerschließungsweges

bereits zusätzlich eingeschränkt. Zwar besitzen die dortigen Böden in der Relation eine gute Ertragsfähigkeit, den Belangen der geordneten und kompakten Weiterentwicklung der Gewerbeflächen in Gunzenhausen wurde nach im Ergebnis der Gesamtabwägung jedoch der Vorrang gegeben. Insbesondere die Vorbelastungen aus dem Umfeld, die gute Verkehrserschließung und die Möglichkeit einer kompakten Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen haben hier im Ergebnis den Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben. Zudem war hier die faktische Flächenverfügbarkeit für die konkrete Nachfrage sowie die bereits seit langem dort im Flächennutzungsplan als Siedlungsentwicklungsabsicht beschriebene Entwicklung als Entscheidungsgründe zu benennen. Im Ergebnis war daher eine Entwicklung der hier überplanten Flächen als vertretbar anzusehen.

Durch die Bauleitplanung wird eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung der Gewerbestrukturen in Gunzenhausen ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Die natürlichen Lebensgrundlagen können dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen gegeben sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung des wohnortnahen Arbeitsplatzangebotes notwendig. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und zur Feinsteuerung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird daher ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Festsetzungskanon im Bebauungsplan sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen der Stadt Gunzenhausen.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination widerstreitender öffentlicher und privater Belange. Insbesondere die Frage, ob das mit der Planung zusammenhängende Vorhaben bezüglich der Faktoren Größe und Auswirkungen im Verhältnis zur Umgebung bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt, bedarf einer planerischen Abwägung und Entscheidung.

Alternative Planungsstandorte

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung der Flächen wurden zunächst, wie vorstehend bereits dargelegt, die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Gunzenhausen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Norden von Gunzenhausen und ist durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen entsprechend vorgeprägt. Als negative Vorprägung sind weiterhin die bestehenden Verkehrsflächen der teilweise auf einem Damm verlaufenden Bundesstraße sowie die Bahnflächen zu erachten. Auch südlich der Bahnlinie grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen mit entsprechenden, zum Teil hoch aufstrebenden Gebäuden an. Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal nicht zu erwarten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt.

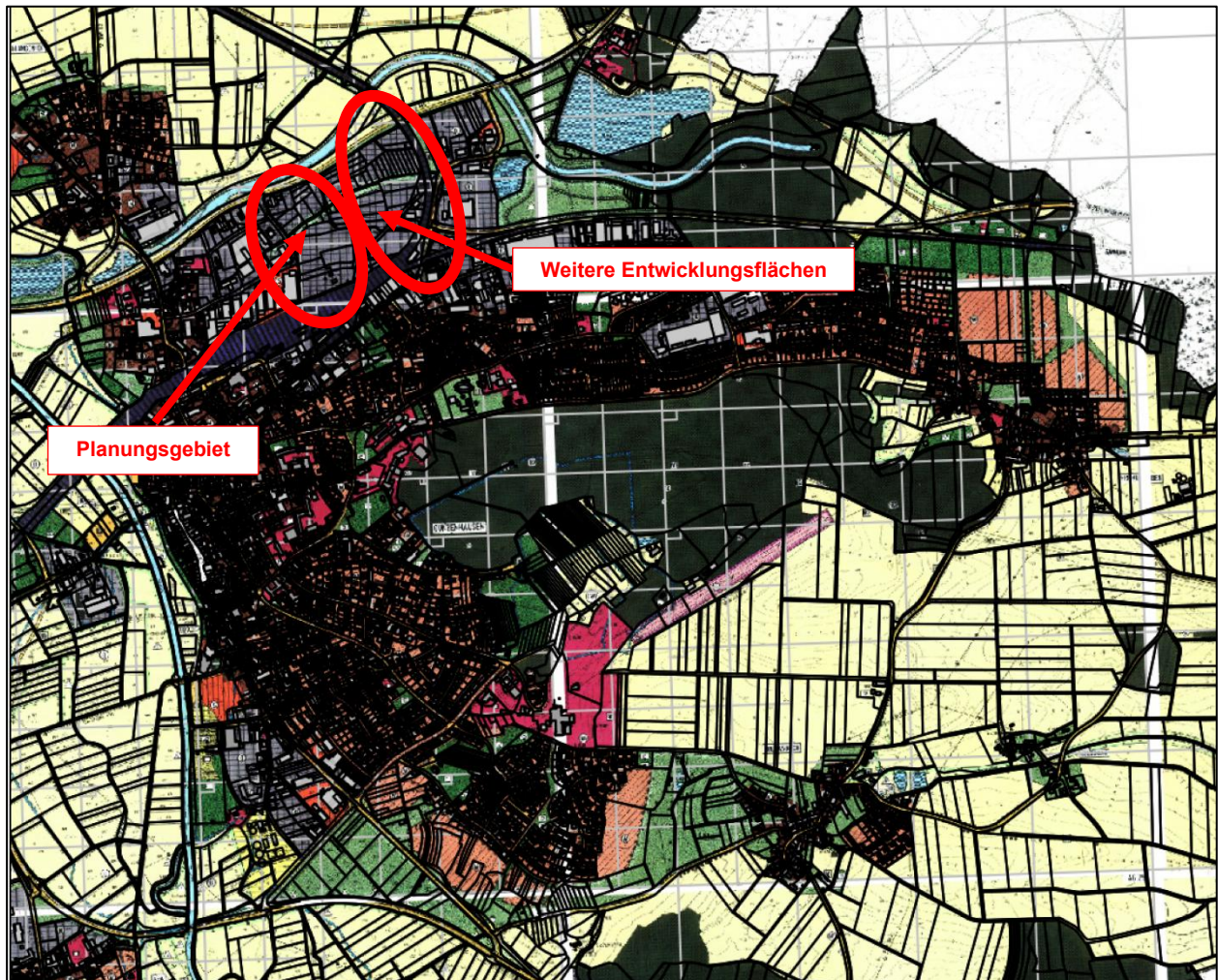
Im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Planungsgebiet direkt östlich angrenzend noch weitere Fläche für die Gewerbenutzung dargestellt, die bislang nicht weiter überplant wurden. Darüber hinaus sind aktuell keine anderweitigen größeren Entwicklungsflächen mehr vorhanden.

Die Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen wurde daher von kommunaler Seite bereits in der Vergangenheit bewusst auf den nördlichen Abschluss der Stadt hin entwickelt. Die nun geplante Entwicklung von

Westen durch Anschluss an die Ludwig-Erhard-Straße stellt daher die städtebauliche logisch angebundene Weiterentwicklung der Gewerbeflächen dar.

Für die weiter östlich befindlichen Entwicklungsflächen ist zudem festzustellen, dass dort noch keine umfassende Grundstücksverfügbarkeit bzw. Entwicklungsbereitschaft gegeben ist.

Die Weiterentwicklung der Bauflächen nach Osten ist daher in der Abwägung vorerst als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption bei einer langfristig gleichbleibender Gewerbeflächenflächennachfrage zu erachten.



Übersichtsdarstellung Flächennutzungsplan mit Kernort Gunzenhausen (ohne Maßstab) © Stadt Gunzenhausen

Weitere zusammenhängende Entwicklungsflächen im Bereich der Kernstadt Gunzenhausen zeigt der wirk-same Flächennutzungsplan für den Kernstadtbereich derzeit nicht auf.

Besser geeignete, bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsflächen mit tatsächlicher Flächenverfügbarkeit sind zudem nicht festzustellen. Grundsätzlich ist der Kernstadtbereich von Gunzenhausen in seiner Entwicklung durch zahlreiche andere Faktoren gehemmt, die die Stadt Gunzenhausen nicht zu vertreten hat. Das gesamte Kernstadtgebiet von Gunzenhausen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung. Entlang der Altmühl im Westen der Kernstadt begrenzen neben dem auf Ebene des Regionalplans festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes vor allem das bestehende FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet eine weitere Entwicklung von Siedlungsflächen. Auch der Verkehrserschließung ist aktuell mit den nun überplanten Flächen als am besten geeignete Fläche einzustufen.

Da für die Gewerbeflächenentwicklung zudem aus heutiger Sicht auch eine gute Erreichbarkeit mit alternativen Verkehrsmitteln von großer Bedeutung ist, scheiden alternative Entwicklungsoptionen in den Ortsteilen zum aktuellen Zeitpunkt aus.

Zu beachten ist hierbei insbesondere auch gem. landesplanerischer Vorgaben der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geprüft. Es zeigt sich, dass aktuell in Gunzenhausen nicht im nennenswerten Umfang Flächen für eine gewerbliche Nachverdichtung im Bestand gegeben sind. Es sind darüber hinaus auch keine relevanten Leerstände oder ungenutzten Gebäude in nennenswerter Größenordnung festzustellen, welche im Sinne der Innenentwicklung vorrangig zu entwickeln wären.

Die nun überplanten Flächen sind zudem auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Zudem ist die Flächenverfügbarkeit gegeben. Sie sind somit entsprechend den Vorgaben der Landesplanung ebenfalls als bevorzugt zu entwickelnden Flächen einzustufen und stellen nach der Nachverdichtung im Bestand die bestmögliche nächstmögliche Entwicklungsoption dar.

Gesondert geprüft wurde zudem der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen und es würden keine nachteiligen Auswirkungen aus der unvermeidlichen Flächenversiegelung entstehen. Jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Gunzenhausen zu erwarten, da die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen nicht anderweitig gedeckt werden kann. Es wäre mit negativen Auswirkungen auf das lokale Arbeitsplatzangebot und die Gewerbebetriebe an sich zu rechnen, da diese notwendigen Expansionen nicht im benötigten Umfang in Gunzenhausen realisieren könnten. Latent bestünde damit die Gefahr, dass Unternehmen ihren Betriebssitz von Gunzenhausen weg verlagern würden. Dies würde in der Konsequenz mit erheblichen negativen Auswirkungen, auch und insbesondere auf die Finanzkraft der Stadt Gunzenhausen verbunden sein. Hierdurch wären erheblichen negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Stadt Gunzenhausen und den von ihr zu erfüllenden Pflichtaufgaben für die Bürger der Stadt verbunden.

Nach sorgsamer Abwägung wurde daher von einem Verzicht auf die vorliegenden Planungen Abstand genommen. Zudem ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Planung eine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits seit langen grundsätzlich bereits dargestellte Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll, welche aus Sicht der Stadt Gunzenhausen auch durch den bestehenden Bedarf hinreichend gedeckt ist.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zu erachten, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegenzukommen.

Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Vorplanungen wurde geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind. Als alternative Nutzungsarten abseits der Entwicklung als Gewerbegebiet sind grundsätzlich unter Beibehalt des Entwicklungszieles gewerblicher Betriebe noch eine Entwicklung als gemischt genutzte Fläche sowie als Industriegebiet denkbar. Beides war nach sorgsamer Würdigung zu verwerfen. Gemischt genutzte Flächen beinhalten regelmäßig einen wesentlichen

Wohnanteil. Der sich hieraus ergebende Immissionsschutzanspruch wäre sowohl für die umliegenden bereits bestehenden Gewerbebetriebe als auch die geplanten neuen gewerblichen Nutzungen nicht vereinbar.

Ein Industriegebiet ist in der Regel mit erheblichen Emissionen sowie Auswirkungen auf die technische Infrastruktur verbunden. Nachfragen von Betrieben mit der Notwendigkeit einer Ansiedelung in einem Industriegebiet liegen der Stadt Gunzenhausen in nennenswertem Umfang nicht vor. Daher war auch die Entwicklungsalternative zu verwerfen.

Bzgl. der inneren Erschließung der Planungsflächen wurde im Vorfeld über die grundsätzlichen Flächenanfragen und den hieraus resultierenden Erschließungsanforderungen diskutiert. Neben der nun verfolgten Entwicklung zweier großer zusammenhängender Gewerbeflächen für Unternehmen mit großem Flächenanspruch wäre alternativ noch die Entwicklung kleinteiliger Gewerbestrukturen denkbar gewesen. Diese hätte aber eine weitergehende innere Erschließung der Flächen erforderlich gemacht. In Abwägung der Flächennachfragen wurde im vorliegenden Fall der Entwicklung großflächiger Betriebsflächen der Vorrang gegeben, da hier unmittelbare und konkrete Flächenanfragen vorlagen. Für kleinteilige Gewerbestrukturen bestehen zudem noch Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Gewerbefläche kleinere Erweiterungen durchzuführen. Mittelfristig kann für diese Gewerbestrukturen zudem durch eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten ein zusätzliches Potenzial geschaffen werden.

Das vorliegende Planungskonzept stellt daher nach sorgsamer Würdigung die geeignetste städtebauliche Entwicklungsoption für die überplanten Flächen dar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Nutzflächen dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Für die Auflösung des Bahnübergangs an der Alten Nürnberger Straße wurde durch die Deutsche Bahn AG ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. In diesem Zuge wurde ein Teil der nun überplanten Flächen für die Herstellung der neuen Erschließung der bestehenden Gewerbegebiete an der Alten Nürnberger Straße in die Umgriff der Planfeststellung mit einbezogen. Die Plangenehmigung erfolgte durch das Eisenbahnbundesamt. Entsprechend der Abstimmungen mit dem Eisenbahnbundesamt und der Deutschen Bahn konnte festgestellt werden, dass die Planfeststellung kein Hindernis für die vorliegenden Planungen darstellt. Die Erschließungsstraße wurde in Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen als vorläufige Straße erstellt und zwischenzeitlich an Stadt übergeben und straßenrechtlich gewidmet. Mit den vorliegenden Planungen wird eine weitergehende langfristige gesicherte und besser geeignete Verkehrerschließung der betreffenden Betriebe hergestellt, so dass die sich aus dem Planfeststellungsbeschluss ergebende Erschließungsfunktion auch langfristig bei Umsetzung des Bebauungsplans weitergegeben ist. Auswirkungen auf die mit der Planfeststellung behandelten eisenbahnrechtliche Belange ergeben sich somit nicht.

Anderweitige übergeordnete Planungen existieren für die überplanten Flächen nicht.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) dar. Dieser stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält, und ist unverzichtbarer Teil der Begründung von Bauleitplanverfahren wie diesem.

Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden zudem im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bewertet.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Für die überplanten Flächen wird daher eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden aus dem Dezember 2021, Hrsg.: Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

3.4 Strukturdaten und Gewerbeflächenflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für die Stadt Gunzenhausen wird zum 31.12.2022 mit 17.239 Einwohnern seitens des Einwohnermeldeamtes angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2013 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Gunzenhausen als angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2013 mit 16.222 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayrischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Weißenburg Gunzenhausen eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +1,60 %). Für Gunzenhausen wird dabei sogar von einer größer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (2,3 %) ausgegangen. Der bisher letztmalig 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Gunzenhausen bis 2039 eine leichte Zunahme der Bevölkerung auf ca. 17.000 Einwohner voraus. Diese Entwicklung wurde bereits 2022 erreicht bzw. sogar leicht überschritten. Die kommunale Entwicklung ist somit positiver als statisch erwartet einzustufen.

Zum 30.06.2022 waren in Gunzenhausen 8.752 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitnehmende mit ihrem Arbeitsort gemeldet. Die Anzahl hat sich bezogen auf das Jahr 2017 vom 8.344 Arbeitnehmenden erkennbar gesteigert. Die Anzahl der Arbeitslosen in Gunzenhausen ist im Vergleich von 2017 und 2022 stabil geblieben. Der für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen 2023 in Anspruch genommene Flächenanteil des Stadtgebietes betrug ca. 123,5 ha. Im Jahr 2015 belief sich die Flächeninanspruchnahme auf ca. 120 ha. Die Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe konnte somit in der Vergangenheit vorwiegend im Bereich der bereits entwickelten Flächen realisiert werden.

Zwischenzeitlich zeigt sich jedoch, dass diese Entwicklungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind. Für die Deckung der zu erwartenden Flächenbedarf der Unternehmer wurde daher eine Abschätzung des Gewerbeflächenbedarf unter Anwendung der sog. GIFPRO Methode ermittelt. Das GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) ist in Deutschland ein weitverbreitetes Modell zur Bestimmung des künftigen Gewerbeflächenbedarfes. Es unterscheidet den gewerblichen Flächenbedarf aufgrund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächen nachfrage in Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung, Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und Flächenbedarf durch Neuansiedlungen. Diese Berechnungsmethodik wird oft auch als anlassbezogenes Prognosemodell betitelt, da es anhand verschiedener Ursachen einen Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie ableitet. Hierbei wird davon ausgegangen, dass eine Flächennachfrage nach Gewerbeflächen zumeist mit dem Mobilitätsverhalten des Unternehmens verbunden ist und bildet somit einen aus dieser Mobilität sich ergebenden Flächenbedarf mit ab. Grundlage für die Ermittlungen nach der GIFPRO Methode ist die Entwicklung der Beschäftigten je Wirtschaftssektor in der Kommune.

Die Berechnungsmethodik ist empirisch durch entsprechende Grundlagendaten und Quoten des Gewerbeflächenbedarfes je Wirtschaftssektor und erfolgten Unternehmensverlagerungen unterbaut. Das Modell ermöglicht hiermit eine Abschätzung des Bedarfs an potenziellen Neugründungen im Ort, potenziellen innerörtlichen Verlagerungen von Betrieben sowie Neuansiedlungen. Hieraus lässt sich anschließend durch Flächenkennziffern je Beschäftigten der potenzielle zusätzliche Flächenbedarf für die Kommune ableiten.

Als Prognosejahr wurde wiederum das Jahr 2040 angesetzt. Als Flächenkennziffern wurden für die Prognosejahr eine konservative „Status-Quo“ Variante und eine „Trend“ Variante ermittelt. Folgende Kennziffern wurden angewendet:

Wirtschaftsbereich	Flächenkennziffer (m²/Beschäftigten)	Neuansiedlungsquote (B./100 B.)	Verlagerungsquote (B./100 B.)	Verkehrs- und Erschließungsflächen (%)
Produzierendes Gewerbe	Status Quo: 200	Status Quo: 0,15	Status Quo: 0,3	Status Quo: 25
	Trend: 200	Trend: 0,2	Trend: 0,5	Trend: 25
Handel, Verkehr, Gastronomie	Status Quo: 150	Status Quo: 0,15	Status Quo: 0,3	Status Quo: 25
	Trend: 150	Trend: 0,2	Trend: 0,5	Trend: 25
Dienstleistungen	Status Quo: 100	Status Quo: 0,15	Status Quo: 0,3	Status Quo: 25
	Trend: 100	Trend: 0,2	Trend: 0,7	Trend: 25

Hieraus ergibt sich in der Status-Quo Variante folgender Flächenbedarf für das Stadtgebiet:

GIFPRO - Abschätzung Flächenbedarf Gewerbe und Industrieflächen (Zielhorizont 2040)

Unterer Ansatz

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte	Beschäftigte	Ansatz	Ansatz Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	Arbeitsplatzbedarf Neuansiedlung	Ansatz Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	
Produzierendes Gewerbe	3247	100%	0,15	5	0,4	13
Handel, Verkehr, Gastronomie	1773	100%	0,15	3	0,4	7
Dienstleistung	3851	30%	0,15	173	0,4	5
Arbeitsplatzbedarf p.a.				181		25

*Regelansatz nach GIFPRO 0,15 - 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte f. Neuansiedlungen und 0,7 Beschäftigte je 100 Beschäftigte für Verlagerung

Flächenbedarf (Potenzial)	Beschäftigte	Flächenansatz / Beschäftigten in m²	Flächenbedarf in ha p.a.
Produzierendes Gewerbe	18	200	0,4
Handel, Verkehr, Gastronomie	10	150	0,2
Dienstleistung	178	100	1,8
Bedarf p.a.	206		2,3
Prognosehorizont	Beschäftigte		Flächenbedarf in ha
2040	3502		39,1
zzgl. Aufschlag f. Verkehrs- und Ausgleichsflächen			25%
Flächenbedarf bis 2040 in ha			48,9

In der Trend-Variante ergibt sich folgender Flächenbedarf für das Stadtgebiet:

GIFPRO - Abschätzung Flächenbedarf Gewerbe und Industrieflächen (Zielhorizont 2040)

oberer Ansatz

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte	Beschäftigte	Ansatz	Ansatz Neuansiedlungsquote pro 100 Beschäftigte	Arbeitsplatzbedarf Neuansiedlung	Ansatz Verlagerungsquote pro 100 Beschäftigte	
Produzierendes Gewerbe	3247	100%	0,2	6	0,5	16
Handel, Verkehr, Gastronomie	1773	100%	0,2	4	0,5	9
Dienstleistung	3851	30%	0,25	289	0,7	8
Arbeitsplatzbedarf p.a.				299		33

*Regelansatz nach GIFPRO 0,15 - 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte f. Neuansiedlungen und 0,7 Beschäftigte je 100 Beschäftigte für Verlagerung

Flächenbedarf (Potenzial)	Beschäftigte	Flächenansatz / Beschäftigten in m²	Flächenbedarf in ha p.a.
Produzierendes Gewerbe	22	200	0,4
Handel, Verkehr, Gastronomie	13	150	0,2
Dienstleistung	297	100	3,0
Bedarf p.a.	332		3,6
Prognosehorizont	Beschäftigte		Flächenbedarf in ha
2040	5644		61,2
zzgl. Aufschlag f. Verkehrs- und Ausgleichsflächen			25%
Flächenbedarf bis 2040 in ha			76,5

Anhand des Prognosemodells „GIFPRO“ lässt sich somit für die Stadt Gunzenhausen ein potenzieller Gewerbeflächenbedarf von ca. 48,9 – 76,5 ha in den nächsten 15 Jahren ableiten.

Als weitere alternative Ermittlungsmethodik für den potenziellen Gewerbeflächenbedarf wurde zusätzlich noch eine Überprüfung der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Gunzenhausen vorgenommen. Hierzu wurden die verfügbaren Daten der Bundesagentur für Arbeit für die Beschäftigtenzahlen in den Jahren 2010-2023, gegliedert nach Wirtschaftsbereichen, ausgewertet.

Aus den verfügbaren Zahlen zeigt sich, dass im Bereich des produzierenden Gewerbes zwischen 2010 und 2022 eine Steigerung der Beschäftigtenzahlen um 12,0 % eingetreten ist. Dies entspricht einer jährlichen Zunahme von ca. 0,9 %. Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sind die Zahlen um 23,5 %, 1,8% p. a. und im Bereich der Unternehmensdienstleistungen um 25,9 %, 2,0 % p.a. gestiegen. Im öffentlichen und privaten allgemeinen Dienstleistungsbereich sind die Beschäftigtenzahlen um 48,6 %, 3,7 % p.a. gestiegen. Insgesamt ist in Gunzenhausen daher von signifikant steigenden Beschäftigtenzahlen auszugehen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Gemeinden,
 Beschäftigungsstatistik
 Sozialversicherungspfl. Beschäftigte am Arbeitsort (Anzahl)
 2014-2023

Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete)		Wirtschaftsbereiche (WZ 2008)					
		Insgesamt	A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	B-F Produzierendes Gewerbe	G-I Handel, Verkehr, Gastgewerbe	J-N Unternehmensdienstleistungen	O-U öffentliche und private Dienstleister
2010	Gunzenhausen, St	7103	35	2900	1436	919	1813
2015	Gunzenhausen, St	7857	36	3502	1583	1081	1655
2019	Gunzenhausen, St	9084	43	3870	1693	1197	2281
2020	Gunzenhausen, St	9030	40	3755	1696	1121	2418
2021	Gunzenhausen, St	8798	41	3416	1682	1085	2574
2023	Gunzenhausen, St	8752	40	3208	1717	1119	2668
2023	Gunzenhausen, St	8910	39	3247	1773	1157	2694
Entwicklung		1807	4	347	337	238	881
jährliche Entwicklung (p.a.) bei linearer Annahme		25,4%	11,4%	12,0%	23,5%	25,9%	48,6%
		2,0%	0,9%	0,9%	1,8%	2,0%	3,7%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Basierend auf diesen Entwicklungen eine Prognose für das Jahr 2040 vorgenommen. Hierbei wurde in einer konservativen Schätzung von einer gleichbleibenden Weiterentwicklung und in einer progressiven Schätzung von einer leicht höheren Entwicklung ausgegangen. Die sich hieraus ableitenden Zunahmen der Beschäftigtenzahlen wurden anschließend analog dem GIFPRO-Modell mit Flächenkennziffern je Beschäftigten belegt. Hierbei wurden in der konservativen Variante die Kennziffern der Status-Quo Variante und in der progressiven Variante die Kennziffern der Trend-Variante angewendet.

Für die konservative Abschätzung leitet sich hieraus folgender Bedarf ab:

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte	Beschäftigte	Entwicklung p.a.
Produzierendes Gewerbe	3247	1,0%
Handel, Verkehr, Gastronomie	1773	1,0%
Dienstleistung	3851	2,0%
Beschäftigtenentwicklung p.a.	127	

*Regelansatz nach GIFPRO 0,15 - 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte f. Neuansiedlungen und 0,7 Beschäftigte je 100 Beschäftigte für Verlagerung

Flächenbedarf (Potenzial)	Beschäftigte	Flächenansatz / Beschäftigten in m²	Flächenbedarf in ha p.a.
Produzierendes Gewerbe	32	200	0,6
Handel, Verkehr, Gastronomie	18	150	0,3
Dienstleistung	77	100	0,8
Bedarf p.a.	127		1,7
Prognosehorizont	Beschäftigte		Flächenbedarf in ha
2040	2159		28,9
zzgl. Aufschlag f. Verkehrs- und Ausgleichsflächen			25%
Flächenbedarf bis 2040 in ha			36,1

In der progressiven Abschätzung ergibt sich folgender Bedarf:

Alternativabschätzung über progressive lineare Beschäftigtenentwicklung

Gewerbeflächenrelevante Beschäftigte	Beschäftigte	Entwicklung p.a.	
Produzierendes Gewerbe	3247	1,5%	49
Handel, Verkehr, Gastronomie	1773	1,5%	27
Dienstleistung	3851	3,0%	116
Beschäftigtenentwicklung p.a.			192

*Regelansatz nach GIFPRO 0,15 - 0,3 Beschäftigte je 100 Beschäftigte f. Neuansiedlungen und 0,7 Beschäftigte je 100 Beschäftigte für Verlagerung

Flächenbedarf (Potenzial)	Beschäftigte	Flächenansatz / Beschäftigten in m²	Flächenbedarf in ha p.a.
Produzierendes Gewerbe	49	200	1,0
Handel, Verkehr, Gastronomie	27	150	0,4
Dienstleistung	116	100	1,2
Bedarf p.a.	192		2,5
Prognosehorizont	Beschäftigte		Flächenbedarf in ha
2040	3264		42,5
zzgl. Aufschlag f. Verkehrs- und Ausgleichsflächen		25%	10,6
Flächenbedarf bis 2040 in ha			53,1

Im Vergleich der angewendeten Ermittlungsverfahren ergibt sich im Durchschnitt folgender potenzieller Flächenbedarf für das Gebiet der Stadt Gunzenhausen:

Potenzieller Flächenbedarf für Gewerbeflächen			
	Min	Max	ha
Flächenbedarf nach GIFPRO	48,9	76,5	ha
Flächenbedarf nach linearer Beschäftigungsentwicklung	36,1	53,1	ha
Durchschnittswerte aller Verfahren	42,5	64,8	ha

Die Wirtschaftsstruktur in Gunzenhausen zeichnet sich durch einen typischen Branchenmix von produzierenden Unternehmen, Bau- und Handelsunternehmen, Handwerken, Dienstleistern und Einzelunternehmen aus. Wie bereits dargelegt, sind hierbei einige größere Unternehmen mit vielen Mitarbeitenden aber auch eine große Anzahl von kleinen Unternehmen mit nur wenigen Beschäftigten im Stadtgebiet beheimatet. Die Wirtschaftsstrukturen sind grundsätzlich als stabil zu erachten. Gunzenhausen besitzt, bezogen auf die Beschäftigten, einen Einpendlerüberschuss. Gemäß den Daten der Landestatistik ist dabei aber auch der Anteil, der am Wohnort Beschäftigten signifikant gestiegen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Gunzenhausen ist in der Gesamtschau als positiv zu erachten. Neben dem gewerblichen Sektor, in dem ca. die Hälfte der Beschäftigten in Gunzenhausen tätig ist, sind insbesondere zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungs-, Handels- und Gastgewerbe entstanden.

Die Infrastrukturvoraussetzungen in der Kommune sind grundsätzlich als sehr gut zu erachten. Durch den Anschluss an die Bundesstraßen B13 und B 466 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch ist Gunzenhausen sehr gut angebunden. Auch bezogen auf das südliche Stadtgebiet kann durch die Lage an der B13 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Auch die ÖPNV-Anbindungen sind mit den bestehenden Bahnhaltspunkten sowie dem sehr gut ausgebauten städtischen Busnetz als gut zu erachten. Im Bereich der Breitband- und Telekommunikationsversorgung, welche in der heutigen Zeit ein wichtiges Standortargument darstellt, ist Gunzenhausen gut ausgebaut.

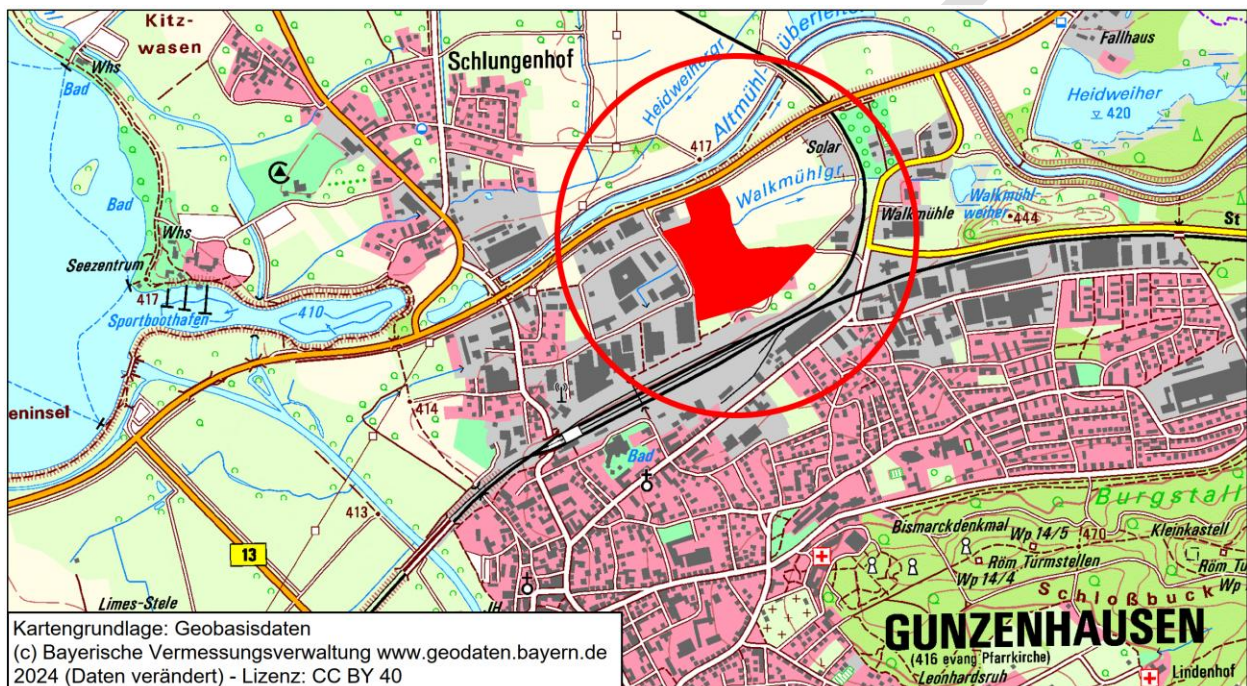
Wesentliche Innenentwicklungspotenziale, um diese mögliche Nachfrage zu decken, sind aktuell nicht mehr vorhanden.

Die Stadt Gunzenhausen sieht es daher als erforderlich an, durch für die bestehende und nachweisbare Nachfrage in Gunzenhausen angemessene zusätzliche Entwicklungsflächen ein geeignetes Angebot auf hierfür bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen zu schaffen.

Aus Sicht der Stadt Gunzenhausen ist die Planung daher entsprechend als vertretbar und angemessen zu erachten und zudem hinreichend durch den Bedarfsnachweis gedeckt. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Nordrand von Gunzenhausen und schließt an das Gewerbegebiet „Nord“ direkt östlich an.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch einen Wirtschaftsweg und die anschließenden Verkehrsflächen der Bundesstraße B466
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch angrenzende vorwiegend als Garten genutzte Flächen sowie die Alte Nürnberger Straße
- im Westen: durch die Siedlungsstrukturen des Gewerbegebiets „Nord“

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flurstücknummern 667/2, 715/126, 715/118, 721 und 751/9, jeweils Gemarkung Gunzenhausen sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 660/3, 663/1, 715/127, 715/43, 715/44, 719/2, 761/1, 761/2 und 779/3, jeweils Gemarkung Gunzenhausen. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 8,57 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung die notwendige Verkehrserschließung sowie den Hochwasserschutz und die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind.

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.

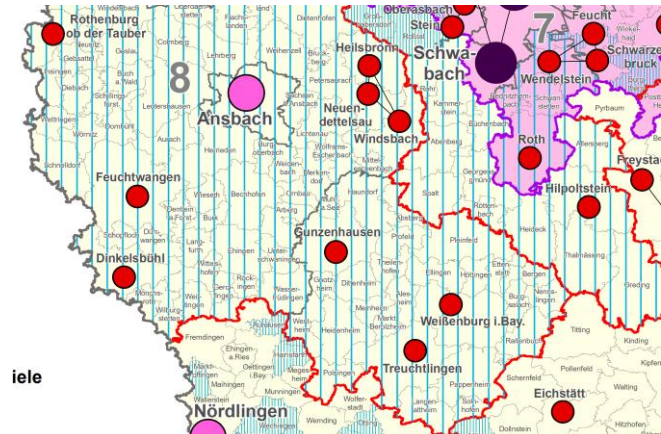


Abbildung rechts: Auszug aus der Strukturkarte zum LEP, o. M.

Gunzenhausen befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“. Die Stadt ist dort ebenfalls als Mittelzentrum dargestellt. Sie liegt an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung sowie einer Entwicklungsachse regionaler Bedeutung.

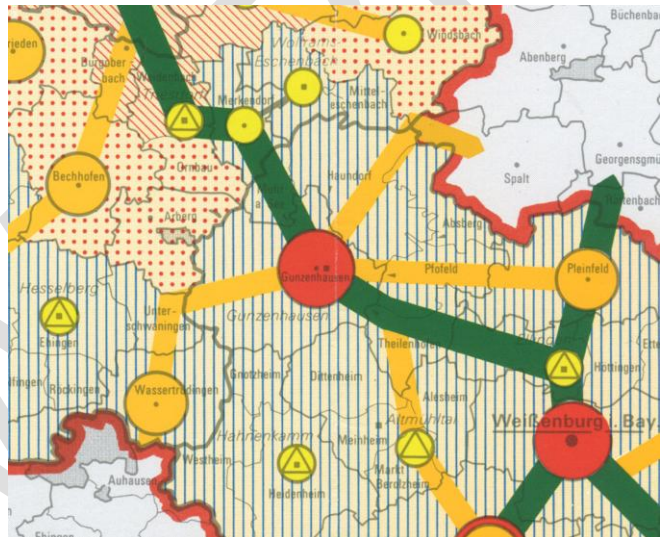


Abbildung rechts: Auszug aus der Strukturkarte zum Regionalplan, o. M.

Die Planungsflächen werden aktuell im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland genutzt, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbeflächen dargestellt. Am Westrand verläuft die Ludwig-Erhard-Straße, welche die westlich angrenzenden Gewerbeflächen erschließt. Im Zuge der Auflösung des Bahnüberganges an der Alten Nürnberger Straße wurde durch das Plangebiet in Verlängerung der Alemannenstraße ein Ersatzweg zu den bestehenden Betrieben an der Alten Nürnberger Straße errichtet.

Das Plangebiet wird zentral vom Walkmühlgraben, einem Gewässer III. Ordnung, gequert.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, geprägt durch Gewerbenutzungen, sowie die Verkehrswege der Bundesstraße und der Bahntrasse bestimmt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Osten nach Westen leicht geneigten Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 0,5 – 1,0 m nach Westen hin ab. Die Ludwig-Erhard-Straße im Westen ist gegenüber dem übrigen Gelände um ca. 1,0 m angehoben und verläuft gegenüber dem Plangebiet auf einem Damm.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische äußere Erschließung des Planungsgebietes ist über die Ludwig-Erhard-Straße sowie die Alemannenstraße gegeben. Von der Ludwig-Erhard-Straße besteht im Norden Anbindung an die

Bundesstraße B466 in Richtung Ansbach, Nürnberg, Oettingen i. Bayern und Nördlingen. Über die Alemannenstraße kann der Kernort von Gunzenhausen erreicht werden. Am Nordrand verläuft ein Feldweg.

Innerhalb des Planungsgebietes sind aktuell, abseits der Felderschließung der einzelnen landwirtschaftlichen Flächen, keine verkehrstechnischen Erschließungen vorhanden.

Parallel der Ludwig-Erhard-Straße verläuft ein teilweise ausgebauter Geh- und Radweg. Dieser ist am Südrand des Plangebietes in Richtung Alte Nürnberger Straße als eigenständiger Weg fortgeführt. Innerhalb des Planungsgebietes sind, abgesehen von den Feldwegen zur Flurerschließung keine Fuß- und Raderschließungen vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung im Nahbereich ist aktuell nicht gegeben. An der Kreuzung In der Stritt/Ludwig-Erhard-Straße befindet sich eine Haltestelle des Anruf-Sammeltaxis. Die nächste reguläre Bushaltestelle ist an der Ansbacher Straße in einer Entfernung von ca. 550 m mit der dortigen Haltestelle „Betriebshof Ebert“. An der dortigen Haltestelle besteht jedoch nur ein geringes Verbindungsangebot. Ein umfangreiches Verbindungsangebot besteht am ebenfalls ca. 500 m entfernten Bahnhofpunkt Gunzenhausen, welcher gleichzeitig umfangreiche Busanbindungen besitzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom, Wasser und Gas kann von Westen her aus dem Bestandsnetz durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Gunzenhausen erfolgen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Im Knotenpunktsbereich der Ludwig-Erhard-Straße sowie Alemannenstraße befindet sich eine Mittelspannungsumspannstation.

Ein Anschluss an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung kann ebenfalls durch Netzerweiterung von der Ludwig-Erhard-Straße aus realisiert werden. Hierfür sind ebenfalls neue Versorgungsleitungen zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann voraussichtlich durch Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in der Ludwig-Erhard-Straße im Westen sowie im Feldweg nördlich des Plangebietes erfolgen. In beiden Straßen verlaufen öffentliche Mischwasserkanäle. In der Ludwig-Erhard-Straße ist ein Mischwasserkanal DN 800 und im Feldweg ein Mischwasserkanal DN 400 vorhanden.

Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung über den Walkmühlgraben zur realisieren. Die Ableitung kann aufgrund der Kapazitätsbeschränkungen des Grabens, welcher im Weiteren verrohrt ist, voraussichtlich nur gedrosselt erfolgen.

5.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 10.04.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. Die nächsten Bodendenkmäler befinden sich ca. 750 m südwestlich bzw. 825 m östlich.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der südlichen Frankenalb zuzuordnen.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 7,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 200 – 250 mm.

Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine entsprechenden Strukturen festzustellen.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts ist die Region UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“.



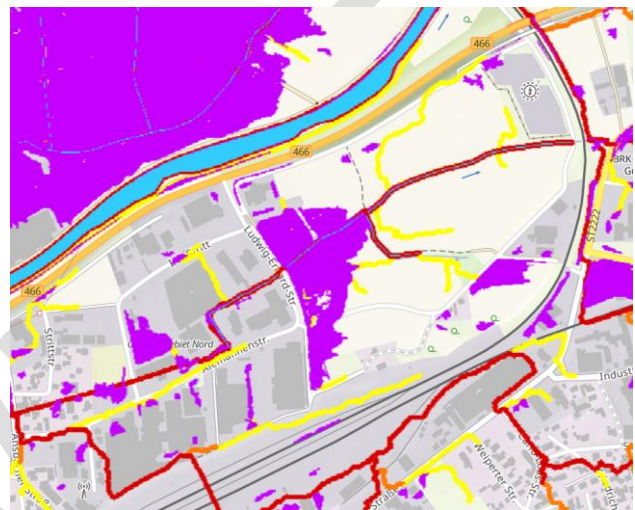
Luftbild des Plangebietes sowie des Umfeldes © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Die Vegetation im Planungsgebiet ist aktuell durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Als strukturierende Elemente sind einzelne Gehölze entlang des Walkmühlgrabens vorhanden. Das Umfeld ist im östlichen Bereich durch die weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Im Westen prägen die bestehenden Gewerbestrukturen das Orts- und Landschaftsbild. Die in Norden auf einem Damm verlaufende Bundesstraße mit den dortigen straßenbegleitenden Gehölzen sowie die Bahntrasse mit den ebenfalls trassenbegleitenden Gehölzen fassen das Plangebiet im Landschaftsraum ein. Entlang der südlichen Gebietsrandes befinden sich außerhalb des Plangebietes zum Teil alte Bäume. Entlang der Alten Nürnberger Straße befinden sich straßenbegleitend alte Obstbäume.

Das lokale Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die Lage des Plangebiets in einer leichten Senke, eingefasst durch Bundesstraße, Bahntrasse und bestehendem Gewerbegebiet gekennzeichnet. Entlang der Verkehrswege sind zum Teil ältere Gehölzstrukturen vorhanden, welche das lokale Landschaftsbild im Übergang der freien Landschaft zu den Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen prägen. Durch die umfangreichen Hauptverkehrsstrassen im Umfeld ist das ursprüngliche Landschaftsbild bereits in der Vergangenheit erheblich verändert und überprägt worden. Im größeren Umgriff ist die Lage von Gunzenhausen im Übergang der Ebene um den Altmühlsee und den Höhenlagen des Schloßbuchs prägend für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird durch den Walkmühlgraben durchzogen. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer dritter Ordnung.

Die Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten des Landesamtes für Umwelt zeigen im Umfeld des Grabens sowohl Einstauflächen im Falle von Hochwasserereignissen als auch potenzielle Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers. Nebestehende unmaßstäbliche Darstellung zeigt in lila potenzielle Einstauflächen sowie in Rot/Gelb potenzielle Fließwege © Kartendarstellung Bay. Landesamt für Umwelt (LfU), 2025)



Die Stadt Gunzenhausen hat für den Hochwasserabfluss in der Vergangenheit bereits Berechnungen durchführen lassen, welche die grundsätzlichen Hinweise des LfU bestätigen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern aus der Römerzeit kann eine entsprechende Archivfunktion der Böden nicht ausgeschlossen werden.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittleren Burgsandstein 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, zum Teil auch mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun und/oder mit Karbonatknuern, weißgrau zu rechnen.

Ein Bodengutachten wurde erstellt, die Ergebnisse daraus werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Laut Standortauskunft „Baugrund“ des Umweltatlas Bayern ist mit mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten zu rechnen. Der Baugrund wird mit lokal wechselhafte Gesteinsausbildung beschrieben. Überwiegend ist mit Sandsteinen unterschiedlicher Festigkeit, mürbe bis hart, z. T. stark verkieselt, sehr hart, z. T. harte dolomitische Bänke, teils entfestigt zu rechnen. Unregelmäßig können eingeschaltet Ton-/Schluffsteine, in Linsen oder dünnen Lagen, lokal mächtiger, v. a. an der Basis. Tonsteine, in trockenem Zustand fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend vorkommen. Z. T. ist mit Schichtwasser, z. T. Quellaustritte zu rechnen. Staunässe ist möglich. Besondere Gründungsmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Die Grabbarkeit wird im 1. Meter als oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben. Die Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch angenommen.

Als Bodenart ist fast ausschließlich mit Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), vorherrschend mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund zu rechnen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte Sl6V aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 44 und 46, der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich mit dem Walkmühlgraben ein offenes Gewässer. Im Rahmen der bereits erfolgten Bodenuntersuchungen wurde zum Teil bereits im ersten Meter unterhalb des Geländes Grundwasser angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als max. durchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Bursandstein zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten; bildet oft hydraulisch zusammenhängendes GW-Stockwerk mit Blasensandstein; lokale Stockwerkstrennung, im S gespannter Tiefengrundwasserleiter.

Südlich des Planungsgebietes sowie der Bahntrasse befindet sich das festgesetzte Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung TR 27 von Gunzenhausen. Das Plangebiet befindet sich im weiteren Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung der Stadt Gunzenhausen.

Eine wesentliche Versickerungsfähigkeit der Böden wurde nicht festgestellt. Das erstellte Bodengutachten hat Versickerungsbeiwerte von $k = 5 \times 10^{-7}$ m/s ermittelt. Zudem ist mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Eine regelkonforme Versickerung ist daher aller Voraussicht nach nicht möglich.

5.8 Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Orientierende Mischprobenuntersuchungen wurde für den nördlichen Teil bereits durchgeführt und haben keine besonderen Belastungen ergeben. Die untersuchten Mischproben wurden als BM-0 nach EBV, Z0 nach Eckpunktepapier (EPP) und DK0 nach Deponieverordnung eingestuft.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann hierdurch aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es bedarf individueller Haufwerksbeprobungen im Zuge der Baumaßnahmen. 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 Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Im Zuge der Vorplanungen wurde eine orientierende Luftbilddauswertung bzgl. Kampfmittelbelastungen vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchung konnten aufgrund von Kampfmittelleinwirkungen im Umfeld Belastungen der überplanten Flächen nicht ausgeschlossen werden. Es wurden daher weitergehende örtliche Untersuchungen mittels Georadars vorgenommen und Verdachtsstellen beräumt. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich in wesentlichen vom Kampfmittelverdacht befreit. Nicht untersucht werden konnte der Bereich südlich der im Zuge der Auflassung des Bahnübergangs „Alte Nürnberger Straße“ errichteten neuen Straße. Dort sind vor Baumaßnahmen noch weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Ebenfalls nicht abschließend freigeben ist der Bereich des bisherigen Hundeschulplatzes am Ostrand der überplanten Flächen. Details können den als Anlage der Begründung beigefügten Fachgutachten zur Kampfmittelsondierung entnommen werden.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen im Westen die Siedlungsstrukturen des Gewerbegebiets Nord an. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich südlich und westlich der Bahntrasse. Hieraus entstehenden die üblichen gewerblichen Emissionen.

Unmittelbar nördlich verläuft die Bundesstraße B466. Die durchschnittliche tägliche Belastung auf der dortigen Straße beläuft sich auf ca. 11.400 Fahrzeuge. Der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 12,8 %. Weitere Verkehrslärmbelastungen entstehen aus den Ortsstraßen des Gewerbegebiets Nord. Östlich und südlich verläuft die Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen. Aus dem Verkehr auf den Straßen sowie dem Bahnbetrieb entstehen Emissionen aus Verkehrslärm.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine max. Tiefe von ca. 80 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,4 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 200 bis 250 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,4 bis 1,6 W/mK angegeben. Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen bedürfen einer Prüfung des Einzelfalls.

Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen. Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. 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 zuständige Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die Untere Wasserbehörde. Die Erdwärmeeinnahme 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.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet soll eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die bestehende Nachfrage nach gewerblichen Entwicklungsflächen aus der lokalen Unternehmerschaft in Gunzenhausen geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der im Umfeld bereits vorgenommenen Gebietsfestsetzung. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Einschränkung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Lärmemissionen der zulässigen Nutzungen erforderlich. Des Weiteren waren einzelne, für die städtebauliche Gesamtentwicklung ungeeignete Arten der baulichen Arten für das Plangebiet auszuschließen.

Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen zur geordneten Entwicklung der überplanten Flächen, des städtebaulichen Umfeldes insgesamt sowie im Sinne der guten Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen in Gunzenhausen erforderlich.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 8,57 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 6,24 ha	72,8 %
Verkehrsflächen (Straßen, Geh u. Radwege, Parkpl.)	ca. 0,82 ha	9,6 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,50 ha	5,8 %
Hochwasserpolder, Gewässer	ca. 1,01 ha	11,8 %

6.3 Erschließungskosten

Für die Erschließung der mit den Planungen vorgesehenen gewerblichen Nutzflächen kann zunächst unmittelbar von der Ludwig-Erhard-Straße aus erfolgen. Hierfür sind neue Zufahrten und neue Hausanschlüsse herzustellen. Es handelt sich um konkrete vorhabenbezogene Kosten.

Aufgrund der Planungen wird eine Anpassung des Knotenpunktes B466/Ludwig-Erhard-Straße durch Ausbau mit einer Lichtsignalanlage nötig. Die Herstellungs- und Ablösekosten werden auf ca. 300.000 Euro brutto geschätzt.

Die Umsetzung der in den Planungen mit festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen, erfolgt erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die aktuelle Überplanung dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung des öffentlichen Erschließungsbedarfs für die Zukunft.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Strittwasen“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Nordosten 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 Planung wird innerhalb der überplanten Flächen ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation, der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, 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 bereits intensiv durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt und durch die bestehenden Hauptverkehrswege im Umfeld vorbelastet.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO wird die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Gewerbes in Gunzenhausen sichergestellt und die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Das Planungsrecht schafft hier durch seine Festsetzungen den notwendigen Interessensausgleich mit den weiteren beachtenswerten Belangen des städtebaulichen Umfeldes sowie der Umwelt.

Um gleichzeitig aber eine unverhältnismäßige Entwicklung und Nutzung sowie Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wurde in Übereinstimmung mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO bestimmt, dass im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO verschiedene Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Die Nutzungen des Gewerbegebiets werden daher aus städtebaulichen Gründen maßvoll eingeschränkt, so dass hier von einem eingeschränkten Gewerbegebiet gesprochen wird.

Der Grundcharakter der Nutzungsart Gewerbegebiet bleibt aber trotz der im weiteren vorgenommenen Nutzungseinschränkungen hinreichend gewahrt. Es werden lediglich die bereits aus dem Umfeld bestehenden Vorbelastungen bei den Festsetzungen beachtet. Die Stadt Gunzenhausen verfügt zudem mit dem unmittelbar westlich anschließenden Gewerbegebiet „Nord“ sowie dem Gewerbegebiet an der Scheupeleinsmühle uneingeschränkte gewerbliche Entwicklungsfläche, so dass die hier nötigen Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Flächen vertretbar sind und den Grundcharakter der geplanten Nutzung nicht verhindern.

Ausgeschlossen wurden folgende Nutzungen:

- Tankstellen i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind mit Ausnahme von Betriebstankstellen sowie Ladestationen für die Elektromobilität (auch gewerblich) nicht zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und -Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
- Vergnügungsstätten (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 waren aus Gründen des Immissionsschutzes und der Vermeidung unüberwindbarer Konflikte auszuschließen. Betriebsleiterwohnungen führen aufgrund der ihnen innenwohnenden Nutzungsart im Regelfall zu erheblichen Immissionskonflikten mit der angestrebten gewerbliche Hauptnutzung. Da es Ziel der Stadt Gunzenhausen ist, zusätzliche gewerbliche Nutzflächen u. U. auch für Unternehmen mit Schichtbetrieb zu schaffen, war es daher zwingend angezeigt, Betriebsleiterwohnungen auszuschließen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war aus städtebaulicher Sicht sowie formalen Gründen notwendig. Es sollen damit städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ ist in den relevanten Planungsinstrumenten des Bauplanungsrechtes (insbesondere BauGB und BauNVO) nicht abschließend definiert. Eine Eingrenzung und Zuordnung ist nur aufgrund der Rechtsprechung und entsprechender Einzelfallentscheidungen möglich. Aufgrund dieser Maßgaben hat sich herauskristallisiert, dass unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ all die Arten von Gewerbebetrieben zu verstehen sind, welche „in verschiedenster Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten“ (Vgl. hierzu Definition des Begriffs Vergnügungsstätte im Gutachten zur Vergnügungsstätten Konzeption für die Stadt Nürnberg, erstellt durch Dr. Donato Acocella, Lörrach, Dortmund, Nürnberg vom 24.06.2013).

Entsprechend der Kommentierung von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger werden bauplanungsrechtlich unter dem Begriff „Vergnügungsstätten“ Nutzungen subsumiert, welche durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet (vgl. Rd. Ziffer 42 zu § 6 BauNVO in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) sind. Im benannten Gutachten von Dr. Acocella wird im Weiteren hierzu ausgeführt, dass daher unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ insbesondere nachfolgende Auflistung zu verstehen ist (nicht abschließend):

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken
- Wettbüros
- alle Arten Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen

- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)

Nicht als Vergnügungsstätte sind in der Regel nach dem zuvor benannten Gutachten anzusehen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Im Einzelfall zu prüfen sind ggf.:

- Billard Café, Bowling-Center, Kinocenter und ähnliches in Abhängigkeit von Ihrer Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform (z.B. kann eine zu geringe sportlichen Ausrichtung der Nutzung zur Einstufung als Vergnügungsstätte führen)
- Sex-/Erotikshops (mit oder ohne Videokabinen)

Im Weiteren ist für die Abwägung hinsichtlich der Zulässigkeit die jeweilige „Störungswirkung“ der Vergnügungsstätten zu beachten. Dies reicht von Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen aufgrund der typischerweise langen Öffnungszeiten (bspw. bei Spielhallen) über die Verdrängung von bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges bis hin zu einem Imageverlust des städtebaulichen Umfeldes, Abschottung entsprechender Nutzungen gegenüber ihrem Umfeld und fehlender Integration. Auch der oftmals mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlichem, verbundene „Trading – Down – Effekt“ ist zu beachten. Hierzu tragen grundsätzlich auch die oft bestehenden gesellschaftlichen Vorbehalte gegenüber Vergnügungsstätten bei, da diese in ihrer Konsequenz durch den stattfindenden passiven Verdrängungswettbewerb städtebaulich wirksam werden können. Diese Entwicklung soll mit dem geplanten Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans geregelt werden, da aus Sicht der Stadt Gunzenhausen die Einrichtung von Vergnügungsstätten, insbesondere in diesem Bereich, negative Auswirkungen auf die geplante positive Entwicklungsziele des Gewerbegebietes selbst sowie das städtebauliche Umfeld hat.

Tankstellen waren aus städtebaulichen Gründen am Standort ebenfalls auszuschließen. 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. Neben den Gefahren im Falle von Hochwasserereignissen war hier insbesondere die aus städtebaulicher Sicht langfristig Konzentration dieser Nutzungsart an bereits planungsrechtlich gesicherten Orten zu benennen, um die Verkehrsströme entsprechend zu lenken. Im vorliegenden Fall wäre eine Nutzung nur als „Hinterliegerfunktion“ innerhalb eines Gewerbegebietes gegeben gewesen und eine solche Nutzung wäre nicht direkt am Hauptverkehrsweg gelegen.

Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei vorstehenden Nutzungen um gewerbliche Tankstellen handelt. Eigenbedarfstankstellen der Nutzer sind ausdrücklich zulässig. Nicht ausgeschlossen wurde die Zulässigkeit der Errichtung von Ladestationen für die Elektromobilität (auch in gewerblicher Form). Der Aufbau entsprechender Versorgungsnetze ist wichtige Voraussetzung, um die Akzeptanz von alternativen Antriebsarten abseits des Verbrennungsmotors zu fördern. Hier ist aktuell grundsätzlich noch ein deutlicher Nachholbedarf im Stadtgebiet festzustellen.

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

Demnach wurden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gunzenhausen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Funktion des Stadtzentrums als zentralem Einkaufsschwerpunkt von Gunzenhausen durch Entwicklungen im Planungsgebiet nicht beeinträchtigt wird.

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 beigelegt 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.

Ebenfalls grundsätzlich zulässig sind Verkaufsnutzungen, welche unter das Handwerkerprivileg fallen. Hierunter versteht man der handwerklichen Hauptnutzung untergeordneter Betriebsflächen zum Verkauf von selbst hergestellten Waren oder Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb.

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 Stadtzentrums 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 m² Verkaufsfläche verwiesen. Nutzungen, welche diese Verkaufsfläche überschreiten, sind aktuell 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 die 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 m² in der Addition als standortverträglich erachtet. Hier ist sicherzustellen, dass es dabei nicht zu einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommt.

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.

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 daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Hinsichtlich der Entwicklung der Baukörper und damit der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Differenzierung des Planungsgebiet in Teilbereiche (eGE 1 – eGE3) vorgenommen. Bezogen auf die festgelegten Teilbereiche ergeben sich Differenzierungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Differenzierung war aus städtebaulichen Gründen notwendig, um den jeweiligen besonderen Anforderungen der Teilbereiche innerhalb des Planungsgebietes angemessen gerecht zu werden.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter versiegelter 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.

Entsprechend den Vorgaben in der BauNVO wird für die festgesetzten Gewerbegebietsfläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem der Obergrenze des Orientierungswerts für Gewerbegebiet. Planerisch ist dies als notwendig für die geplanten Nutzungen zu erachten, da insbesondere durch die erforderlichen Freiflächenutzungen (Verkehrsflächen für LKW, Lagerflächen etc.) mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur in baulich versiegelter Ausführung umgesetzt werden können.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden. Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstückgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. In der Regel ist von unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auszugehen. Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Gewerbegebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets sichergestellt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für die einzelnen Teilbereiche des Planungsgebiets Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Im vorliegenden Plan wurde der Orientierungswert der BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete

festgesetzt. Hiermit wird die sinnvolle und langfristige Entwicklungsfähigkeit der Betriebe sichergestellt und eine angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird teilweise über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und insgesamt über maximal zulässigen Gesamthöhen der baulichen Anlagen geregelt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich hierbei gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO, zurzeit Fassung vom 25.05.2021, nach Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung. Dort heißt es: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Aufgrund der Flächenzuschnitte im Gewerbegebiet war eine Bestimmung der max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen lediglich im nördlichen Teilbaufeld eGE 1 notwendig. Hier wurde eine max. zulässige Vollgeschossanzahl von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Hiermit soll eine im Sinne des Flächensparens kompakte Bauweise ermöglicht werden, gleichzeitig aber eine nicht geeignete Gesamthöhenentwicklung der geschossweisen Nutzung vermieden werden.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht war es daher zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen. Dies gewährleistet eine verträgliche Gesamthöhenentwicklung und vermeidet eine übergebührliche Höhenentwicklung der Gebäude.

Die Regelung erfolgt im vorliegenden Fall mittels der Festsetzung von max. Gebäudehöhen und wird in zwei differenzierende Höhenentwicklungen im nördlichen Teilbereich (eGE1) und südliche Teil (eGE 2 und eGE 3) vorgenommen.

Für den Teilbereich eGE 1 wird eine max. Höhe von 23,00 m bestimmt. Im südlichen Teil (eGE 2 und eGE 3) wird eine max. Höhe von 25,00 m bestimmt. Beide Höhenentwicklungen ermöglichen somit eine erkennbar höhere Gebäudeentwicklung als dies aktuell im angrenzenden Gewerbegebiet Nord möglich ist. Wesentlicher Entscheidungsgrund für die Zulassung dieser Gebäudehöhen war das Ziel, die Flächeninanspruchnahme an sich durch die Entwicklung in die Höhe reduzieren zu können. Statt einer Entwicklung in die Fläche soll durch die Zulassung einer größeren Höhenentwicklung auf kompakte Bauweisen hingewirkt werden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wurden dabei intensiv hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung abgewogen. Die Stadt Gunzenhausen ist sich bewusst, dass es bei Ausnützung der zulässigen Höhenentwicklung lokal zu einer deutlichen Veränderung des örtlichen Landschaftsbildes am nördlichen Ortseingang von Gunzenhausen kommen wird. Dies wird aber als vertretbar erachtet, da im Umfeld bereits einzelne gewerbliche Bauwerke (Nürnberger Straße, Ortsteil Schlungenhof) mit erkennbar größeren Höhenentwicklungen vorhanden sind und die entlang der Verkehrswege bereits vorhandenen Eingrünungsstrukturen die Auswirkungen erkennbar reduzieren werden. Im größeren Landschaftsbild bestimmen zudem der bewaldete Schloßbuck sowie die weiteren Anhöhen um Umfeld von Gunzenhausen das Landschaftsbild. Das Gelände des Schloßbucks liegt ca. 50 m über dem Geländeniveau des Plangebietes, so dass hier trotz der zulässigen Höhen das Gesamtlandschaftsbild nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt wird. Zudem kann durch entsprechende bauliche und gestalterische Details die zulässige Höhenentwicklung in Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Beispielhaft sind hier eine bauliche Staffelung der Gebäudehöhen sowie gestalterische Maßnahmen wie eine Farbentwicklung von Dunkel (im Sockelbereich) nach Hell (vermischen mit dem Horizont) zu benennen.

Mit der zulässigen Höhenentwicklung soll bewusst auch die Umsetzung von Hochregallagern ermöglicht werden, um die Flächeninanspruchnahme für Lagerfläche auf kompakte Größen zu minimieren.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) so weit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind dabei mindestens, um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig und verträglich, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Die zulässige Gebäudehöhe wird bis zum obersten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe verstanden. Bei Gebäuden mit versetztem Pultdach kommt der obere Dachrand des geneigten Daches des höheren Teils des versetzten Pultdachs als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe herangezogen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Bei Lagernutzungen gelten die festgesetzten Gebäudehöhen als höchster Punkt des Lagergutes.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher für die Teilflächen Geländehöhe über Normalnull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016, Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen. Die festgesetzten Bezugshöhen orientieren sich am bestehenden umgebenden Gelände und gewährleisten somit eine verträgliche Gesamtentwicklung der neuen baulichen Anlagen in die Bestandsstrukturen. Die gewählten Höhenlagen berücksichtigen dabei auch die erkannten Gefahren aus Hochwasserereignissen aus den Walkmühlgraben. Im nördlichen Teil ist daher aufgrund der getroffenen Höhenfestsetzungen eine gewisse Überhöhung des im Plangebiet selbst bestehenden Geländes zu erwarten. Dies ist aber als vertretbar zu erachten, da die Bestandshöhen innerhalb der überplanten Flächen erkennbar niedriger als an den Gebietsrändern im Übergang zu den Bestandsstrukturen sind. Die verträglichen Übergänge zum Bestand bleiben gewahrt.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, diese bilden die Baufenster innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baufenster wurden so auf den Grundstücken gewählt, dass ausreichende Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken gewahrt werden. Mit den festgesetzten Baufenstern wird eine angemessene städtebauliche Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfelds gewährleistet.

Berücksichtigt wurden bei der Bestimmung der Baugrenzen die Belange der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 466. Die gem. Fernstraßengesetz von Anbauten freizuhaltenden Flächen in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße wurde von einer Bebauung durch die Bestimmung der Baugrenzen ausgespart. Die entsprechende Anbauverbotszone (BVZ) der Bundesstraße B466 ist im zeichnerischen Teil mit festgesetzt. In Abstimmung mit den Vertretern des Straßenbaulastträgers wurden für einzelne Nutzungen Unterschreitungen der Anbauverbotszone zugelassen. Entsprechend der getroffenen Festsetzung sind innerhalb der BVZ Stellplätze und Fahrwege, Lärmschutzeinrichtungen, unterirdischen Versorgungsanlagen sowie Einfriedungen zulässig. Bauliche Anlagen der Ladeinfrastruktur (Ladesäulen u.ä.) dürfen die festgesetzte BVZ um max. 3,00 m unterschreiten.

Die Belange der langfristigen Entwicklungsfähigkeit der Bundesstraße sind damit sichergestellt werden und gleichzeitig im Sinne des Flächensparens eine angemessene Nutzbarkeit der überplanten Flächen ermöglicht. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B466 einhalten. Letzteres ist aber bereits im Bestand durch den Gesamtabstand sowie den zwischen Plangebiet und Bundesstraße verlaufenden Damm sowie Feldweg gegeben.

Bei der Bestimmung der Baugrenzen wurden weiterhin die bekannten Gefahren aus Hochwasserereignissen beachtet. Es wurden bewusst Bereiche von einer Bebauung ausgespart, um dort Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwassergefahren im Plangebiet umsetzen zu können.

Es wurde daher festgesetzt, dass die Überbauung des Walkmühlgrabens innerhalb des Plangebietes ist mit Ausnahme von Überquerungsbauwerke (Brückenbauwerke etc.) und Durchlässen sowie Dammbauwerk mit Durchlässen unzulässig ist. Der Abflussquerschnitt des Walkmühlgrabens darf durch die zulässigen baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Berücksichtigt ist hierbei die mit den Planungen vorgesehene Hochwasserschutzmaßnahme mit Ableitung von Niederschlagswassermengen in Richtung Altmühlüberleiter.

Unverhältnismäßige Einschränkungen der Nutzbarkeit im Plangebiet ergeben sich durch die getroffenen Baugrenzenbestimmungen nicht. Vielmehr erfolgt eine städtebaulich angemessene Regelung der baulichen Nutzbarkeit innerhalb des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der maßgeblichen Rahmenbedingungen.

Für einzelne bauliche Anlagen war es aus städtebaulicher Sicht als vertretbar zu erachten, eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zuzulassen, da hiervon keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtentwicklung zu erwarten waren.

Dementsprechend wurde für Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, die in § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Ausnahmen, Stellplätze, Carports und Garagen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, Einfriedungen und Werbeanlagen eine Errichtung auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone der Bundesstraße B466, den festgesetzten privaten Grünflächen sowie den Flächen mit Pflanzgebot zugelassen. Hiermit wird eine verträgliche Nutzung der nicht-überbaubaren Flächen ermöglicht.

Im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot wurde die Errichtung von Regenrückhaltebecken in Form von naturnaher gestalteter Erdbecken sowie Ladeinfrastruktur zugelassen. Bauliche Anlagen der Ladeinfrastruktur haben aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme keinen erheblichen Einfluss auf die mit den Pflanzgeboten beabsichtigten Entwicklungsziele. Begrünte naturnahe Erdbecken für die Regenrückhaltung erfüllen ebenfalls die beabsichtigte Entwicklungsfunktion als begrünte im Wesentlichen unversiegelte Flächen.

Für den Bereich der Bauverbotszone gelten die unabhängig von vorstehenden Erläuterungen die gesondert getroffenen Bestimmungen, um Fehlentwicklungen im Bereich der Entwicklungsflächen der Bundesstraße zu vermeiden.

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Bauliche Anlagen sind in der max. Ausdehnung des festgesetzten Baufensters zulässig. Hiermit ist zwar mit längeren baulichen Anlagen zu rechnen, gleichzeitig kann durch den Verzicht auf seitliche Grenzabstände eine möglichst kompakte Gesamtentwicklung sowie auch lineare Produktionsabläufe ermöglicht werden. Dies ist notwendig, um die Produktionsabläufe innerhalb der Gebäudeabschnitte zu gewährleisten, welche im Regelfall ein durchgehendes Produktionshöheniveau benötigen, baulich sich aber (zumeist aus Brandschutzgründen) in einzelne Gebäudeabschnitte unterteilen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der notwendigen Maßnahmen zur Realisierung der gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass es Veränderungen des natürlichen Geländes kommen

wird. Dies ergibt sich aus der Topografie des Geländes sowie der aus dem Planungsziel des Gewerbegebietes sich ergebenden Anforderungen an die Geländeebenheit und den Belangen des Hochwasserschutzes aufgrund der erkannten Gefahrenpotenziale für die überplanten Flächen. Da das Gelände im Inneren des Plangebietes niedriger als den an den Rändern ist, ist aus der zugelassenen Geländeänderung keine nachteilige Veränderung der städtebaulichen Gesamtstruktur zu erwarten. Die Festsetzungen über die Geländeänderungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.), da es sich um Bestandteile der zulässigen Gebäude im Plangebiet handelt.

Mit den festgesetzten Maßgaben zur Begrenzung der Geländeänderungen wird diesen Zielen Rechnung getragen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im Umfeld gewährleistet. Es sind somit Auffüllungen oder Abgrabungen des natürlichen Geländes bis maximal 2,5 m über bzw. unter dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig. Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB von vorstehender Festsetzung bezüglich der Auffüllungen und Abgrabungen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegensprechen.

Sollten durch die Geländemodellierungen Abgrabungen oder Auffüllungen entstehen, sind die erforderlichen Anpassungen vorrangig als Böschungen auszuführen. Werden durch die Geländemodellierungen Stützmauern erforderlich, sind die Belange des Nachbarschaftsschutzes zu beachten.

Bei geplanten Auffüllungen ist zu beachten, dass aufgrund der Lage des Plangebietes im weiteren Einzugsbereich der Trinkwasserversorgung von Gunzenhausen die Verwendung von Recyclingmaterial aus Gründen des Trinkwasserschutzes seitens der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Ansbach) ausgeschlossen wurde. Werden Abgrabungen des Bestandgeländes durchgeführt, ist eine Beprobung der zum Ausbau vorgesehenen Materialien erforderlich. Eine Weiterverwendung oder Deponierung an anderer Stelle darf nur entsprechend der Einstufungen der Haufwerksbeprobungen erfolgen. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Die Belange des Wasserabflusses des Walkmühlgrabens darf durch Geländeänderungen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Hochwasserentwicklungsflächen festgesetzten Bereiche nördlich und südlich des Walkmühlgrabens. Weiterhin sind bei Geländeänderungen die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke besonders zu beachten. Eingriffe in die Bestandsgeländemodellierung sollten daher grundsätzlich auf das minimal erforderliche Maß reduziert werden. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Aus den Geländeänderungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen des Niederschlagsabflusses auf der Fläche entstehen. Ggf. sind Schutzmaßnahmen und Ableitungswege herzustellen.

Der Nachweis der Geländemodellierung hat gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bay. Bauordnung im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

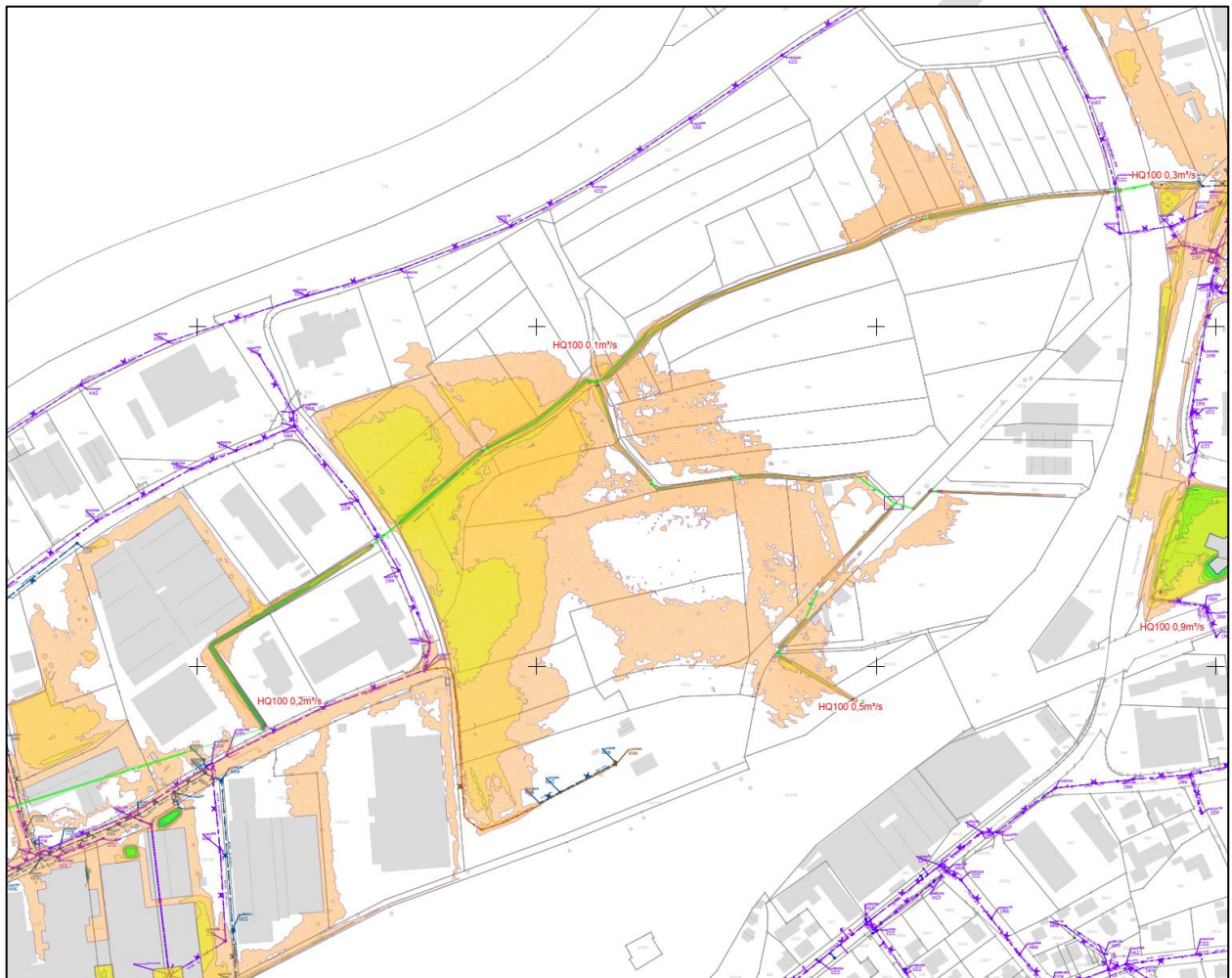
7.3 Hochwasserschutz, Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser und der vorhandenen leichten Hanglage des Planungsgebietes wurde festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so auszuführen sind, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in das Gebäude eindringen kann. In Gebäuden, die ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Als Bezugsmaß empfiehlt sich eine Höhe von 25 cm über dem anstehenden Gelände im Sinne der erforderlichen Schutzfunktion. Die Ausformulierung obliegt dem konkreten Vorhabenträger. Vorschläge zur Umsetzung werden in Kapitel 10 dieser Begründung beschrieben.

Für das Plangebiet sind aufgrund der Hinweise aus den HIOS-Karten sowie den bereits in der Vergangenheit für den Walkmühlgraben durchgeführten Hochwasserberechnungen Hochwassereinstauflächen für den Fall eines hundertjährigen Hochwassers bekannt. Die Berechnungen wurden in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt unter Berücksichtigung der relevanten Einzugsgebiete und abgeleiteten Wassermengen im Rahmen einer 2-D Abflusssimulation aktualisiert. Auch die aktuellen Berechnungen zeigen für das Plangebiet Hochwassereinstauflächen.

Die Situation stellt sich unmaßstäblich verkleinert wie folgt dar:



Bestandssituation: Orange bis gelb flächig markierte Flächen = Einstaubereiche im Hochwasserfall, o. M. © Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Um den Hochwassergefahren aktiv zu begegnen und den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz gerecht zu werden, war es daher im Rahmen der Bauleitplanung zwingend angezeigt, Konzepte für den Umgang mit möglichen Hochwasserereignissen zu entwickeln und entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans zu treffen.

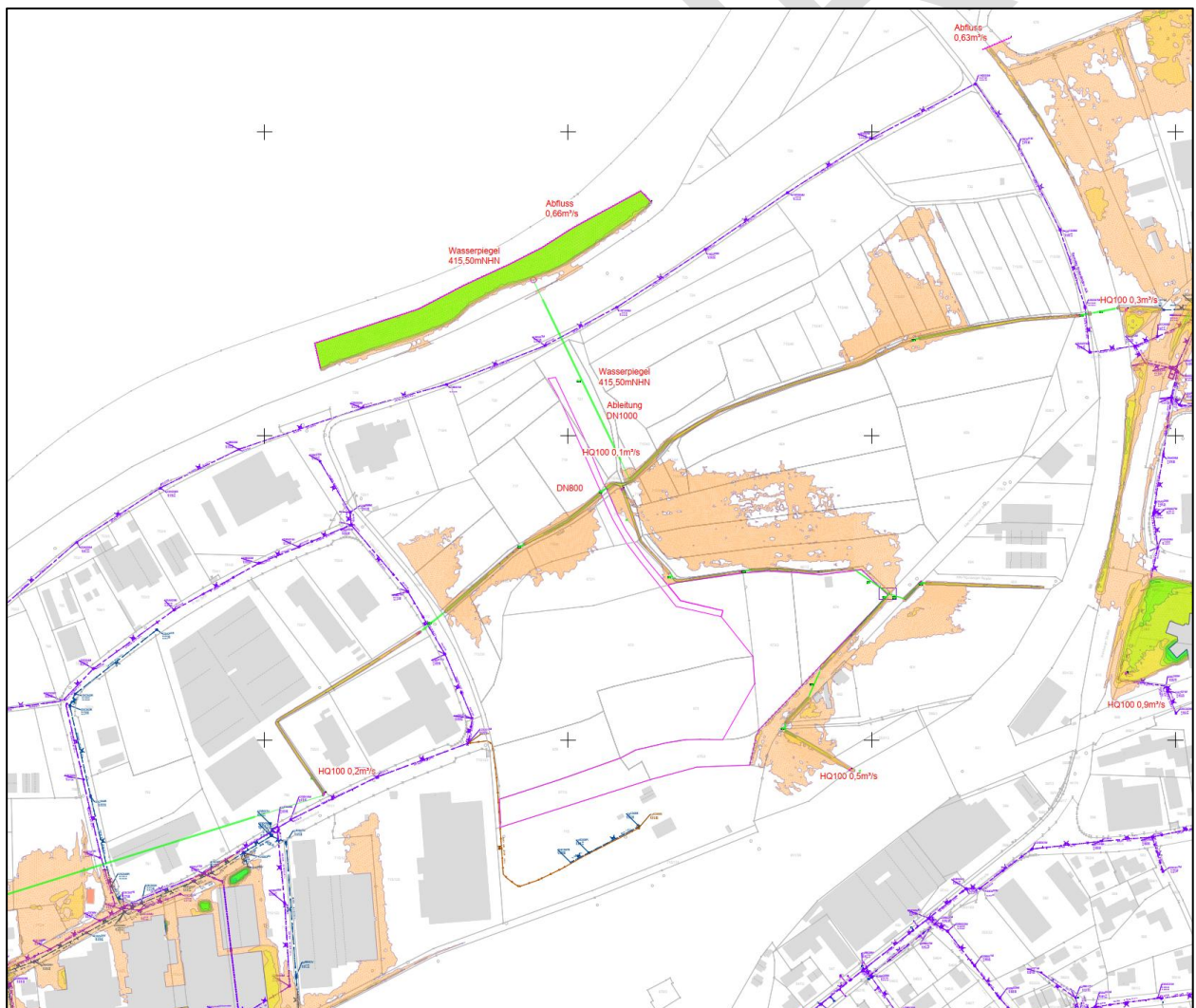
Nördlich der Bundesstraße B466 verläuft der Altmühlüberleiter über dem Wasser aus dem Altmühlraum in den Brombachsee und von dort in den Main übergeleitet werden kann. Die max. Einstauhöhe des Altmühlüberleiters in Relation zum Geländeniveau des Plangebietes lässt es grundsätzlich zu, Teile eines Hochwassers mittels einer neu zu schaffenden Ableitung in aus dem Bereich des Walkmühlgrabens in den Altmühlüberleiter abzuleiten.

Hierzu wird vor dem eigentlichen Gewerbegebiet eine einstauffähige Polderfläche auf öffentlichen Grundstücken geschaffen, welche aus dem Walkmühlgraben und den weiteren Zuläufen auf das Plangebiet einfließende Wassermengen zunächst puffert und einstaut.

Die Einstaumöglichkeit wird durch Einbau eines Durchlasses mit drosselnder Wirkung am Ostrand der gewerblichen Nutzflächen ermöglicht. Der Durchmesser wird mit DN 800 vorgesehen. Zudem soll entlang der östlichen Gewerbebereichsgrenze eine Anhebung des natürlichen Geländes auf das Niveau des nördlich verlaufenden Feldweges bzw. der am Südrand verlaufenden Alten Nürnberger Straße erfolgen. Hiermit wird östlich der überplanten Gewerbeflächen die Voraussetzung für die hydraulische Überleitung in Richtung Altmühlüberleiter geschaffen.

Von der vorgeschalteten öffentlichen Polderfläche wird dann im Norden ein Überlauf in Richtung des Altmühlüberleiters unter der Bundesstraße B466 errichtet und hiermit die Möglichkeit geschaffen, eine Hochwasserentlastung des Plangebietes sowie der Flächen der bereits bestehenden Gewerbegebiete zu realisieren. Dem Entlastungsablauf soll eine Absetzbereich im Sinne einer Reinigungsfunktion vorgeschaltet werden, um Verunreinigungen bei einer Entlastung in den Altmühlüberleiter zu vermeiden.

In der Simulation zeigt sich unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen die folgende Gesamtsituation im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses:



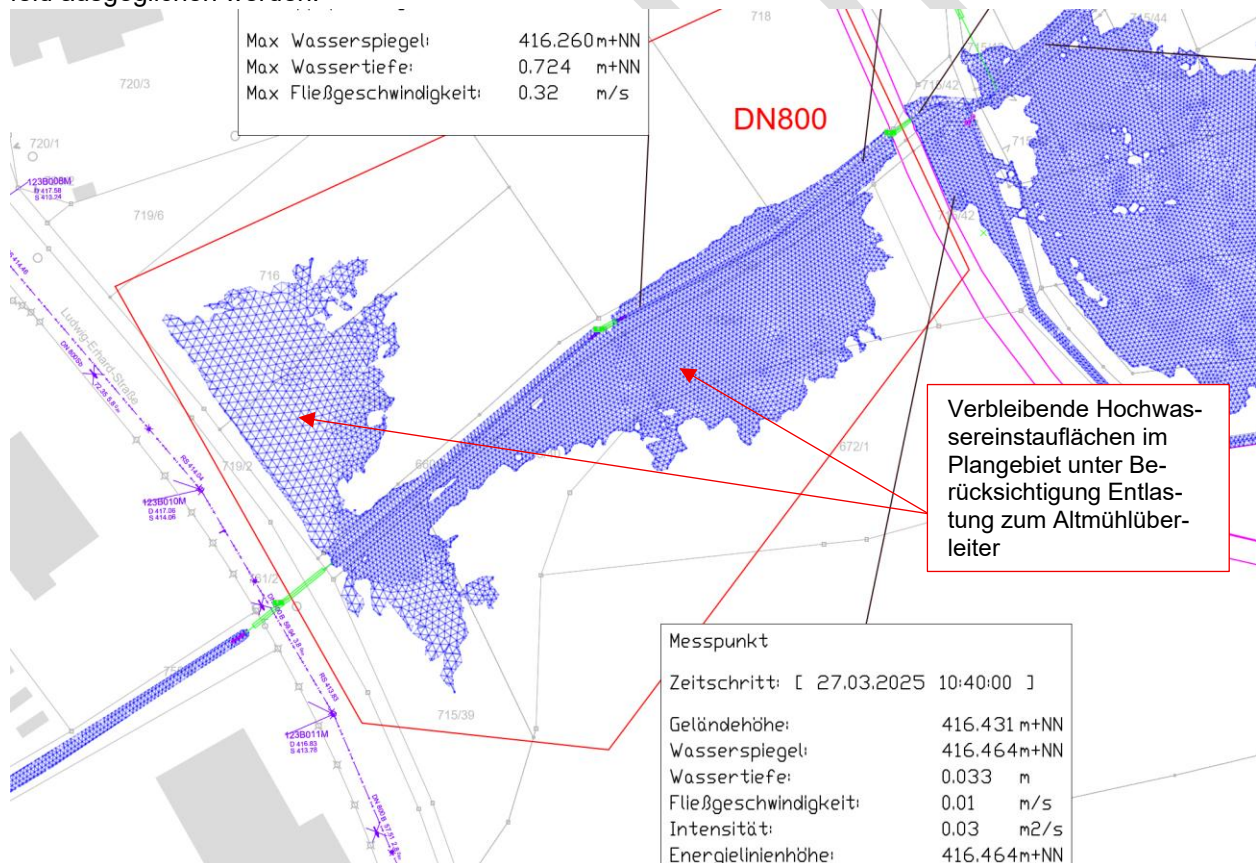
Planungssituation: Orange bis gelb flächig markierte Flächen = Einstaubereiche im Hochwasserfall, o. M. © Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Die vorläufigen Berechnungen zeigen, dass im Falle eines 100 jährlichen Regenerereignisses mit einer Entlastung von ca. 0,66 m³/s in Richtung Altmühlüberleiter zu rechnen ist. Maßgebliche Pegelveränderungen im Falle der Überleitung sind aufgrund der großen Einzugsflächen des Altmühlüberleiters nicht zu erwarten.

Es wird ein freier Auslauf in den Altmühlüberleiter mit mind. 5 cm über dem max. möglichen Einstauwasserspiegels vorgesehen, so dass ein Rückstau aus dem Altmühlüberleiter in Richtung Walkmühlgraben ausgeschlossen ist. Die Überleitung ist mit einem Durchmesser DN 1000 geplant und unterquert die Bundesstraße B466. Hierfür wird eine gesonderte Gestattung mit dem Straßenbaulastträger vereinbart. Ebenfalls gequert wird der bestehende Mischwasserkanal DN 400 der Stadt Gunzenhausen. Ggf. wird zur Querung eine Dükering vorgenommen.

Es zeigt sich, dass die Hochwassergefahren im Plangebiet mit dieser Maßnahme stark reduziert werden können. Die Auswirkungen auf den Altmühlüberleiter sind dabei als gering einzustufen. Da es sich um Wassermengen im Hochwasserfall handelt, ist aller Voraussicht nach nicht mit kritischen Verunreinigungen zu rechnen. Der geplante vorgeschaltete Sandfang reduziert die Gefahren weiter. Der Wasserspiegel des Überleiters wird gem. den Berechnungen lediglich im mm Bereich beeinträchtigt.

Im Plangebiet verbleibt für den Fall eines 100 jährlichen Hochwassers ein deutlich reduziertes Überschwemmungsrisiko von ca. 1.000 m³. Diese Wassermengen können innerhalb der hierfür von Bebauungen freigehaltenen Bereiche parallel des Walkmühlgrabens aufgenommen werden und hiermit die sich durch zulässige Auffüllungen des Bestandsgeländes ergebende Geländeänderungen im gleichen Umfeld ausgeglichen werden.



Planungssituation: blau markiert und rot umrandete Flächen = Einstaubereiche im überplanten Bereich unter Berücksichtigung der Überleitung in Richtung Altmühlüberleiter, o. M. © Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR, Heilsbronn, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Nach sorgsamer Würdigung war daher dieses Konzept und der Gesamtabwägung der Auswirkungen als geeignete Möglichkeit zum Umgang mit Gefahren aus Hochwasserereignissen zu erachten. Nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die Planung dazu bei, auch das Gefährdungspotenzial für das Umfeld zu minimieren.

Im Detail wird das Maßnahmenkonzept im Weiteren mit der zuständigen Fachbehörde (WWA Ansbach) und die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Wasserbehörde durch die Stadt Gunzenhausen gesondert beantragt.

Für den Bebauungsplan wurden die notwendigen Hochwasserretentions- und Ableitungsflächen als zeichnerische Festsetzungen aufgenommen und textlich ergänzt festgesetzt. Demnach sind die im zeichnerischen Teil als Hochwasserretentionsraum festgesetzten Teilflächen als Retentionsbereich für den Hochwasserabfluss des Walkmühlgrabens auszubilden und von abflussbehindernden Einbauten freizuhalten. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist zulässig, soweit hierdurch der Hochwasserabfluss nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Somit kann den Gefahren durch Hochwasserereignissen auf Ebene des Bebauungsplans angemessen begegnet werden.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend der Festsetzungsmöglichkeiten des Art. 81 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB hat die Stadt Gunzenhausen zur Gewährleistung einer guten Ortsgestaltung des Plangebietes einzelne örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Städtebaulich regelungsbedürftig ist sinnvolle und notwendige Nutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern von Gebäuden sind planerisch gewünscht. Gleichzeitig muss aber gewährleistet werden, dass auch diesen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die bestehenden Strukturen im Umfeld, bspw. aus Reflektionen haben. Dementsprechend waren städtebauliche Regelungen über deren Zulässigkeit nötig. Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, in aufgeständerter Form errichtet werden. Als Flachdach werden dabei Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° - 3° verstanden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,00 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Somit ist es grundsätzlich zunächst zulässig, mit entsprechenden Anlagen die festgesetzten max. Gebäudehöhen zu überschreiten. Bei Flachdächern wird dabei die maximal zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

Um die Auswirkungen der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen auf das städtebauliche Umfeld zu minimieren, werden im Weiteren gestalterische Maßgaben getroffen. Die Anlagen sind um das die max. zulässige Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen. Dachparallele Unterkonstruktionen auf geneigten Dächern gelten allerdings nicht als Aufständigung. Hiermit wird eine verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind nur zulässig, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert sind und nachteilige Reflexion auf das städtebauliche Umfeld und die öffentlichen Straßen sowie die Bahntrassen hinreichend sicher ausgeschlossen sind. Diese Einschränkung ist notwendig, da entsprechende Anlagen an Fassaden erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben können und insbesondere unkontrollierte Reflexionen negative Auswirkungen auf den Bahnverkehr sowie den Verkehr auf den Straßen haben können.

Insgesamt gilt, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich derart zu errichten sind, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

Aufgrund der Zulässigkeit der Errichtung von Gebäuden in der max. Ausdehnung der Baufenster war aus Gründen des geordneten Ortsbildes angezeigt, Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und deren Strukturierung zu treffen.

Grundsätzlich sind demnach Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m dementsprechend bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung darf auch durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden umgesetzt werden. Zudem kann eine Strukturierung durch die Schrägstellung von Fassadenelementen, Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen sowie durch Fassadenbegrünungen erfolgen. Somit wird gewährleistet, dass eine gute Einbindung in das Ortsbild erfolgt.

Empfehlenswert ist es insbesondere das gestalterische Mittel der Fassadenbegrünung bei fensterlosen Abschnitten der Fassaden zu nutzen, da hiermit auch positiv auf das Kleinklima eingewirkt werden kann.

Bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen wurden allgemeine Maßgaben über deren Zulässigkeit getroffen. Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung. Hiermit soll eine Fremdnutzung der Flächen für Werbenutzungen ausgeschlossen werden.

Ebenso ausgeschlossen wurden Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude. Aufgrund der zulässigen Gesamthöhenentwicklung was es städtebaulich als ungeeignet zu erachten, über dieser zulässigen Gesamthöhe hinaus eine weitere Höhenentwicklung durch Werbeanlagen zuzulassen.

Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind im Zeitraum von 22.00 Uhr - 05.00 Uhr auszuschalten. Das verbindliche Ausschalten der Werbeanlagen im Nachtzeitraum dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Beleuchtungen sowie der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ des Nachhimmels durch künstliche Beleuchtungseinrichtungen.

Grundsätzlich gilt aufgrund der Vielzahl der Verkehrsanlagen im Umfeld des Plangebietes, dass Werbeanlagen und Fahnenmasten so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. 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.

Von Werbeanlagen, Beleuchtungen sowie Hinweisschildern dürfen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke sowie öffentliche Straßen und Bahnflächen ausgehen. Für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen.

Die Stadt Gunzenhausen verfügt über eine Werbeanlagensatzung. Soweit Werbeanlagen realisiert werden, ist über die vorstehend beschriebenen Maßgaben hinaus die Satzung über die Zulässigkeit von Werbeanlagen der Stadt Gunzenhausen (Werbeanlagensatzung – WaS), zurzeit Fassung vom 25.04.2019, zu beachten.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

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. Im Regelfall ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hier von der Anwendung der Wärmepumpentechnik auszugehen.

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

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern geplant. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude und gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessenen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung vorrangig auf die Eigenstromversorgung auszulegen sind. Aktuell bestehen technische Beschränkungen in der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms. Anlagen sollten daher mit entsprechenden Pufferanlagen (Speichern) ausgestattet werden, um Stromspitzen für den späteren Eigenverbrauch zurückzuhalten.

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.

7.6 Verhältnis der Planungen zu bestehendem Bauplanungsrecht

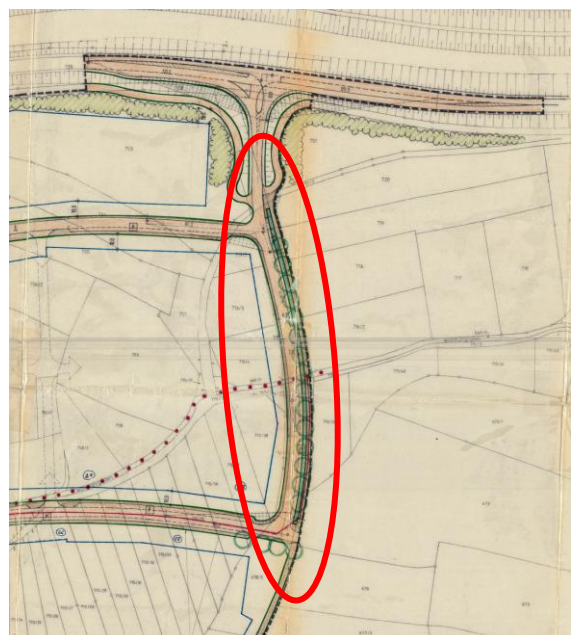
Im westlichen Randbereich wird durch die Planungen die Anpassung der öffentlichen Verkehrsanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gunzenhausen „Nord“, Teilbaugebiet I eingegriffen und dieser Bereich entsprechend der neuen Gesamtkonzeption überplant.

Es werden dort wiederum Verkehrsflächen, Geh- und Radwegflächen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt, so dass hier keine anderweitigen Auswirkungen als im Bestand zu erwarten sind.

Die Überplanung ist aber notwendig, um die geplante städtebauliche Gesamtentwicklung richtig abzubilden.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Nord“, Teilbaugebiet I einschließlich der erfolgten Änderungen, welche den mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für dessen Geltungsbereich widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft. Es erfolgt somit eine städtebauliche Weiterplanung des Gewerbegebiets Nord.

Das mit der vorliegenden Planung geschaffene Planungsrecht verdrängt für diesen Geltungsbereich die Maßgaben der bisherigen Bebauungspläne.



Der BVerwG hat diese Vorgehensweise bereits 1990 so bestätigt (Vgl. Urteil v. 10.08.1990 4 C 3.90, juris Rdnr. 21). „Es gilt auch für Bebauungspläne der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt; denn das gewünschte und auch gebotene Ergebnis der Widerspruchsfreiheit planerischer Festsetzungen wird durch die Rechtsfolge dieser ungeschriebenen Rechtsregel (lex posterior derogat legi priori) erreicht.“ (Zitat aus einem Urteil des Hessischen VGH v. 08.05.2018 - 4 C 1041/16.N).

Für das neu geschaffene Planungsrecht ist daher die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, relevant.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich bereits durch die bestehende Ludwig-Erhard-Straße im Westen des Plangebietes hinreichend gewährleistet zu erachten. Von dort besteht ein guter Anschluss sowohl in die Innenstadt über die Alemannenstraße als auch an die weitere übergeordnete Erschließung durch die Anbindung der Ludwig-Erhard-Straße an die Bundesstraße B466.

Im Zuge der Auflassung des Bahnübergangs an der Alten Nürnberger Straße wurde durch die Deutsche Bahn eine neue Anbindung der nordwestlich der Bahntrassen befindlichen Nutzungen an der Alten Nürnberger Straße hergestellt. Die Herstellung dieser Trasse erfolgte durch Schaffung eines beschränkt nutzbaren öffentlichen Weges von der Kurve Alemannenstraße / Ludwig-Erhard-Straße nach Osten bis zur Alten Nürnberger Straße. Die hierfür hergestellte und an die Stadt übergebene Wegeführung ist sowohl von der Lage als auch dem Ausbauzustand als langfristig ungeeignete Erschließung zu erachten. Zudem durchgequert die hergestellte Trasse in zerschneidender Form die geplanten Gewerbeflächen.

Die Stadt Gunzenhausen hat daher im Zuge der Planungen für das Gewerbegebiet auch die Neuordnung der Verkehrserschließung zwischen der Ludwig-Erhard-Straße sowie der Alten Nürnberger Straße mit eingeplant. Hierzu soll am Südrand der überplanten Flächen eine für alle Verkehrsarten geeignete neue Gesamterschließung hergestellt werden. Neben einer guten Erschließung der neu überplanten Flächen kann hiermit auch eine langfristig geeignete Erschließung der Bestandsstrukturen an der Alten Nürnberger Straße hergestellt werden.

Die Straßenbreite soll mit 6,50 m als für Gewerbegebiete und die Befahrbarkeit mit LKW geeignete Straße entwickelt werden. Mit der geplanten Breite wird langfristig auch die Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan noch östlich der nun überplanten Flächen noch dargestellten weiteren Gewerbeflächen sichergestellt.

Im Bereich der Kurve Ludwig-Erhard-Straße/Alemannenstraße wird die bestehende Straßenführung der Ludwig-Erhard-Straße angepasst, um die Anbindung in Richtung Alte Nürnberger Straße verkehrstechnisch geeignet herstellen zu können. Die hierdurch freiwerdenden Straßenflächen am Westrand werden zukünftig als Gewerbeflächen festgesetzt und können beispielsweise durch den dort angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt werden. Alle maßgeblichen Straßen im Umfeld des Plangebietes sind ausreichend leistungsfähig, um den sich aus den Planungen ergebenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die Verkehrsabwicklung ist weiterhin als angemessen gegeben zu erachten.

Geprüft wurde im Zuge der Planungen auch die Leistungsfähigkeit der beiden maßgeblichen Knotenpunkte der äußeren Erschließung.

Neben der Anbindung der Ludwig-Erhard-Straße an die Bundesstraße B466 im Norden handelt es sich dabei auch um die Anbindung der Alemannenstraße an die Ansbacher Straße im Westen. Beide Knotenpunkte sind nicht als Unfallschwerpunkte bekannt.

Für die Bewertung der jeweiligen Leistungsfähigkeit wurde zunächst jeweils eine Verkehrszählung durchgeführt und die an den jeweiligen Knotenpunkten bestehenden Verkehrsbelastungen erfasst. Die zu Grunde gelegten Verkehrsmengen wurden mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern abgestimmt und zusätzlich mit vorhandenen weitergehenden Erhebungen und Verkehrsermittlungen abgeglichen. Als Bewertungsgrundlage wurde das Prognosejahr 2035 herangezogen und hierzu allgemeine Verkehrsentwicklungen des Bestandsverkehrs abgeschätzt. Basierend hierauf wurden Worst-Case-Annahmen für die Bestandsbelastungen getroffen, um die Bestandssituation auf der sicheren Seite der Ermittlungen im Prognosefall 2035 zu bewerten. Die Bewertung erfolgte dabei gem. den Maßgaben des Handbuchs für die Bemessungen von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu den maßgeblichen Spitzenstunden am Vormittag und Nachmittag.

Es zeigt sich, dass am Knotenpunkt Alemannenstraße/Ansbacher Straße im Bestand sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag als auch am Nachmittag eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „B“ gem. HBS erreicht werden kann. Gem. HBS ist in der Qualitätsstufe „B“ die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst und es entstehen dabei geringe Wartezeiten. Eine wesentliche Beeinflussung der Leistungsfähigkeit besteht aber nicht. Die mittlere Wartezeit ist am Vormittag mit 11,8 Sekunden und am Nachmittag mit 18,6 Sekunden rechnerisch zu erwarten. Zusätzlich wurde auch die Spitzenstunde über die Mittagszeit aufgrund der am Knotenpunkt bestehenden Einzelhandelsnutzungen mit untersucht. Es zeigte sich, dass die insgesamt höchste Belastung des Knotenpunktes im Zeitraum zwischen 10.30 Uhr und 11.30 Uhr im Bestand entsteht. Gem. HBS besteht eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „C“ mit einer mittleren Wartezeit von ca. 21,6 Sekunden.

Die Qualitätsstufe „C“ wird lt. HBS wie folgt beschrieben: „Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“

Im Bestand ist somit von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Alemannenstraße/Ansbacher Straße auszugehen.

Am Knotenpunkt Ludwig-Erhard-Straße/B466 zeigt bei der Spitzenstunde am Vormittag eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „B“ mit einer mittleren Wartezeit von 13,7 Sekunden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.00 – 17.00 Uhr zeigt sich eine Qualitätsstufe „D“ mit einer mittleren Wartezeit von ca. 40,7 Sekunden. Die nachmittägliche Spitzenstunde ist daher maßgeblich für die Gesamtbewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.

Gem. der Definition der HBS ist bei einer Qualitätsstufe D mit folgender Situation zu rechnen: „Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.“

Die Bestandssituation ist somit entsprechend den maßgeblichen Bewertungskriterien noch als hinreichend leistungsfähig anzusehen. Kritische Fahrstrom ist hierbei der Abbiegevorgang aus der Ludwig-Erhard-Straße nach links in die B466.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die bestehenden Straßen im Umfeld wurde im Weiteren eine Prognose des aus den Planungen zu erwartenden Verkehrs unter Anwendung der statischen Ermittlungsverfahren nach Dr. Bosserhoff durchgeführt. Anschließend wurden die zu erwartenden Verkehrsmengen auf die beiden Hauptrichtung der äußeren Erschließungen verteilt. Basierend auf diesen prognostizierten Gesamtbelastungen wurde dann eine erneute Leistungsfähigkeitsuntersuchung durchgeführt. Als Prognosehorizont wurde ebenfalls das Jahr 2035 herangezogen.

Die einzelnen Belastungen im Bestand sowie für das Prognosejahr 2035 können dem als Anlage dieser Begründung beigefügten Verkehrsgutachten entnommen werden.

Grundsätzlich ist für die beiden untersuchten Knotenpunkte durch die Planungen mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Unter Berücksichtigung des induzierten Verkehrs durch das geplante Gebiet ist am Knotenpunkt B466 / Ludwig-Erhard-Straße mit einer Zunahme des motorisierten Verkehrs von 18,4 % gegenüber dem Bezugsjahr 2024 im Prognoseplanfall 2035 zu rechnen. Für den Knotenpunkt Ansbacher Straße / Alemannenstraße ergibt voraussichtlich sich im gleichen Zeitraum eine Zunahme von 14,2 % für den motorisierten Verkehr.

Für beide Knotenpunkte wurde anschließend für den Prognoseplanfall 2035 eine vergleichende Ermittlung der Leistungsfähigkeit der beiden untersuchten Knotenpunkte vorgenommen.

Am Knotenpunkt Ansbacher Straße / Alemannenstraße ist im Prognoseplanfall 2035 weiterhin die vormittägliche Spitzenstunde zwischen 10.30 Uhr und 11.30 Uhr als maßgeblich für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu bewerten. Gem. HBS ist auch im Prognoseplanfall mit einer Leistungsstufestufe „C“ zu rechnen. Die durchschnittliche mittlere Wartezeit des Gesamtknotenpunktes erhöht sich minimal um 0,2 Sekunden auf 21,8 Sekunden. Der Knotenpunkt ist somit auch weiterhin als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

Für den weiterhin untersuchten Knotenpunkt der Bundesstraße B466 / Ludwig-Erhard-Straße ist auch im Prognoseplanfall 2035 die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16.00 Uhr und 17.00 Uhr für die Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgeblich. Es zeigt sich, dass planinduziert am Knotenpunkt eine durchschnittliche mittlere Wartezeit für den als kritisch zu bewertenden Fahrzeugstrom des Linksabbiegers von der Ludwig-Erhard-Straße nach Westen in die Bundesstraße B 466 mit 54,7 Sekunden zu erwarten sind.

Dies entspricht einer Qualitätsstufe „E“ gem. HBS. Zur Qualitätsstufe „E“ wird ausgeführt: „Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.“

Somit muss davon ausgegangen werden, dass zur Spitzenstunde am Nachmittag die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht mehr hinreichend gegeben ist. Die sich aus dem Gutachten ergebende Situation wurde im Anschluss mit dem Straßenbaulastträger diskutiert und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist es nötig, den bestehenden Knotenpunkt durch eine Lichtsignalanlage nachzurüsten. Diese kann am bestehenden Knotenpunkt ohne größere bauliche Eingriffe die bestehenden Straßenflächen angebaut werden. Der Knotenpunkt verfügt bereits über alle notwendigen Spuren in ausreichender Breite, um eine sichere Spurführung für die einzelnen Fahrtbeziehungen mit Signalisierung herzustellen.

Neben dem Anbau der nötigen Lichtsignalanlagen sind voraussichtlich lediglich noch Anpassungen der Fahrspurmarkierungen sowie der Verkehrszeichen erforderlich.

Da der Knotenpunkt außerhalb des Plangebietes liegt, können die nötigen Umbaumaßnahmen nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Vielmehr erfolgt eine gesonderte Vereinbarung zwischen der Stadt Gunzenhausen und dem Straßenbaulastträger über Planung und Umsetzung der nötigen Maßnahmen am Knotenpunkt. Des Weiteren wird im Rahmen der Vereinbarung eine Klärung der Ablösekosten für die erfolgten Anbauten am Knotenpunkt getroffen.

Die geplante Lichtsignalanlage wird zudem in eine Gesamtprogrammierung mit den bestehenden Knotenpunkten an der Kreuzung mit der B13 nach Ansbach westlich sowie der Nürnberger Straße östlich integriert und damit die Harmonisierung der Verkehrsflüsse sichergestellt.

Nachstehende Abbildung aus dem Bayernatlas zeigt die bestehende Situation am Knotenpunkt:



Luftbild des Knotenpunktes B466 / Ludwig-Erhard-Straße © Bay. Vermessungsverwaltung 2025 CC-BY 4.0

Unter Berücksichtigung der Nachrüstung des Knotenpunktes kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auch der Knotenpunkt an der Bundesstraße B466 eine gute Leistungsfähigkeit besitzt. Mit der Nachrüstung kann zudem bereits die Bestandssituation verbessert werden und nach Ansicht des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße auch ein Beitrag zur Entlastung der Situation an der Ansbacher Straße geleistet werden, da die Fahrbewegungen über den Knotenpunkt an der Bundesstraße leichter und damit attraktiver werden. Zudem ermöglicht die Nachrüstung mittel- und langfristig auch die sichere Erschließung der weiteren Gewerbeflächen, welche weiter östlich des nun überplanten Bereiches im Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen noch dargestellt sind.

Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes können ausgehend von der Anbindung an die Ludwig-Erhard-Straße und die geplante Verlängerung in Richtung Alte Nürnberger Straße neue Zufahrten hergestellt werden.

Von der Festsetzung weiterer innerer Erschließungsflächen kann daher abgesehen werden. Das Planungsgebiet umfasst nur die Gewerbeflächen für großflächige Nutzer sowie die notwendigen Außenanlagen und Parkplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf weitergehende gesonderte öffentliche innere Erschließung verzichtet werden kann.

Die Details der inneren Objekterschließungen werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung des jeweiligen Nutzers geregelt.

Ruhender Verkehr

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall für die konkret geplante Nutzung durch die Bauherrenschaft auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Seitens der Stadt Gunzenhausen wurde im Februar 2025 eine neue Stellplatzsatzung eingeführt. Der notwendige konkrete Stellplatznachweis hat daher gem. der Satzung der Stadt Gunzenhausen über die Ermittlung und den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 28.02.2025) zu erfolgen.

Neben der Herstellung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge hat daher auch die ausreichende Herstellung von Fahrradstellplätzen zu erfolgen.

Bei der Umsetzung der notwendigen Stellplätze ist darauf zu achten, dass die Stellplätze an die Anforderungen der E-Mobilität hinsichtlich der Ladeinfrastruktur entsprechend angepasst sind. Der Gesetzgeber hat hierzu mit der Fachgesetzgebung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG bereits entsprechende Vorgaben aufgestellt.

Aufgrund der Dimension der überplanten Flächen ist hier, je nach Art der Nutzung mit einem nicht unerheblichen Flächenbedarf zu rechnen. Es empfiehlt sich daher, auch im Sinne der Minimierung der Flächeninanspruchnahme, ein Stapeln der notwendigen Stellplatzanlagen in die Höhe oder die Tiefe zu realisieren oder alternativ aufgrund der im Plangebiet bestehenden leichten Hanglage eine Überbauung von Stellplatzanlage durch Gebäude zu realisieren.

Von einer verpflichtenden Festsetzung wurde aber abgesehen, da aufgrund des zulässigen Nutzungsspektrums keine hinreichend sicheren Angaben über die tatsächlich erforderlichen Stellplatzzahlen abgeleitet werden können. Eine verpflichtende Festsetzung könnte hier zu unverhältnismäßigen Aufwendungen führen, weshalb in der Gesamtabwägung hiervon abgesehen wurde.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Ausgenommen hiervon sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Flächen der Bauverbotszone der Bundesstraße, die als private Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sowie die Hochwasserretentionsflächen.

PKW-Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht des Fahrzeuges sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes) aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Stellplätze für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht des Fahrzeuges größer 3,5 to dürfen auch in vollversiegelter Bauweise errichtet werden.

Als versickerungsfähige Ausführung gelten z. B. Ausführungen mit Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteine mit einem Fugenanteil von mind. 30 % oder der Infiltrationsbeiwert k_i des Oberbaus muss mindestens $3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ und eine Wasserdurchlässigkeit von $k_f \geq 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ gewährleisten.

Zusätzlich zum Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken werden entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze vorgesehen. Somit wird auch für Besucher des Gewerbegebietes ein gutes Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum verfügbar gemacht. Die straßenbegleitenden Stellplätze werden dabei so strukturiert, dass ein Dauerparken durch LKW ausgeschlossen wird. Ggf. wird durch eine Parkraumbewirtschaftung auch einer Fehlnutzung in Form des Abstellens von Anhängern, Wohnmobilen etc. entgegengewirkt.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Der bereits bestehende Geh- und Radweg entlang der Ludwig-Erhard-Straße soll nach Süden und von dort weiter zur Alten Nürnberger Straße straßenbegleitend verlängert werden. Somit wird die äußere Erschließung für Radfahrende und Fußgänger sichergestellt. Im weiteren Verlauf ist der Radfahrer aktuell noch zumeist im Mischverkehr auf den Straßen geführt. Mit der nun geplanten Erschließung wird hier ein Beitrag zur Verbesserung der Situation erreicht.

Insgesamt besteht über die Alemannenstraße eine gute Anbindung für Radfahrende und Fußgänger zu Stadtzentrum. Über die bestehenden Feldwege in Norden und Osten kann zudem der Erholungsraum des Altmühlsees auch vom Gewerbegebiet aus gut erreicht werden.

Auf öffentliche Erschließungen für Radfahrende und Fußgänger im Inneren des Planungsgebiets wurde nach sorgsamer Würdigung analog der inneren Erschließung des Plangebietes für den KFZ-Verkehr verzichtet. Auch hier wird davon ausgegangen, dass eine sinnvolle Wegeführung und Erschließung im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen hergestellt werden kann.

Die nahe Erschließung des Plangebietes mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist aktuell nur bedingt gegeben. Zwar besteht mit dem Bahnhof Gunzenhausen im weiteren Bereich eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz, insgesamt mangelt es den gesamten Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Nord sowie der nun überplanten Flächen an einer fußläufig in kurzer Entfernung erreichbaren Bushaltestelle.

Die Möglichkeiten hier eine Änderung herbeizuführen, bedürfen aber weitreichender Gesamtüberlegungen der Mobilitäts- und Verkehrs-GmbH in Gunzenhausen. Hier wird in den nächsten Jahren unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklungen alternativer Mobilitätsmittel eine Überprüfung der Anbindungsmöglichkeiten vorgenommen. Kurzfristig ist hier aber aufgrund der Gesamttaktungen der Busverbindungen und der nur bedingt verfügbaren Finanzmittel nicht mit einer Verbesserung zu rechnen. Die Anbindung an den Bahnhof ist daher nach sorgsamer Gesamtabwägung noch als angemessene Anbindung zu erachten.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Westen über die Ludwig-Erhard-Straße aus erfolgen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind somit voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Durch das Abrücken der Haupteerschließungsstraße werden auch die Belastungen aus dem Baustellenverkehr minimiert. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (Vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Die baubedingten Beeinträchtigungen („Baulärm“) wurden aber im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören, wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Dies betrifft aus planerischer Sicht sowohl die Phase der Herstellung der Erschließungsanlagen als auch die Umsetzung der Privatmaßnahmen.

Für die Baumaßnahmen wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Schmutzwasser soll dementsprechend getrennt von Niederschlagswasser gefasst und der öffentlichen Mischwasserbehandlung zugeführt werden.

Innerhalb der Ludwig-Erhard-Straße, dem Feldweg am Nordrand sowie am Südrand im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße sind bereits öffentliche Mischwasserkanäle vorhanden.

Das im Sinne eines häuslichen Schmutzwassers zu deklarierende Schmutzwasser (aus Sozialräumen, WCs, u. ä.) kann mittels neu herzustellender Hausanschlüsse mit hinreichender Sicherheit über die bestehenden Kapazitäten in den vorhandenen Mischwasserkanälen der Zentralkläranlage zugeführt werden.

Für gewerbliche Abwasser aus Produktionsprozessen ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung. Je nach Art, des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers, kann vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten.

Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Stadt Gunzenhausen durchzuführen. Ggf. kann eine Einleitung dann nur gedrosselt und nach Vorbehandlung erfolgen. Eine Auslegung der Entwässerungsanlage auf Starkeinleiter kann im vorliegenden Fall nicht erfolgen und ist aus planerischer Sicht auch nicht erforderlich. Soweit entsprechende Nutzungen realisiert werden sollen, ist es diesen zumutbar, durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück eine Behandlung der anfallenden Abwässer herbeizuführen. Moderne Betriebe sind zudem in Sinne der Minimierung des Stoffeinsatzes zudem auf Kreislaufsystem ausgelegt. Die Behandlung von Schmutzwasser (gewerbliches Abwasser) aus Fahrzeugwaschanlagen, der Reinigung von ölverschmutzten Teilen oder aus anderer Herkunft z.B. Tankstellenabfüllpunkten muss über zugelassene Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Koaleszenzabscheider) erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Versickerung von mineralöhlhaltigen Abwässern ist nicht zulässig.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Grundsätzlich wird aber davon ausgegangen, dass eine Ableitung der typischerweise anfallenden Schmutzwassermengen aus den überplanten Flächen über die bestehende Schmutzwasserbehandlungsanlage noch möglich ist.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zunächst vorrangig ortsnahe versickert werden. Nach planerischem Ermessen kann aufgrund der topografischen Verhältnisse und den bisher bekannten Bodenverhältnissen nicht davon ausgegangen werden, dass eine vollumfängliche ortsnahe Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Planungsgebiet möglich sein wird.

Die für das Plangebiet bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen in Tiefen von 0,6 – 1,0 m bereits erstes Grundwasser in Form von Schichtenwasser. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur oberflächennah durch breitflächige Versickerung erfolgen kann. Technische Versickerungen in Form von unterirdischen Versickerungsanlagen (Rigolen) scheiden voraussichtlich aufgrund des nicht vorhandenen Grundwassermindestabstandes aus.

Versickerungen kommen daher aller Voraussicht nach nur für Dachflächenwasser sowie nicht behandlungsbedürftiger Teile der Freiflächen wie PKW-Stellplätzen in Frage. Für mit Gewerbeverkehr belastete Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes besteht in der Regel gem. den geltenden Normungen eine Vorreinigungsverpflichtung, welche zumeist nicht mehr über die belebte Bodenzone, sondern mittels technischer Reinigungseinrichtungen erfolgen muss. Eine oberflächennahe Versickerung ist daher nicht mehr möglich.

Es sollte daher auf eine bestmögliche Reduzierung der Versiegelung hingewirkt werden, um den anfallenden Niederschlagswassermengen zu minimieren. Hierzu können Dachbegrünungen, versickerungsoffene Bodenbeläge und der bestmögliche Verzicht auf Versiegelungen beitragen.

Nach sorgsamer Prüfung der Sachlage war daher im Ergebnis festzustellen, dass eine verpflichtende Festsetzung eine Versickerung im Planungsgebiet für das Gesamtquartier nicht möglich ist. Es besteht das erhebliche Risiko, dass somit keine gesicherte Erschließung realisiert werden kann. Eine Errichtung von Versickerungsanlagen ist zwar teilweise möglich, jedoch kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon

ausgegangen werden, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich sein wird.

Seitens der Stadt Gunzenhausen war daher auf Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, wie im Fall der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit eine gesicherte Behandlung anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.

Entsprechend der Maßgaben des WHG ist in diesem Fall als nächster Schritt eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswasser zu einer geeigneten Vorflut zu realisieren. Dieser ist im vorliegenden Fall mit dem das Plangebiet querenden Walkmühlgraben gegeben. Dieser Graben führt anschließend vom Planungsgebiet nach Westen bis zur Altmühl.

Da die mögliche Ableitung des Niederschlagswassers über bestehende, bereits belastete Vorflutstrukturen erfolgen soll, welche zudem durch bestehende Siedlungsflächen verlaufen, kann keine unkontrollierte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen. Vielmehr kann nur eine kontrollierte und gedrosselte Ableitung erfolgen. Hierfür sind im Planungsgebiet entsprechend Rückhaltevolumen zu schaffen und zudem Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls sowie des Niederschlagswasserabflusses zu realisieren.

Das anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund der Topografie mit einem Gefälle nach Südwesten gefasst und dort gesammelt werden. Nach Reinigung und Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt dann eine Ableitung über den Walkmühlgraben.

Im Rahmen der Bauleitplanung war es daher angezeigt, Maßgaben für eine Gewährleistung eines Mindestschutzes der Unterlieger zu gewährleisten sowie Maßnahmen zur Minimierung des Niederschlagswassereintrages in den bestehenden Graben zu definieren.

Demensprechend wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Niederschlagswasser vorrangig örtlich zu versickern ist. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in private Retentionsvolumen einzuleiten. Notwendige Retentionsvolumen sind auf mind. 30 jährliche Regenereignisse auszulegen. Der Nachweis kann auch in Kombination mit Gründächern erfolgen. Die anschließende Ableitung in den Walkmühlgraben ist auf einen max. Drosselwasserabfluss von max. 15 l/s ha (Liter pro Sekunde und Hektar versiegelte Flächen) zu begrenzen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass unter Berücksichtigung der umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung der Gefahren aus Hochwasser, durch die neuerliche Einleitung von Niederschlagswasser erneut Gefährdungen für die Unterlieger entstehenden.

Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet auch die Auslegung der Rückhaltmaßnahmen auf mindestens 30 jährliche Regenereignisse bestimmt.

Hiermit wird auf Ebene des Bebauungsplans bereits auf die sich aus der DIN 1986-100 ergebende Nachweispflicht für außergewöhnliche Starkregenereignisse (Wiederkehrzeit von 30 bis 100 Jahren) eingegangen. Entsprechend dieser Normung ist bei solchen Extremereignissen eine schadlose Ableitung, bzw. Rückhaltung gewährleistet, insbesondere im Hinblick auf angrenzende Grundstücke (→ Überflutungsnachweis).

Eine Kombination von Rückhalteräumen für Hochwasser (festgesetzte Polderfläche) und Rückhaltevolumen für die Niederschlagswasserrückhaltung in einer Gesamtgestaltungsmaßnahme ist dabei grundsätzlich möglich. Der erforderliche Polderraum darf dadurch aber nicht eingeschränkt werden. Zudem ist die gedrosselte Ableitung des rückgehaltenen Oberflächenwassers auch im Falle von Hochwasserereignissen sicherzustellen.

Die weitere Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf Ebene der Erschließungsplanung behandelt.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass für die Ableitung des Niederschlagswassers aus der Teilfläche eGE 1 sowie den Teilflächen eGE 2 und eGE 3 mehrere getrennte Rückhaltemaßnahmen ausgeführt werden müssen.

Das Ableitungskonzept ist mit den Fachbehörden abzustimmen und die erforderlichen Anträge für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen zu stellen.

Grundsätzlich wird empfohlen anfallendes Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu sammeln und wo möglich für innerbetriebliche Zwecke, z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Soweit die Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten etc. genutzt werden. Hierfür ist in diesem Fall aber ein getrenntes Versorgungsnetz im Gebäude zu errichten. 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 auch für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Bei den Planungen ist weiterhin darauf zu achten, dass aus der Entwässerung des Plangebietes keine Beeinträchtigungen der Straßenentwässerung der Bundesstraße auftreten.

Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen. Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Gunzenhausen ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten für alle Medien bestehen auf der Westseite des Planungsgebietes im Bereich der Ludwig-Erhard-Straße. Zwischen einer Bebauung und vorhandenen Versorgungstrassen ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten.

Für die Versorgung des Planungsgebietes sind für alle Medien neue Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse zu erstellen. Dies betrifft sowohl die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung auf dem Netz der Stadtwerke Gunzenhausen als auch die Breitband- und Telekommunikationsversorgung des neuen Baugebiets. Entsprechende Leitungen für die Versorgung des Planungsgebietes sowie neue Hausanschlüsse sind zu verlegen.

Zur Stromversorgung wird voraussichtlich auch eine neue Mittelspannungsversorgung erforderlich. Hier sind individuelle Abstimmungen zwischen den Vorhabenträgern und den Stadtwerken Gunzenhausen vorzunehmen und gemeinsam auf die konkreten Nutzungen abgestimmte Mittel- und Niederspannungsversorgungen herzustellen. Flächen zur Aufstellung von Transformatoren zur Versorgung können sowohl innerhalb der öffentlichen Grünflächen als auch innerhalb der Gewerbeflächen selbst vorgesehen werden. Eine Konkretisierung ist aber erst nach Vorliegen des individuellen Bedarfs der Vorhabenträger möglich. Es kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden kann.

Auf die Verlegung eines Gasnetzes wird voraussichtlich verzichtet. Eine entsprechende Erschließung ist weder wirtschaftlich abbildbar ist noch planerisch (auch bei Gewerbegebieten) erforderlich. Die Mehrzahl der Heizungsanlagen verwendet heutzutage anderweitige Primärenergieträger. Die aktuellen Zielvorgaben des Bundes zur Abkehr von der Gasnutzung zur Wärmeversorgung sind hierbei ebenfalls zu beachten.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke Gunzenhausen, auch hier ist entsprechender Hausanschluss herzustellen. Ggf. wird zur Gesamtversorgung der bereits bestehenden Nutzungen an der Alten Nürnberger Straße eine Erweiterung der Versorgungsanlagen entlang der neu geplanten Erschließungsanlage vorgenommen.

Zur Telekommunikations- und Breitbandversorgung sind neue Anschlussleitungen zu erstellen. Anschlussmöglichkeiten bestehend grundsätzlich im Bereich der bestehenden Straßen westlich des Planungsgebietes. Von dort aus sind neue Hausanschlüsse für die überplanten Flächen herzustellen.

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Die Lage der Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen, sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

Die Versorger (z.B. Stadtwerke Gunzenhausen, Deutsche Telekom, Vodafone, etc.) werden bei der Erschließungsplanung intensiv beteiligt und insbesondere die Leitungstrasse abgestimmt. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden. Im Trassenbereich der bestehenden Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Wo möglich wird versucht, gemeinsame Kabeltrassen zu realisieren und hierbei im Bereich bereits grundsätzlich notwendiger Erdbauarbeiten für Kanäle und Wasserleitungen zu nutzen. Eine Einweisung durch die Versorger vor Beginn der Bauarbeiten ist unabdingbar.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Weißenburg - Gunzenhausen abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Mit der geplanten Straßenbreiten von mindestens 6,50 m ist die Abfallentsorgung hinreichend gesichert.

Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der gewerblichen Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 14.04.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau- und Bodendenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler festzustellen. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind alle zutage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen, Bahnhofstr. 2, 91781 Weißenburg, Tel: 09141/902-174 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Hierfür gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz. Im Bereich der Denkmalvermutungsflächen gilt weiterhin Art. 7 BayDSchG.

Auszug Bayerisches Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.12.2024

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 sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der bekannten Ergebnisse der Bodenuntersuchungen kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. 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. Grundwasserströme dürfen nicht zum Nachteil des Umfeldes verändert werden. Es ist davon auszugehen, dass auf die privaten Vorhabensträger zusätzliche Kosten durch die Sicherungsmaßnahmen gegen Schichtenwasser entstehen. Dies ist in die konkrete Kostenkalkulation der einzelnen Bauvorhaben einzustellen.

Zudem ist aufgrund der Gefällee Lage sowie der bereits vorhandenen Darstellungen in den HIOS-Karten erkennbar, dass es im Plangebiet zu oberflächigen Abflüssen von wild auf den Flächen fließendem Niederschlagswasser kommen kann. Nachstehende Darstellung zeigt die potenziellen Fließwege des wild auf der bestehenden Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers:



Luftbild o. M. mit Fließwegen des Niederschlagswassers (blaue Linienelemente) © Fließwegeermittlung Ingenieurbüro Christofori und Partner GbR © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Durch zulässige Veränderungen des natürlichen Geländes ist auszuschließen, dass es nachteiligen Auswirkungen für die Unterlieger kommt.

Der jeweilige Grundstückseigentümer im Plangebiet hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, 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. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird. Hierauf ist sowohl im Rahmen der konkreten Planungen nach innen zu reagieren als auch nach außen zu gewährleisten, dass durch die Planungen keine Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes entstehen.

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 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Da im Planungsgebiet eine gewisse Hanglage auch nach Umsetzung zulässiger Veränderungen des natürlichen Geländes nicht ausgeschlossen werden kann, musste bereits auf Ebene der Bauleitplanung dafür

Sorge getragen werden, dass die Gefahren aus wild oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser hinreichend minimiert werden. Dies betrifft bzgl. der zulässigen Nutzungen im Bereich der Produktionshallen auch Gefahren für Leib und Leben und im Bereich des Gebäudes vorrangig Gefahren für Sachbeschädigungen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

Der Bebauungsplan setzt keine exakten Hauslagen fest, sondern bestimmt lediglich Flächen innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die für die Abwägung der getroffenen Festsetzungen vorgenommene Abschätzung und Bewertung der Risiken ersetzen nicht die Einzelfallprüfung der konkreten Vorhaben.

Dem Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist auch 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. In Gebäuden, in welchen sich Menschen aufhalten, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser, geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen für Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Im Rahmen der Vorsorge zum Umgang mit Starkregenereignissen ist zu prüfen, ob ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Oberflächenwassers durch Lagergüter erforderlich sind. Gegebenenfalls sind Flächen mit entsprechenden Gefährdungspotential gesondert gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen, oder diese Flächen über Reinigungsanlagen gesondert zu entwässern. Ggf. ist eine Lagerung dieser Güter immer überhöht auf Podesten vorzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere bei Veränderungen des natürlichen Geländes im Rahmen der konkreten Vorhabenplanungen auszuschließen.

Auch während der Bauphase sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzgl. des Umgangs mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu treffen. Insbesondere nach Abnahme des Oberbodens kann ein verstärktes Abfließen von Oberflächenwasser eintreten. Hieraus dürfen keine Gefährdungen der umliegenden Siedlungsstrukturen entstehen.

Potenzielle Gefahren aus Hochwasserereignissen des Abflusses des Walkmühlgrabens werden durch die unter 7. der Begründung beschriebenen Hochwasserschutzmaßnahmen hinreichend minimiert.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können. In den Aufhebungsbereichen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um Gewerbegebiet mit den zulässigen Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Gunzenhausen mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist mit Gebäuden bis max. 25,00 m Gebäudehöhe zulässig. Die Stadt Gunzenhausen verfügt über ein Drehleiterfahrzeug, jedoch kann die Hilfsfrist zum Einsatzort nicht hinreichend sicher gewährleistet werden. Ein Nachweis des zweiten Rettungsweg über die Rettungsmittel der städtischen Feuerwehr kann daher nicht abschließend sichergestellt werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass ein zweiter Rettungsweg bei Gebäuden, bei denen die Brüstung von zur Rettung erforderlichen Öffnungen ein Maß von 8,00 m über dem anschließenden Gelände überschreitet, ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich wird. Alternativ ist auch die Realisierung eines Sicherheitstreppenhauses möglich.

Entsprechend der VDI-Richtlinie 3564 „Brandschutz – Empfehlungen für Hochregalanlagen“ ist bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 22,00 m eine festinstallierte Zugangsmöglichkeit von außen auf das Dach des Gebäudes, z.B. als Nottreppe oder Notleiter, herzustellen. Bei Ausführung als Notleiter ist zusätzlich eine fest installierte technische Einrichtung zur Rettung von verletzten Personen (z. B. Abseilmöglichkeit) vorzusehen.

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. Das Gerätehaus der Feuerwehr Frickefelden ist ca. 4,7 km entfernt. Die Entfernung zur Feuerwache Gunzenhausen beträgt ca. 2,9 km. Die am Hauptstandort der Feuerwehr Gunzenhausen stationierte Drehleiter kann aller Voraussicht nach nicht innerhalb der relevanten Hilfsfrist den Planstandort erreichen. Eine entsprechende Mitteilung wurde hierzu durch die Fachstelle der Stadt Gunzenhausen getätigt.

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung ist, nach bisherigem Kenntnisstand über die Planungen bei baulichen Anlagen mit kleiner Brandausbreitungsfähigkeit (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung) mit mind. 96 m³/h für mind. 2 h anzunehmen.

Dies kann nach aktuellem Kenntnisstand aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Gunzenhausen voraussichtlich sichergestellt werden. Geplant ist zudem vom Altmühlüberleiter mittels Saugleitung eine zusätzliche behelfsmäßige Löschwasserversorgung zu ermöglichen. Im Zuge der Überlegungen für eine Hochwasserableitung wird hierzu ein dauerhaftes Saugrohr (trocken) in Richtung Altmühlüberleiter mitverlegt. Die Feuerwehr kann hier auf der Nordseite eine Anschlussmöglichkeit an den Altmühlüberleiter her-

stellen und über das Saugrohr mittels mobiler Pumpen zusätzliches Löschwasser nach Süden in das Plangebiet transportieren. Somit kann die Löschwasserversorgung im Bereich des Gewerbegebiets Nord insgesamt verbessert werden.

Werden vorstehende Rahmenbedingungen nicht eingehalten oder es ergibt sich aufgrund der Art der Nutzung ein zusätzliches Gefahrenpotenzial kann es für den konkreten Objektschutz notwendig sein, private Löschwasserbevorratung auf dem Privatgrundstück zu realisieren. Dies ist unter Beachtung der konkreten Vorhabenplanung und des individuellen Brandschutzkonzeptes mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlage kann ggf. für die oberen Stockwerke die Vorhaltung von Druckerhöhungsanlagen für gebäudeinterne Sprinkleranlagen und/oder Steigleitungen erforderlich werden.

Wird ein Hochregallager ausgeführt, so ist dieses mit einer automatisierten Brandbekämpfungsanlage auszustatten. Dies kann entweder durch eine Sprinkleranlage oder ein Brandvermeidungssystem auf Stickstoffbasis erfolgen. Soweit ein Sprinklersystem ausgeführt wird, ist dies mit einer entsprechenden netzunabhängigen Löschwasserbevorratung auszustatten. Diese Bevorratungsmöglichkeit wird mit einer Nachspeisemöglichkeit aus dem öffentlichen Netz sowie durch die Feuerwehr vorgesehen. Das erforderliche Volumen der Bevorratung ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens zu ermitteln und mit den Fachbehörden abzustimmen.

Im Bereich der geplanten neuen Erschließungsstraße wird ggf. ein zusätzlicher Hydrant zur Verbesserung der Abdeckung der überplanten Flächen installiert. Die Detailplanungen des Leitungsnetzes werden mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die beplanten Flächen werden über Ludwig-Erhard-Straße sowie deren geplanter Verlängerung zur Alten Nürnberger Straße erschlossen. Am Nordrand kann zudem die Erschließung über den bestehenden Feldweg erfolgen. Die bestehenden Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,50 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert.

Aufgrund der Tiefe der Gewerbefläche ist davon auszugehen, dass bauliche Anlagen den Abstand von kleiner 50 m zu den öffentlichen Straßen überschreiten werden. Auf der privaten Grundstücksfläche sind daher durch die 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.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich östlich landwirtschaftliche Nutzungen, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren.

Nördlich grenzt die Bundesstraße B466 an. Gegebenenfalls bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen können u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs den angrenzenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B466, führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind. Westlich des Planungsgebietes befinden sich das Gewerbegebiet Nord. Besondere Wechselwirkungen sind hieraus nicht zu erwarten.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zulässig. Es ist mit der Vorhaltung brandgefährdeter Stoffe, Druckbehältern und zum Teil auch wassergefährdenden Lösch- und Betriebsmitteln zu rechnen.

Die Brandschutzrisiken sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Darüber hinaus entstehen hieraus u. U. Risiken aus explosionsgefährdeten Stoffen, Maschinen etc. Die Brandschutzrisiken werden daher gesondert in einem vorhabenbezogenen Brandschutzkonzept erfasst, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festgelegt. Dies erfolgt auf Ebene des konkreten Bauantrags.

Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den geplanten und gewerblichen Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet. Aus der notwendigen Trafostation auf den Betriebsgelände besteht ggf. ein gewisses Risiko des elektrischen Kurzschlusses.

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. 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. Solarmodule produzieren aber 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.

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. Für den Bebauungsplan wurde bzgl. der auf das Gebiet einwirkenden Immissionsbelastungen sowie der Bewertung der vom Gebiet auf das Umfeld wirkenden Emissionen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, erstellte Gutachten Nr. cg/he-24.14501-b01a vom 14.04.2025 wurde hinsichtlich der Verkehrslärmbelastungen mit Bericht Nr. 24-14501-b02 vom 02.10.2025 fortgeschrieben. Die erstellten Untersuchungen der Gewerbelärmemissionen und des Verkehrslärms sind als gesonderte Teile der Begründung des Bebauungsplans beigelegt.

Diese Gutachten bilden die Grundlage für die erfolgten Abwägungen zur Verträglichkeit der Planungen sowie für die getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Lärmimmissionsschutz aus den geplanten Nutzungen

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen Lärmimmissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, im Abwägungsfall sind aber auch die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte der maßgeblichen Fachgesetzgebungen zu beachten. Entsprechend der geltenden gesetzlichen Normungen sind dabei aufgrund der zulässigen Arten der baulichen Nutzungen zwei differenzierende rechnerische Betrachtungen der Lärmimmissionen erforderlich.

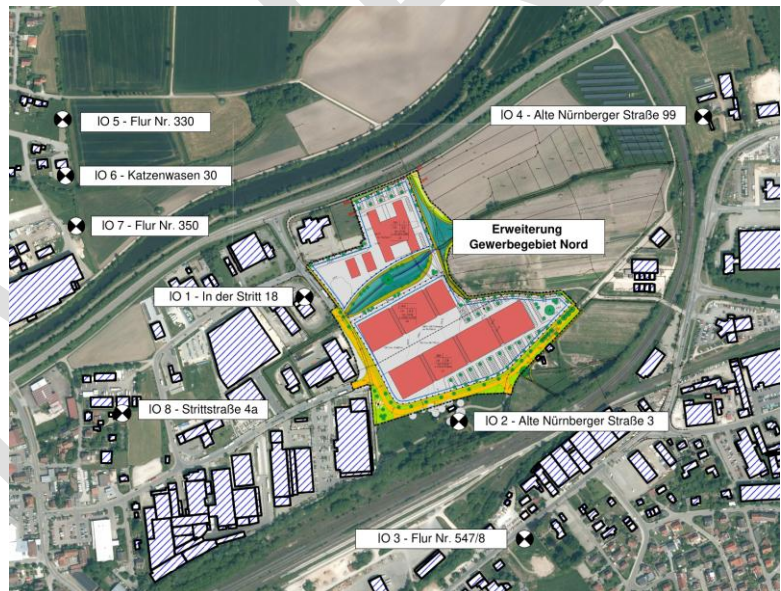
Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen können Immissionsbelastungen aus den Gewerbebetrieben selbst entstehen. Diese sind im Sinne der Maßgaben der Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu erfassen und zu bewerten.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)

Innerhalb des Planungsgebietes sind gewerbliche Nutzungen geplant. Im Rahmen der schallimmissions-technischen Untersuchungen wurden daher die Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm für das Planungsgebiet und das städtebauliche Umfeld mit untersucht. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Die bestehenden Nutzungen im Umfeld sind als Vorbelastungen für die möglichen Emissionskontingente aus dem Planungsgebiet zu erachten. Dies sind die bestehenden Gewerbegebietsflächen westlich und südlich des Planungsgebietes. Für diese Bereiche existieren keine planungsrechtlichen Einschränkungen in den zulässigen Emissionen. Zum Teil wurden Auflagen im Zuge der individuellen Baugenehmigungen bestimmt. Um die bestehenden Vorbelastungen für das geplante Gewerbegebiet zu ermitteln, wurde daher teilweise eine Rückrechnung der zulässigen Emissionen aus den bestehenden Gewerbegebieten in Bezug den jeweils maßgeblichen Immissionsorten vorgenommen.

Zudem wurden die maßgebliche Immissionsorte für das Plangebiet im städtebaulichen Umfeld erfasst. Diese sind wie nebenstehend abgebildet im Umfeld verortet.



© IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der maßgeblichen Immissionsorte im städtebaulichen Umfeld war es notwendig, für das Planungsgebiet eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 durchzuführen, so dass auch mit neuen Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht werden.

Auf Basis der überbaubaren Flächen und unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsorte wurden daher für die im Bebauungsplan bestimmten Teilflächen zulässige Emissionskontingente bestimmt. Die Bestimmung der zulässigen Emissionskontingente erfolgt dabei getrennt nach den Betrachtungszeiträumen „Tag“ (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie „Nacht“ (22.00 – 06.00 Uhr).

Hieraus ergeben sich für das Plangebiet folgende Festsetzungen:

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L _{EKi} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
eGE 1	ca. 20.598 m ²	≤ 56	≤ 43
eGE 2	ca. 16.308 m ²	≤ 62	≤ 46
eGE 3	ca. 28.175 m ²	≤ 60	≤ 45

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Mit diesen Kontingenten lässt gem. dem gutachterlichen Bericht zur Tagzeit eine typische Gewerbenutzung uneingeschränkt ausüben. Im Nachzeitraum ist aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen am maßgeblichen Immissionsort IO3 (Allgemeines Wohngebiet) mit Einschränkungen in der Nutzbarkeit zu rechnen.

Insgesamt stellt sich der vorstehend benannte Immissionsort als maßgeblich für die Bestimmung der zulässigen Schallemissionen aus den überplanten Flächen zu erachten. Es zeigt sich, dass in die weiteren Richtungen aufgrund der größeren Entfernung bzw. der geringen Schutzbedürftigkeit höhere Richtwertanteile möglich sind. Es wurden daher hierauf aufbauend Richtungssektoren definiert, welche die Schallemissionskontingente dahingehend optimieren, dass eine möglichst sinnvolle Nutzung der Gewerbeflächen möglich ist und wo möglich durch richtungsbezogene Zusatzkontingente in den Richtungen erhöht werden können. Folgende Zusatzkontingente wurden in Abhängigkeit der räumlichen Ausrichtung vergeben:

Teilfläche	Zusatzkontingent L _{EK, zus. k.j.} in dB im Richtungssektor	
	Tags (06.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
A 180° – 248°	10	10
B 248° – 304°	11	11
C 304° – 124°	16	16
D 124° – 180°	0	0

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die vorstehenden Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 180° - 248°
 Richtungssektor B: 248° - 304°
 Richtungssektor C: 304° - 124°
 Richtungssektor D: 124° - 180°

Für diese Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung $x = 32.628.498,0$, $y = 5.443.081,0$ (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832) erhöhen sich die Schallemissionskontingente L_{EKi} um die zuvor beschriebenen Zusatzkontingente L_{EK, zus. k.j.}. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist. Insgesamt sind somit folgende Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld möglich:

Immissionsort	Immissionskontingent L_{IK} in dB		Planwert L_{PI} in dB	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	62	48	64	49
IO 2	53	38	65	50
IO 3	45	30	45	30
IO 4	58	43	65	50
IO 5	51	37	54	39
IO 6	52	37	60	45
IO 7	52	38	64	49
IO 8	53	38	56	41

Es zeigt sich, dass mit Ausnahme des bereits erheblich vorbelasteten Immissionsorts IO 3 noch Entwicklungspotenziale für zukünftige gewerbliche Vorhaben bestehen. Somit kann gewährleistet werden, dass mit der getroffenen Emissionskontingentierung die Planwerte und somit die zulässigen Gesamtimmissionen an den relevanten Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld eingehalten sind. Der Schallschutz der Nachbarschaft ist damit angemessen gewährleistet. Für das Plangebiet selbst ergeben sich aus den getroffenen Festsetzungen zum Teil erhöhte Anforderungen an die technische Umsetzung zur Gewährleistung des notwendigen Schutzniveaus im städtebaulichen Umfeld. Dies ist entsprechend bei den Planungen zu beachten und betrifft insbesondere den maßgeblichen Immissionsort IO3.

Es muss somit ein besonderes Augenmerk bei den Planungen auf eine schalloptimierte Ausrichtung von möglichen Schallquellen gelegt werden. Ggf. muss auch durch entsprechende organisatorische Maßnahmen auf dem Betriebsgelände dafür Sorge getragen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes im städtebaulichen Umfeld ist die vorstehende Emissionskontingentierung zwingend erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist es nicht möglich, einzelne Flächen als uneingeschränkt nutzbare Gewerbeflächen festzusetzen. Dieser Sachverhalt führt insbesondere im Nachtzeitraum zu einer Einschränkung der allgemein angestrebten Nutzbarkeit eines Gewerbegebietes. Es wird gem. den Ausführungen des Gutachters mit den festgesetzten Emissionskontingenten der Standardwert der VBUI - Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm durch Industrie und Gewerbe erreicht. Unter weitere Einbeziehung der festgesetzten Zusatzkontingente werden auch die Anhaltswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. entsprechend der Ausrichtung der Sektoren auch größer Emissionen ermöglicht.

Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass das Grundkontingent im Nachtzeitraum unter 52 dB liegt und somit in diesen Zeitraum zunächst mit deutlichen Einschränkungen einer Gewerbenutzung verbunden ist. Die Stadt Gunzenhausen verfügt mit dem direkt westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Nord“ (Bebauungsplan Gunzenhausen Nord, Teilgebiet I) über ein planungsrechtlich uneingeschränktes Gewerbegebiet, in welche im Nachtzeitraum Emissionen > 52 dB möglich sind. Die Stadt Gunzenhausen hat daher bei der vorliegenden Planung unter Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von der Möglichkeit der baugebietsübergreifenden Gliederung Gebrauch gemacht. Emissionsseitig auch im Nachtzeitraum mit entsprechenden Emissionen versehene Betriebe können grundsätzlich im Bereich der dort vorhandenen Flächen noch Ansiedlungsmöglichkeiten finden.

Zudem können die auf einem Betriebsgrundstück tatsächlich installierbaren Schallleistungspegel ggf. höher sein als die in der Kontingentierung bei freier Schallausbreitung berechneten Werte, da hierbei die individuellen Anordnungen der baulichen Anlagen vollständig mitberücksichtigt werden können. Dies kann beispielsweise im konkreten Planungsprozess durch eine sorgfältige auf die Belange des Schallschutzes abgestimmte Standort- und Betriebsplanung erfolgen. Beispielhaft sind hier als Lösungsansätze 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 und Anordnung von Lkw-Abstellflächen auf den Betriebsflächen

Problematisch ist bei Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung oftmals die Tonhaltigkeit von Geräuschen. Sofern an den Immissionsorten tonartige Geräusche im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gem. den Vorgaben der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) bei den Berechnungen gesondert zu berücksichtigen. Um diesen Sachverhalten Rechnung zu tragen, wurde im Bebauungsplan bestimmt, dass Abweichungen von den im Schallschutzgutachten Bericht des Schallschutzgutachters 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.

Somit ist im vorliegenden Fall nicht von einer unverhältnismäßigen Einschränkung der geplanten gewerblichen Nutzungen auszugehen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die ermittelten Emissionskontingente nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden sind (Außenwirkung). Bzgl. der von außen auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionsbelastungen ist festzustellen, dass innerhalb des Planungsgebietes das zulässige Geräuschaufkommen der Betriebe nach den Kriterien der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998) regelt. Hiermit wird hinreichend sicher sichergewährleistet, dass auch schutzbedürftige Nutzungen im Planungsgebiet einen ausreichend Schallimmissionsschutz erfahren.

In der Gesamtbetrachtung kann unter Beachtung der vorstehenden beschriebenen und 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. Weitere Details können dem als gesonderte Anlage beigefügten Schallschutzgutachten entnommen werden.

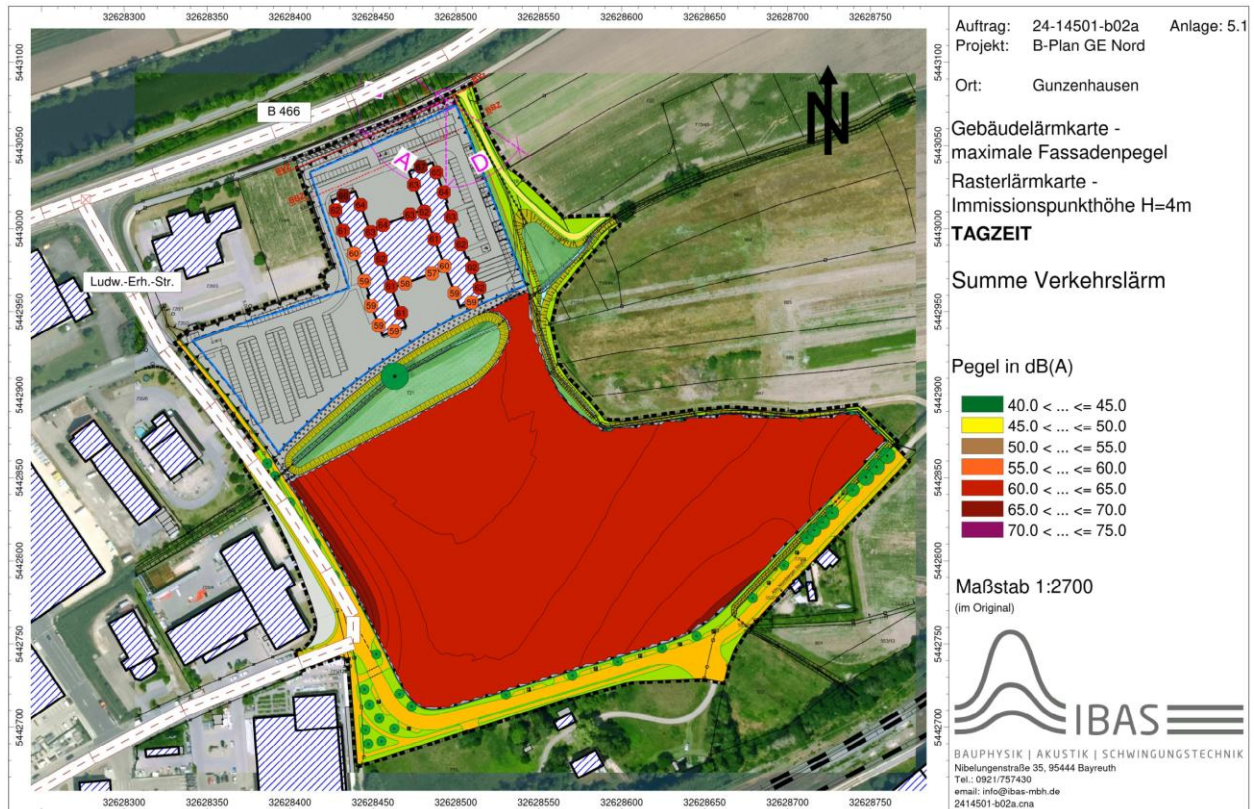
Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen zusätzliche Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Zudem wirken aus den Emissionen der Verkehrswege im Umfeld des Plangebietes auf dieses selbst ein. Die Bewertung erfolgt dabei entsprechend der Maßgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 veröffentlicht am 18.02.2020, (RLS-19) unter Abwägung und Bewertung der Immissionsbelastungen entsprechend der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

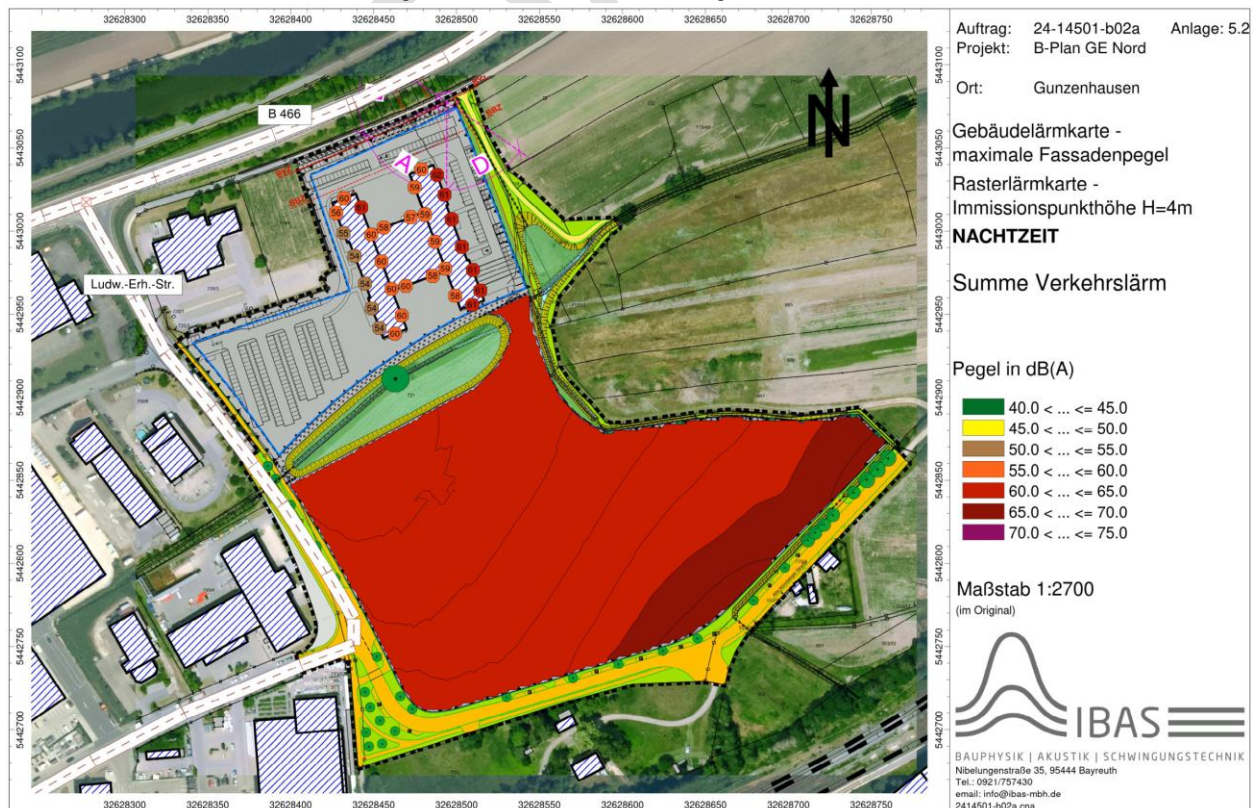
Zur Bewertung der Auswirkungen wurde eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmbelastungen durch die IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, vorgenommen. Grundlage für die Bewertung sind zunächst die im Rahmen des Verkehrsgutachtens ermittelten Verkehrsmengen im Prognoseplanfall 2035

mit den um die Planflächen erhöhten Verkehrsmengen. Mitberücksichtigt sind dabei neben den Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden maßgeblichen Straßen auch die einwirkenden Verkehrslärmbelastungen der südlich und östlich verlaufenden Bahnstrecken.

Im Ergebnis zeigt sich für den Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) folgende Situation:



© Kartenausschnitt aus Immissionsschutzgutachten der IBAS GmbH für Tagzeitraum



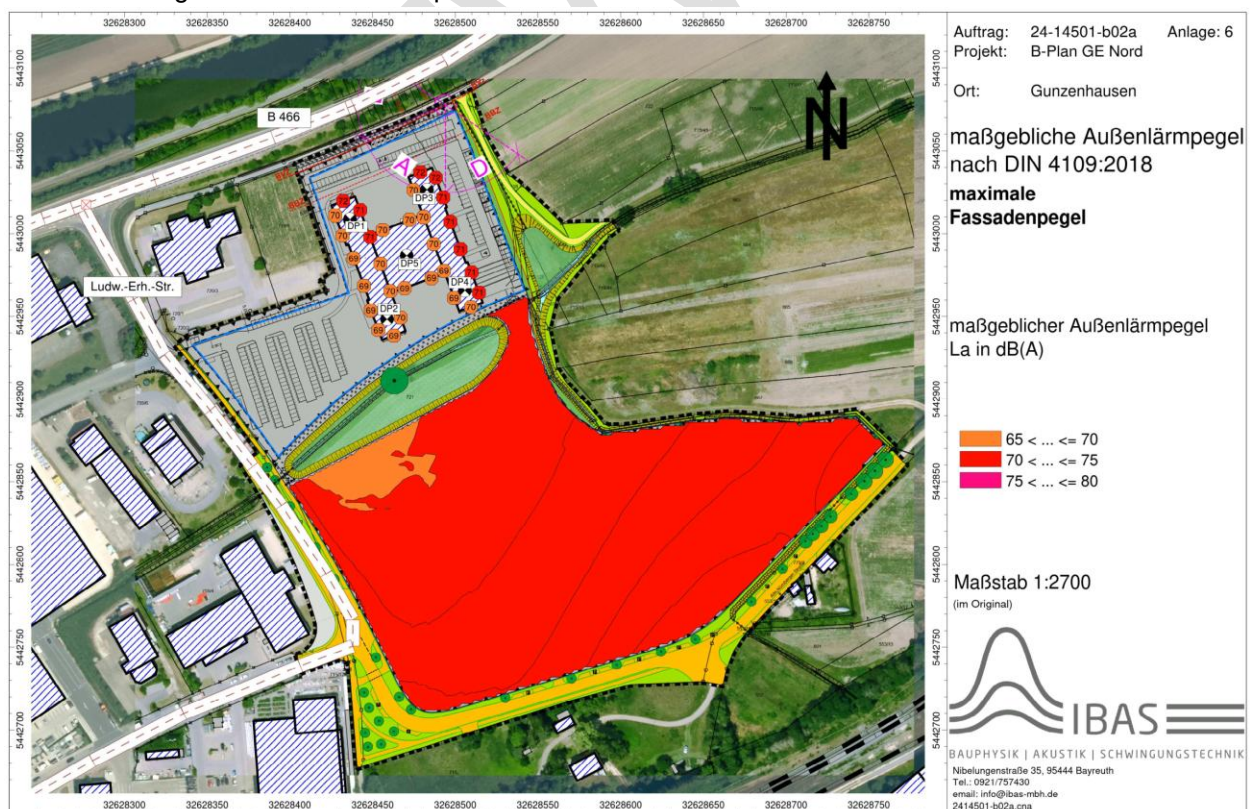
© Kartenausschnitt aus Immissionsschutzgutachten der IBAS GmbH für Nachtzeitraum

Im Ergebnis zeigte sich, dass durch die Summe des einwirkenden Verkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) tags für ein Gewerbegebiet überwiegend eingehalten bzw. unterschritten wird. Nur an den nördlichsten Fassaden des geplanten Bürogebäudes sowie auf einem schmalen Streifen entlang der Ludwig-Erhard-Straße bzw. im südöstlichen Bereich um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert von 55 dB(A) am Bürogebäude teils um bis zu 7 dB und um bis zu 12 dB auf den südlichen Flächen überschritten.

Die Grenzwerte der in der Abwägung aber zulässigen Anwendung der Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 69/59 dB(A) tags / nachts werden tags im gesamten Planungsgebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum sind im nördlichen Teil am geplanten Bürogebäude Überschreitungen des zulässige IGW um bis zu 3 dB und auf den südlichen Flächen um bis zu 8 dB zu erwarten.

Zur Gewährleistung von gesunden Arbeitsverhältnissen für die zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet war es daher nötig, Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen. Hierbei sind zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Im vorliegenden Fall ist eine wirksame Abschirmung der überplanten Flächen durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen an den Quellen der Verkehrslärmemissionen nicht möglich. Es fehlen dort die Flächen, um entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Zudem ist aufgrund der erheblichen Höhe der geplanten baulichen Anlagen im Regelfall kein sinnvoller Schutz in den oberen Stockwerken möglich, wenn keine städtebaulich unverträglichen Höhen von Schallschutzanlagen entstehen sollen.

Sinnvolle aktive Schutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind aufgrund der Topografie nicht möglich. Schallabsorbierende Maßnahmen an den Fahrwegen sind aktuell nicht zu erwarten und können seitens der Stadt Gunzenhausen aufgrund der fehlenden Zuständigkeit für die Verkehrswege nicht vorgenommen werden. Städtebaulich verträglich kann der notwendige Immissionsschutz sinnvoll nur durch passive Schallschutzmaßnahmen durch die geplanten Nutzungen selbst umgesetzt werden. Seitens des Schallschutzgutachters wurden daher folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 zur Bemessung von Fassaden bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden bestimmt:



© Kartenausschnitt aus Immissionsschutzgutachten der IBAS GmbH

Diese bilden die Bemessungsgrundlage für die im weiteren erfolgte textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz. Entsprechend der Regelungsmöglichkeiten wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen sind, dass sie den Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerischer Nachweis der Erfüllung der Anforderungen“ mit folgenden Werten entsprechen:

<i>Anforderung gem. DIN 4109 (2018)</i>	<i>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</i>	<i>Für Büroräume und Ähnliches</i>
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und die über Fenster belüftet werden, bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, bei denen eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung (Nennlüftung) der Räume bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

Unter Einhaltung der beschriebenen Festsetzung ist eine Beherrschung des potenziellen Immissionskonfliktes aus Verkehrslärmbelastungen geben. Nachteilige Auswirkungen auf die Baulastträger der betroffenen Verkehrswege sind nicht zu erwarten. Es wird in diesem Zusammenhang zudem darauf hingewiesen, dass die Baulastträger der umgebenden Verkehrswege (insbesondere Bundesstraße und Bahnstrecken) nicht verpflichtet sind, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Gegen den Straßenbaulastträger können keine Ansprüche wegen Lärm und Geruchsbelästigung geltend gemacht werden.

Ebenfalls untersucht wurden die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Plangebiet für das städtebaulichen Umfeld. Der Gutachter kommt im Ergebnis zu dem Schluss, dass im Vergleich von Prognosenullfall (ohne planinduzierten Verkehr) und Prognoseplanfall die Immissionsschutzanforderungen im Umfeld eingehalten sind und keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

In der Gesamtbetrachtung kann unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Belange des Verkehrslärmschutzes bei den Planungen angemessen beachtet sind.

Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb

Südlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnflächen. Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m.

§ 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Die Lärmbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden im Abschnitt Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm behandelt.

Fluglärm:

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich der Sonderflugplatz Gunzenhausen – Reutberg. Ein regelmäßiger Linienflugbetrieb findet dort nicht statt. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Flugplatz für Freizeitflugverkehr. Der Flugplatz ist lt. Beschreibung im Internet (Vgl. de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz_Gunzenhausen-Reutberg, zuletzt eingesehen am 09.12.2025) für Luftfahrzeuge bis 2000 kg, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge zugelassen. Das Plangebiet liegt aber nicht in der direkten Anflugzone, so dass hier keine unverhältnismäßigen Belastungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der möglichen Immissionsbelastungen aus dem Betrieb von Rettungshubschraubern am Klinikum Altmühlfranken ist festzustellen, dass es sich bei Flügen von Rettungshubschraubern um notwendige Einsätze im öffentlichen Interesse handelt. Zwar kann es durch entsprechende Flüge kurzzeitig zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums kommen, diese Überschreitung ist aber in Abwägung der besonderen Umstände und Belange des Einsatzes von Rettungshubschraubern als hinnehmbar und vertretbar zu erachten.

Landwirtschaftliche Nutzungen

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für die Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich ausschließlich von Westen über die Ludwig-Erhard-Straße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeugen, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Gesamtbetrachtung des Immissionsschutzes:

In der Gesamtabwägung kann daher 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 und Kampfmittelbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Ein Bodengutachten wurde für den nördlichen Teil bereits erstellt und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Im Zuge des Bodengutachtens wurden orientierende Mischprobenuntersuchungen für den nördlichen Teil bereits durchgeführt. Die Untersuchungen haben keine besonderen Belastungen ergeben. Die untersuchten Mischproben wurden als BM-0 nach EBV, Z0 nach Eckpunktepapier (EPP) und DK0 nach Deponieverordnung eingestuft.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann hierdurch aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es bedarf individueller Haufwerksbeprobungen im Zuge der Baumaßnahmen. 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 Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere EBV, LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

Für das Plangebiet wurde hinsichtlich der Kampfmittelbelastung eine historische Erkundung und Luftbilddauswertung zur Gefährdungsabschätzung möglicher Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei. Es zeigte sich, dass der Kampfmittelverdacht aufgrund von Bombentreffern in den Randbereichen im Übergang zum Bahnhofpunkt Gunzenhausen sowie dem weiter östlich auf der Bahntrasse erfolgten Explosionen eines Munitionszuges gegeben ist.

Für die Flächen wurden weitergehende örtliche Untersuchungen auf Kampfmittel durchgeführt, um die Verdachtsituation eingrenzen zu können. Es zeigte sich, dass der Kampfmittelverdacht im überwiegenden Teil aufgrund der durchgeführten örtlichen Untersuchungen und der in diesem Zuge durchgeführten Beräumung von Kampfmittelresten im Wesentlichen zurückgenommen werden konnte. Es wurden Granatsplitter u.ä. aufgefunden, jedoch keine noch sprengfähige Munition oder sonstige Kampfmittel.

Nicht untersucht werden konnte der Bereich südlich der im Zuge der Auflassung des Bahnübergangs „Alte Nürnberger Straße“ errichteten neuen Straße. Dort sind vor Baumaßnahmen noch weitergehende Untersuchungen durchzuführen. Ebenfalls nicht abschließend freigeben ist der Bereich des bisherigen Hundeschulplatzes am Ostrand der überplanten Flächen. Details können den als Anlage der Begründung beigelegten Fachgutachten zur Kampfmittelsondierung entnommen werden.

Die Berichte zur orientierenden Luftbilddauswertung sowie den örtlichen Untersuchungen zur Kampfmittelberäumung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

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. 4 Bayerischen Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Die Festsetzungsmöglichkeiten werden durch die Novellierung der Bayerischen Bauordnung v. 23.12.2024 erheblich eingeschränkt. Die betreffenden Festsetzungen sind um 01.10.2025 in Kraft getreten. Die Grünordnungsplanung wurde daher auf die sich ergebenden Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, die Vorgaben des Artenschutzes sowie den ab 01.10.2025 verbleibenden Möglichkeiten örtlicher Bauvorschriften beschränkt.

14.1 Gestalterische Ziele der 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. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

Zur Eingrünung der überplanten Flächen werden im Osten Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese Bereiche sind als naturnahe Vegetationsflächen zu entwickeln und mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung zu durchsetzen. Weiterhin sind im Nordosten einzelne Baumpflanzungen zur Strukturierung des östlichen Abschlusses des Plangebietes im Übergang zu den Polder- und landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Die Maßnahmen dienen der verträglichen Einbindung des Plangebietes in das Umfeld im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Bei Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) geltenden Randabstände eingehalten werden.

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerfläche, oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten.

Im Plangebiet sind dabei mind. 20 % der überplanten Flächen unversiegelt und versickerungsoffen zu belassen. Eine Anrechnung der als Hochwasserretentionsflächen auszubildenden im Privateigentum befindlichen Teile des Plangebietes ist dabei zulässig, da hier ein hochwertiger Naturraum im gewerblichen Umfeld geschaffen werden soll. Dies Flächen sind aufgrund ihrer Hochwasserschutzfunktion einer gewerblichen Nutzung entzogen. Die Anrechnung als hochwertige Begrünungsmaßnahme sichert die Funktion und schafft zudem durch die Fläche einen ökologisch insgesamt hochwertigen Grünbereich innerhalb des Gewerbegebietes.

Mit der Maßgabe werden die Auswirkungen auf die natürliche Bodenbeschaffenheit auf ein für Gewerbegebiet vertretbares Maß beschränkt. Die entsprechend anzulegenden Flächen außerhalb der Polderflächen sollten als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen angelegt und bepflanzt werden. Gras-/Krautbestände sind dann durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten.

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechte (i. S. d. Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Der Satzung ist als Anlage eine Vorschlagsliste mit geeigneten Baum- und Straucharten für die sinnvolle Bepflanzung und Begrünung des Plangebietes beigelegt. Als Saatgut ist Material des Ursprungsgebietes UG 12 „Fränkisches Hügelland“ zu verwenden.

Somit wird unter Berücksichtigung der durch die Novellierung der BayBO eingeschränkten Möglichkeiten eine angemessene Durch- und Begrünung mit standortheimischen bzw. standortgerechten Arten sichergestellt.

Im Regelfall sind folgende Qualität und Größen für die Bepflanzungen empfehlenswert:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
Obstgehölzen: mB, StU 16-18
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20 m
- Sträucher: Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm,
anteilig für freiwachsende Hecken: Hei, 2xv, Co, H 125-150 cm
- Solitärsträucher: SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- Kletter- und Schlingpflanzen: SOL, mB / i.C., H 60 - 100 cm
- Heckenpflanzen: He, 2xv, H 100-125 cm
(falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verplanter Strauch zulässig)
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) auf Vegetationsflächen sind aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen sowie der Minimierung der Bodenversiegelung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden mit einer Breite von max. 0,40 m, Randstreifen von Dachbegrünungen, Kleinflächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen. Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung von naturfremden Freiflächen, der Vermeidung der Bodenerwärmung und damit negativer Auswirkungen auf das Kleinklima. Entsprechende Flächen tragen in der Addition zu einer lokalen Temperaturerhöhung bei. Die natürliche Wasserspeicherfähigkeit der Bodenstrukturen wird durch Stein- und Kiesgärten erheblich negativ beeinträchtigt. Es wird ausdrücklich empfohlen, auch in den gem. Ausnahme zulässigen Flächen kein Wurzelschutzvlies oder ähnliches einzubauen, da diese negativ auf den Naturhaushalt wirken.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baum- und Heckenpflanzungen besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Im Planungsgebietes sind Baum- und Gehölzbestände vorzufinden. Für die aus städtebaulicher Sicht sowie aus Gründen der guten grünordnerischen Gestaltung der überplanten Flächen wichtigen Gehölze wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Bereiche sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Als geeignete Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun:* In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäumen, 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 R SBB und ZTV-Baumpflege 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.
- *Baumpfleßmaßnahmen*
Baumpfleßmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Im Übrigen sind Eingriffe in die Bestandsstrukturen zulässig, sollten aber auf das zwingend erforderliche Minimum reduziert werden, da Neupflanzungen den Biotopwert der Bestandsstrukturen immer nur zeitversetzt ausgleichen. Unvermeidbar ist ein Eingriff in die bestehenden Alleebäume an der Fasanenstraße im Bereich der geplanten neuen Anbindung des Baugebietes. Hier wird aus Gründen des Anbaus der Straße sowie zur Gewährleistung der notwendigen Sichtfelder für den Fahrzeugverkehr eine Rücknahme von bis 5 Bäumen unvermeidbar sein. Hierfür werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen. Der Eingriff war in der Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten, da die betreffenden Bäume aufgrund ihrer Nähe zur Straße regelmäßig stark beschnitten werden müssen, um die notwendigen Lichtraumprofile zu erhalten. Die Entwicklung der Bäume war daher bereits in der Vergangenheit eingeschränkt.

Parallel der neu geplanten Erschließungsstraße im Süden werden neue öffentliche Grünflächen als straßenbegleitende Grünflächen und Strukturierung der Gesamtentwicklung des Gewerbegebietes hergestellt. Die sollen als Blühwiesen oder als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil entwickelt werden. Hiermit soll insbesondere ein Beitrag zur Stärkung der heimische Insektenpopulation geleistet werden.

Straßenbegleitend sollen zudem im Sinne der Biotopvernetzung für den Straßenraum geeignete Bäume gepflanzt werden. Diese sollen zudem als Leitelemente im öffentlichen Raum dienen und diesen strukturieren.

Für die erforderlichen Regenrückhaltebecken sowie Polderflächen wird eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Sie sind vorrangig als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemahd mit Abfuhr des Mahdguts ist zulässig. Mulchen ist nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen. Grundsätzlich ist eine Kombination mit den Hochwasserretentionsflächen ist zulässig - soweit hierdurch das nachzuweisende Hochwasserretentionsvolumen nicht eingeschränkt wird.

Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn (Beginn der Erschließungsmaßnahmen) incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtigungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert abzustimmen.

Es sind Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese werden in Kapitel 16 dieser Begründung erläutert. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß der im Dezember 2021 eingeführte Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktezuordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Eine unmittelbare Abbildung ist aufgrund der Komplexität und Umfangs der Ermittlungen in diesem Dokument nicht möglich.

Die Eingriffsschwere wurde bzgl. der festgesetzten Gewerbegebietsfläche entsprechend der GRZ mit 0,8 berechnet. Im Bereich von Verkehrsflächen wurde durchgehend ein Vollversiegelungsgrad und somit eine Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Eingriffe durch straßenbegleitende Grünflächen, Wirtschaftswege wurden mit Faktor von 0,2 bei der Ermittlung der Eingriffsschwere berücksichtigt. Für die geplanten Polderflächen wurden aufgrund der Inanspruchnahme von Acker- und intensiv genutzten Grünflächen sowie der im Regelfall durch die geplante naturnahe Ausführung zu erwartende Aufwertung mit einem Faktor von 0,1 - 0,2 in Abhängigkeit der Ausgangslage der betreffenden Teilflächen angesetzt.

Von der Anwendung von Planminderungsfaktoren wurden trotz der im Bebauungsplan definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgrund der im Regelfall bei Gewerbegebieten hohen Gesamtversiegelung der überplanten Flächen abgesehen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde differenziert nach den auszugleichenden gewerblichen Nutzflächen und den öffentlichen Flächen. Für die gewerblichen Nutzflächen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 150.645,0 Wertpunkten, für die öffentlichen Flächen von 20.543,0 Wertpunkten. Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 171.188,0 Wertpunkten. Die detaillierte Berechnung ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

14.2.2 Ausgleich

Der ermittelte Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie durch eine Abbuchung von zwei gewerblichen Ökokonten.

Allgemein gilt für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen: Bepflanzungen der erforderlichen Ausgleichsflächen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten des Folgejahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt geleistet:

Externe Ausgleichsfläche A1 / CEF 1

Teilfläche Fl. Nr. 1227, Gemarkung Gunzenhausen, mit 10.544m²

Anteilige Anrechnung von 6.900 m² für flächenbezogenen Ausgleich

Ausgangszustand:

Aufgrund der erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen für Eingriffe in Reviere der Feldlerche wird östlich des Ortsteils Aha eine Wechselbrache auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche hergestellt. Der Ausgangszustand dieser CEF-Maßnahmenfläche ist intensiv genutztes Ackerland (A11). Die Umsetzung erfolgt vorgezogen zur Umsetzung der Baumaßnahmen.

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer Ackerbrache (A2).

Im Sinne des naturschutzfachlich flächenbezogenen Ausgleichs wird von der aufgewerteten Fläche ein Teilbereich von 6.900 m² dem flächenbezogenen Wertpunktausgleich zugeordnet. Es wird eine Aufwertung von 20.700 Wertpunkte dem für die Eingriffe durch öffentliche Flächen nötigen Ausgleich zugeordnet.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Auf der externen Ausgleichsfläche wird eine mindestens 1,0 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große **Wechselbrache** angelegt. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen bzw. zu grubbern. Die gesamte Fläche muss im Spätsommer gemäht werden. Ein Altgrasstreifen oder Altaufwuchsstreifen von etwa 10% ist förderlich. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden. Diese Maßnahme ist auf gleicher Fläche ebenfalls für die Wiesenschafstelze geeignet, zusätzliche Maßnahmen sind nicht veranlasst. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A2 / CEF 2

Teilfläche Fl. Nr. 1227, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 2.000,0 m²

Ausgangszustand:

Mit der Maßnahme A1 / CEF1 kann der Eingriff in zwei Reviere der Wiesenschafstelze mit ausgeglichen werden. Für den Ausgleich des dritten Reviers der Wiesenschafstelze ist auf gleicher Flurnummer eine Fläche von 2.000 m² zu entwickeln. Der betreffende Flächenanteil ist im Ausgangszustand ebenfalls als intensiv genutztes Ackerland (BNT A11) zu bewerten. Für den Ausgleich der Wiesenschafstelzen ist neben der Anlage einer Wechselbrache, auch die Schaffung von Blühstreifen als CEF-Maßnahme vorzusehen. Grundsätzlich haben Feldlerchen und Wiesenschafstelzen ähnliche Anforderungen an Bruthabitate.

Entwicklungsziel:

Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (BNT G214) auf einer Teilfläche von 2.000 m².

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels:

Der erforderliche Ausgleich wird auf der im zeichnerischen Teil bestimmten Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1227, Gemarkung Gunzenhausen, umgesetzt. Die Fläche ist bisher als intensiv genutztes Ackerland (BNT A11) einzuordnen. Ziel ist es diese Fläche überwiegend als artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) zu entwickeln.

Soweit kein ausreichend magerer Ausgangszustand der Fläche vorhanden ist, ist die Fläche nach der letzten Mahd im Sommer zu Eggen. Anschließend hat dann eine Ansaat mit Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu erfolgen. Bei einer Neueinsaat ist auf lückige Aussaat mit Rohbodenstellen zu achten. Innerhalb der gesamten Maßnahme ist zwingend auf Düngemittel, Pflanzenschutzmittel sowie Bearbeitung der Fläche vor dem 01.07. zu verzichten. Eine Bewirtschaftung im Zeitraum vom 15.03 bis 01.07 ist unzulässig.

Es ist eine max. zweimalige Mahd zulässig. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen mind. sechs Wochen liegen. Die Flächen können mit kurzrasigen Streifen unterbrochen/randlich ergänzt werden. Diese Streifen sind allerdings vor Beginn der Brutzeit an kurzrasig zu halten. Eine Beweidung der Flächen ist möglich, solange die Besatzdichte so gewählt wird, dass der Fraß ein Muster an kurz- und langrasigen Strukturen gewährleistet. Während der Brutzeit müssen in der Beweidungsfläche mind. 100 m² ausgezäunt sein. Bereiche mit Trittschäden an der Grasnarbe sind hierfür zu bevorzugen.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, unzulässig.

Der sich aus den geplanten öffentlichen Flächen ergebende Ausgleichsbedarf kann durch diese beiden Maßnahmen insgesamt als ausgeglichen erachtet werden. Mit der Aufwertung wird eine Kompensation in Höhe von 20.700 Wertpunkten dem Eingriff durch die öffentlichen Flächen zugeordnet und der Eingriff in Höhe von 20.543 Wertpunkte ausgeglichen.

Der sich aus den Planungen ergebende weitere Eingriff durch die gewerblichen Nutzflächen beträgt 150.645 Wertpunkte. Dieser soll durch Abbuchungen von zwei gewerblichen Ökokonten geleistet werden.

Es wird dazu vom privaten Ökokonto der „Familie Bernhard Schnabel“ von der Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 298, Gemarkung Großlellenfeld eine Abbuchung von mindestens 79.018,0 Wertpunkten vorgenommen. Hier hat der Betreiber des Ökokontos im Jahr 2007 eine Wiese extensiviert und einen Streuobstbäume auf einer Fläche von insgesamt 16.261 m² gepflanzt.

Zusätzlich ist vom gewerblichen Ökokonto „Stammberger“ auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 232, Gemarkung Urphertshofen eine Abbuchung von mindestens 71.627 Wertpunkten vorzunehmen. Von der benannten Ökofläche ist hierzu ein Flächenanteil von 9.387,5 m² dem geplanten Eingriff zuzuordnen, hier wurde 2023 ein bisher intensiv genutztes Ackerland in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entwickelt.

Die jeweilig rechtlich mögliche Verzinsung der Wertpunkte wurde entsprechend berücksichtigt. Insgesamt kann mit der vertraglichen Sicherung der beiden Abbuchungen von gewerblichen Ökokontoflächen der notwendige Ausgleich von 150.645 Wertpunkten geleistet werden. Die beiden Abbuchungsflächen werden dinglich zugunsten des Bebauungsplans gesichert. Die vertraglichen Vereinbarungen liegen der Stadt Gunzenhausen vor.

Die Abbuchungen von den beiden Ökokontoflächen sowie die neu hergestellten Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Gunzenhausen ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 8,57 ha. Die Flächen werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen im Westen herrschen Nutzungen für Verkehrswege vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen bereits im hauptsächlichen Bereich als Gewerbeflächen dargestellt.

15.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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.

15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden in den Jahren 2024 - 2025 örtliche Bestanderhebungen in allen relevanten Vegetationsperioden durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt ein Wirtschaftsweg und anschließend die Verkehrsflächen der Bundesstraße B466 an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden grenzen überwiegend als Garten genutzte Flächen an sowie die Alte Nürnberger Straße. Im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen. Hier grenzt das Gewerbegebiet „Nord“ an.

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Osten nach Westen leicht geneigten Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 0,5 – 1,0 m nach Westen hin ab. Die Ludwig-Erhard-Straße im Westen ist gegenüber dem übrigen Gelände um ca. 1,0 m – 1,5 m angehoben und verläuft gegenüber dem Plangebiet auf einem Damm.

Das Planungsgebiet wird durch den Walkmühlgraben gequert. In zentraler Lage befindet sich ein einzelstehendes Feldgehölz am Graben.

Das lokale Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch die Lage des Plangebiets in einer leichten Senke, eingefasst durch Bundesstraße, Bahntrasse und bestehendem Gewerbegebiet gekennzeichnet. Entlang der Verkehrswege sind zum Teil ältere Gehölzstrukturen vorhanden, welche das lokale Landschaftsbild im Übergang der freien Landschaft zu den Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen prägen. Durch die umfangreichen Hauptverkehrsstrassen im Umfeld ist das ursprüngliche Landschaftsbild bereits in der Vergangenheit erheblich verändert und überprägt worden. Im größeren Umgriff ist die Lage Gunzenhausens im Übergang der Ebene um den Altmühlsee und den Höhenlagen des Schloßbucks prägend für das Landschaftsbild.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen und Extensivwiesen zugunsten eines hohen Versiegelungsgrads mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- Reduzierung der Flächenverfügbarkeit
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

15.2.1 Boden

Beschreibung

Geologisch ist das Planungsgebiet dem mittleren Burgsandstein 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, zum Teil auch mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun und/oder mit Karbonatknuern, weißgrau zu rechnen. Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte SI6V aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 44 und 46, der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 44 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit wird im 1. Meter als oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben. Die Tragfähigkeit wird mit hoch bis sehr hoch angenommen.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts ist die Region UG 12 „Fränkisches Hügelland“. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“.

Auswirkungen

Das Planungsgebiet wird bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das Bebauungsverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und Veränderung der natürlichen Bodenzusammensetzungen. Es kommt zu Geländemodellierungen von Auffüllungen und ggf. auch Abgrabungen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen.

Die Böden sind in ihrer Struktur im Bestand weitgehend unversiegelt und erfüllen somit wichtige natürliche Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Insbesondere übernehmen sie die Produktionsfunktion (landwirtschaftliche Nutzung), die Filter- und Pufferfunktion (Rückhalt und Abbau von Stoffeinträgen).

Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erfolgt erhebliche bauliche Inanspruchnahme der betroffenen Fläche. Der Boden wird durch Beton- oder Asphaltaufbauten, Verkehrsfläche sowie Gebäude dauerhaft versiegelt. Damit gehen sämtliche natürlichen Bodenfunktionen in diesen Flächen verloren.

Die Versiegelung führt zu:

- einem irreversiblen Verlust der Produktionsfunktion (landwirtschaftliche Nutzung entfällt),
- einer Beeinträchtigung der Filter- und Pufferfunktion, da Stoffrückhalt und Schadstoffabbau nicht mehr stattfinden,

Durch das Bebauungsverfahren wird somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen und Strukturschäden in den angrenzenden unversiegelten Böden kommen, insbesondere bei feuchten Bodenverhältnissen. Diese Verdichtungen führen zu einer Reduzierung der Luft- und Wasserleitfähigkeit und können die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen beeinträchtigen.

Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen.

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten.

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird bereits baubedingt aufgeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen eine mittlere ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff insgesamt als vertretbar einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von

Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Die biotischen Bodenfunktionen werden durch die Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt. Die Lebensräume für Bodenfauna und Bodenflora gehen weitgehend verloren; eine natürliche Regeneration ist aufgrund der dauerhaften Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität (auch im LKW-Bereich) aber als gering eingestuft.

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel und Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

15.2.2 Wasser Beschreibung

Das Plangebiet wird durch den Walkmühlgraben durchzogen. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer dritter Ordnung. Für das Plangebiet sind aufgrund der Hinweise aus den HIOS-Karten sowie den bereits in der Vergangenheit für den Walkmühlgraben durchgeführten Hochwasserberechnungen Hochwassereinstauflächen für den Fall eines hundertjährigen Hochwassers bekannt.

Nördlich der angrenzenden Bundesstraße B466 befindet sich der Altmühlüberleiter, der großräumig den Altmühlsee mit dem Kleinen Brombachsee im Osten verbindet.

Die für das Plangebiet bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen in Tiefen von 0,6 – 1,0 m bereits erstes Grundwasser in Form von Schichtenwasser. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur Oberflächennah durch breitflächige Versickerung erfolgen kann.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen 3 und 4 der Stadtwerke Gunzenhausen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land, den Feuerletten zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit. Dieser bildet oft hydraulisch ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk mit Blasensandstein; lokale Stockwerkstrennung, im Süden sind gespannte Tiefengrundwasserleiter anzutreffen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben. Die erstellten Fließwegedarstellungen zeigen, dass sich durch wild abfließendes Niederschlagswasser u.U. Gefahren im Plangebiet selbst, aber auch im städtebaulichen Umfeld ergeben können.

Es kann zu Veränderung des Abflussregimes im Bereich des Walkmühlgrabens mit erhöhte Abflussspitzen und verkürzte Konzentrationszeiten und somit zu einer stärkeren hydraulischen Belastung angrenzender Gewässer kommen. Oberflächenabflüsse von Verkehrs- und Logistikflächen können mit Schadstoffen wie Mineralölen, Schwermetallen, Reifenabrieb, Feinstaub oder Streusalz belastet sein. Ohne geeignete Rückhaltungs-, Reinigungs- oder Rückhalteeinrichtungen besteht das Risiko einer Eintragung in Oberflächenwasser. Durch die Erschließung können Gewässerquerungen, Uferbefestigungen oder Verlegungen erforderlich werden, die morphologische Beeinträchtigungen hervorrufen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen im Planungsgebiet werden durch bereits baubedingt stark minimiert. Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einstauflächen im Hochwasserfall. Durch die Baumaßnahmen können diese Flächen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Es sind daher bereits während der Bauphase Maßnahmen zum Retentionsausgleich umzusetzen. Sinnvoll ist es, die geplanten Poldermaßnahmen aus den Planungen vorgezogen vor der Umsetzung konkreter Bodeneingriffe zu realisieren.

Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellplatzbefestigungen usw. dürfen aufgrund der Lage im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen keine auslaubaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Es besteht eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bautätigkeit.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Mit der Planung werden entsprechende Rückhaltemaßnahmen bereits berücksichtigt.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Produktionsprozessen an. Abwasser aus Produktionsabläufen werden im Regelfall gesondert gefasst, aufbereitet und das aufbereitete Wasser wieder dem Produktionskreislauf zugeführt. Es handelt sich zwischenzeitlich im Regelfall um geschlossene Kreisläufe. Soweit Abwasser aus entsprechenden Prozessen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden muss, kann dies im Regelfall nur nach gesonderter Vorbehandlung und auf gesonderte Abstimmung mit Kommune erfolgen.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Wie zuvor ausgeführt ergeben sich entlang des Walkmühlgrabens, der das Planungsgebiet von Westen nach Osten quert, Einstaubereiche im Hochwasserfall. Um hier anlagenbedingten Auswirkungen entgegenzuwirken, wurde im Nordosten des Planungsgebiets eine Retentionsfläche für den Hochwasserfall festgesetzt, von dort kann das gesammelte Oberflächenwasser teilweise nach Norden in den Altmühlüberleiter abgeschlagen werden. Die Auswirkungen auf den Altmühlüberleiter sind dabei als gering einzustufen. Da es sich um Wassermengen im Hochwasserfall handelt, ist aller Voraussicht nach nicht mit kritischen Verunreinigungen zu rechnen. Der Wasserspiegel des Überleiters wird gem. den Berechnungen lediglich im mm Bereich beeinträchtigt. Zusätzlich wird entlang des Walkmühlgrabens im Planungsgebiet weiterer Retentionsraum geschaffen, so dass sich angestautes Oberflächenwasser hier ausbreiten kann ohne Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen zu haben. Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind zwingend notwendig, um die Auswirkungen auf die überplanten Flächen selbst sowie das Umfeld als gering erheblich einzustufen zu können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasserpfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 200 bis 250 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,0 ° C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Osten Richtung Westen zu den Siedlungsflächen von Gunzenhausen fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Osten in Richtung Westen in die Siedlungsstrukturen einfließen. Östlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden befinden sich Gartenflächen. Die übrigen Flächen werden entweder als Verkehrsflächen oder als Siedlungsflächen genutzt, dieser Sachverhalt mindert die Funktion der Kaltluftneuentstehung schon im Bestand. Eine ausgeprägte Wärmeinselwirkung ist nicht vorhanden.

Im Untersuchungsraum liegt die aktuelle Luftqualität im Wesentlichen im Bereich typischer ländlicher im Übergang zu städtisch geprägter Hintergrundbelastungen. Relevante Luftschadstoffe sind insbesondere Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀/PM_{2,5}) sowie flüchtige organische Verbindungen (VOC). Maßgeblich sind hier vorrangig die Verkehrswege im Umfeld. Punktquellen industrieller Emissionen sind im direkten Umfeld nur in geringem Umfang vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Emissionen aus den Baufahrzeugen sind zudem auf ein gesetzlich maximales Maß beschränkt. Durch eine Optimierung der Logistik- und Bauabläufe kann zudem eine Minimierung der vorübergehenden zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut erreicht werden.

Aus Bodenbewegungen und Transporten können Staubemissionen (PM₁₀/PM_{2,5}) entstehen. U.U. kann es zu temporäre Geruchsimmissionen in geringem Umfang kommen. Diese Emissionen sind zeitlich begrenzt und räumlich eng begrenzt auf den unmittelbaren Baustellenbereich.

Durch den Abtrag des Oberbodens für die Baumaßnahmen wird die, wenn auch geringe, noch vorhandene Retentionsfähigkeit in den Eingriffsflächen weiter minimiert. Die Feuchtepufferung wird aufgegeben, es kann zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturverhältnisse kommen. Größer baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Gunzenhausen ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen nur bedingt einen positiven Beitrag geleistet. Grundsätzlich wirkt die zu erwartende Bodenversiegelung durch die damit einhergehende gewisse Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse negativ auf das Kleinklima im Umfeld.

Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Bundesstraße B466 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft. Für das Gewerbegebiet sind klimarelevante Emissionen insbesondere aus folgenden Quellen zu erwarten:

- zusätzlicher motorisierter Verkehr (CO₂-Emissionen als Hauptanteil),
- Energiebedarf der Gebäude (Heizung, Kühlung, Stromverbrauch),

- ggf. prozessbedingte Emissionen einzelner Betriebe,
- mögliche Verlustemissionen aus Kälte- und Klimatechnik.
-

Lokal kann es zu geringen Veränderungen des Mikroklimas kommen. Durch die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung treten in dem Regeln folgende Effekte auf:

- Zunahme versiegelter Flächen mit Reduktion der natürlichen Verdunstungsleistung,
- erhöhte Oberflächentemperaturen infolge dunkler Dach- und Asphaltflächen,
- potenzielle Beeinträchtigung des lokalen Kaltluftabflusses durch neue Baukörper,
- geringere nächtliche Abkühlung und leicht verstärkte Wärmeinselnbildung

Durch den geplanten Retentionsraum für den Hochwasserfall entlang des Walkmühlgrabens in zentraler Lage des Planungsgebiets, kann teilweise auch weiterhin die Kaltluft von Osten nach Westen in die weiteren Siedlungsflächen von Gunzenhausen fließen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind.

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als verträglich einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Die Art und Höhe der Emissionen variieren abhängig von der konkreten Nutzung, der Verkehrsbelastung sowie den eingesetzten technischen Anlagen.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Mögliche Geruchsbelastungen aus der Produktion werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Die treibhausgasrelevanten Emissionen steigen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs sowie des Energiebedarfs der neuen Betriebe an. Diese Auswirkungen sind im gesamtregionalen Kontext als gering bis mittel einzustufen, können jedoch je nach Nutzungsstruktur der Einzelbetriebe variieren. Die mikroklimatischen Veränderungen wirken überwiegend lokal und sind typisch für Gewerbeentwicklungen. Eine deutliche Beeinträchtigung großräumiger klimatischer Prozesse ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Auswirkungen als gering zu bewerten, insbesondere wenn Maßnahmen zur Begrünung und Entsiegelung umgesetzt werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an. Die bestehende Bundesstraße B466 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die Nähe zur Bundesstraße B466 sowie insbesondere die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Das Planungsgebiets selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzungen im Übrigen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Im Rahmen einer durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Brutreviere der Feldlerche sowie drei Brutreviere der Wiesenschafstelze festgestellt, welche durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt sind. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten stellt das Planungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar. Östlich außerhalb des Planungsgebiets wurde eine Zauneidechse kartiert, da allerdings kein Eingriff in diesen Bereich geplant ist, kann auch hier eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft. Durch die Vorbelastung der B466 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Bereits baubedingt wird den im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Reviere der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze der Lebensraum entzogen. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zur Umsetzung der Planungen vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese sind zwingende Voraussetzung. Darüber hinaus wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen der freien Landschaft

weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Im Rahmen der saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Die zwei Brutreviere der Feldlerchen werden im Rahmen der vorgezogene ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kompensiert, weitere Auswirkungen auf potenziell mögliche Arten sind durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen hinreichend minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der B466 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen und durch die Maßnahmen zur Randeingrünung bzw. dem Erhalt der Gehölzstrukturen verbleiben gute Strukturen für Heckenbrüter.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der CEF-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt westlich an die Siedlungsflächen von Gunzenhausen an.

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Im Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine relevanten Rad- und Wanderwege, diese verlaufen alle nördlich der B466.

Die Fläche liegt südlich der Bundesstraße B466 und unmittelbar östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Nord“ der Stadt Gunzenhausen. Südlich und östlich der Bahnflächen verläuft eine Hauptbahntrasse. Durch die Verkehrswege sowie die Gewerbeflächen entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

Die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Auswirkungen

Die Realisierung eines Gewerbegebiets führt zu verschiedenen direkten und indirekten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere im Hinblick auf Gesundheit, Wohlbefinden, Wohnqualität sowie die Sicherheit der Bevölkerung. Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ortsverträglich reguliert.

Durch den Betrieb gewerblicher Anlagen und das damit verbundene Verkehrsaufkommen kann es zu einer Erhöhung von Luftschadstoffkonzentrationen kommen. Vor allem Stickoxide, Feinstaub und flüchtige organische Verbindungen können in Abhängigkeit von den jeweiligen Betriebsprozessen und der Zahl der täglichen Fahrzeugbewegungen die Luftqualität beeinträchtigen. Empfindliche Personengruppen wie Kinder, ältere Menschen oder Personen mit Atemwegserkrankungen können hierdurch belastet werden. Ebenso können bei bestimmten gewerblichen Tätigkeiten Geruchsemissionen auftreten, die trotz Einhaltung geltender Regelwerke (z. B. GIRL) das subjektive Wohlbefinden in angrenzenden Wohnbereichen mindern.

Eine weitere wesentliche Auswirkung ergibt sich durch Lärmemissionen, die sowohl aus dem innerbetrieblichen Geschehen als auch aus dem An- und Abfahrtsverkehr resultieren. LKW-Verkehre, Maschinenbetrieb und technische Aggregate können insbesondere in den Randbereichen des Plangebiets zu relevanten Beeinträchtigungen führen. Mögliche Folgen sind Schlafstörungen, Einschränkungen der Erholungsqualität und ein erhöhtes Stressniveau. Da im näheren Umfeld keine relevanten schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Mit der Zunahme des Kfz-Verkehrs sind außerdem Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit verbunden. Besonders Fußgänger und Radfahrer können durch erhöhte Verkehrsströme und Schwerlastverkehrsanteile stärker gefährdet werden. Zusätzlich können Abgas- und Lärmbelastungen auf den angrenzenden Straßenräumen ansteigen. Eine sorgfältige verkehrsplanerische Einbindung des Gewerbegebiets ist daher wesentlich.

Auch Lichtemissionen, beispielsweise durch Parkplatz- oder Fassadenbeleuchtungen sowie Betriebsabläufe in den Abend- und Nachtstunden, können zu Beeinträchtigungen beitragen. Insbesondere in der Nähe von Wohngebieten ist mit potenziellen Auswirkungen auf den Schlafrhythmus und das subjektive Empfinden der nächtlichen Umgebung zu rechnen. Moderne, gerichtete und blendarme Beleuchtungssysteme können diese Effekte jedoch deutlich reduzieren.

Die Errichtung eines Gewerbegebiets führt zudem zu Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes, welche das Wohlbefinden der örtlichen Bevölkerung beeinflussen können. Besonders sensibel ist dies in Bereichen mit bisher vorwiegend landschaftsbezogener oder erholungsorientierter Nutzung. Durch geeignete städtebauliche und gestalterische Maßnahmen (z. B. Eingrünung, Höhenbegrenzungen, Fassadengestaltung) können negative visuelle Wirkungen jedoch gemindert werden. Ebenso kann die Erholungsfunktion angrenzender Grün- oder Freiräume beeinträchtigt werden, beispielsweise durch Lärm oder gestiegene verkehrliche Belastungen.

In Abhängigkeit von der Art der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe können Gefahrenpotenziale entstehen, etwa durch den Umgang mit Gefahrstoffen oder durch Betriebsabläufe, die unter die Störfall-Verordnung fallen. Solche Risiken betreffen vor allem das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung und erfordern geeignete Vorsorge- und Schutzmaßnahmen, Notfallkonzepte und ggf. die Einhaltung von Sicherheitsabständen.

Neben den potenziellen Belastungen ergeben sich aus der Entwicklung eines Gewerbegebiets auch positive Wirkungen für die Bevölkerung. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, wirtschaftliche Impulse sowie Verbesserungen in der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur. Diese sozialen und wirtschaftlichen Effekte wirken sich auf die Lebensbedingungen der Bevölkerung in der Regel günstig aus.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Westen über die bestehende Ludwig-Erhard-Straße. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Bundesstraße B466 können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Das erstellte Schallschutzgutachten zeigt auf, dass bei Einhaltung der getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Betriebslärms gegenüber den Bestandsstrukturen keine übermäßig negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Für die im Plangebiet zu erwartenden Immissionsbelastungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, welche die Auswirkungen soweit beschränken, dass die Auswirkungen als verträglich zu erachten sind.

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm wurden vom Gutachter ebenfalls Festsetzungen getroffen, die gesunde Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet sicherstellen sollen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Planungsgebietes.

Im Rahmen eines erstellten Immissionsschutzgutachtens wurde festgestellt, dass mit der geplanten Nutzung des Gewerbegebiets keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten sind.

Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen können Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit entstehen. Bei Umsetzung der in der Entwurfsplanung vorgesehenen Ergänzung der Verkehrsführung, der Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz sowie umfassender Beachtung der gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis jedoch Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

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.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete sowie die Verkehrsflächen der umgebenden Straßen, vor allem der Bundesstraße B466, geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch außerhalb von Naturparks, FFH-Schutzgebieten. Im Plangebiet besteht ein faktisches Überschwemmungsgebiet.

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

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Naturräumliche Strukturen wie Grünland, Gehölze, Feldfluren oder unversiegelte Offenflächen werden durch bauliche Anlagen, Verkehrserschließung und technische Infrastruktur überformt. Durch neue Baukörper, Beleuchtung, Verkehrsbewegungen und zusätzliche technische Einrichtungen wirkt das Gewerbegebiet landschaftsbildprägend und kann die ästhetische Wahrnehmung sowie die Erholungsfunktion der Landschaft beeinträchtigen. Die Auswirkungen sind meist langfristig bis dauerhaft.

Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Die Inanspruchnahme von Fläche zählt zu den zentralen Auswirkungen eines Gewerbegebietes. Durch Neubebauung und Erschließung kommt es zur Umwandlung bislang unversiegelter oder landwirtschaftlicher Flächen in versiegelte Nutzflächen, wodurch natürliche Bodenfunktionen gemindert oder dauerhaft verloren gehen. Zudem werden Flächen dauerhaft aus dem Naturhaushalt herausgenommen; dies hat Auswirkungen auf Stoffkreisläufe, Grundwasserneubildung und ökologische Vernetzungen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Es kommt zu temporäre Flächenbeanspruchung für Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätze, Baustraßen und Zwischendeponien. Im Regelfall entstehen hieraus keine Folgeschäden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Mit der geplanten Höhenentwicklung wird sich der nördliche Ortsrand von Gunzenhausen und somit das örtliche Landschaftsbild erkennbar verändern. Unter Berücksichtigung der im weiteren Umfeld bestehenden Höhenzüge, welche insbesondere die Fernwirkung im Landschaftsbild bestimmen, wird hier aber noch von einer Verträglichkeit ausgegangen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Gewerbegebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. Auch die Zulassung größerer Höhenentwicklung trägt hier positiv zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei. Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Die überplanten Flächen gehen langfristig aus dem Landschafts- und Naturhaushalt verloren. Verlust wirkt sich auf landwirtschaftliche Produktionsräume sowie auf ökologische Vernetzungsstrukturen aus.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung, der angemessenen Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden. Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden. Fahrzeugbewegungen (PKW, LKW), Anlieferverkehr und Produktionsabläufe erzeugen zusätzliche Bewegungsreize im Landschaftsraum. Beleuchtung, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, führt zu Lichtimmissionen und verändert die nächtliche Landschaftswirkung. Betriebsgeräusche (Laderampen, Klima- und Lüftungsanlagen) tragen zu einer akustischen Veränderung des Landschaftserlebens bei. Erhöhtes Verkehrsaufkommen kann angrenzende Landschaftsteile weiter funktional voneinander trennen.

Ergänzende Nutzungen wie Lagerflächen, Containerabstellungen oder Erweiterungsbauten können die Flächeninanspruchnahme im Betrieb erhöhen. Durch regelmäßigen Verkehr, Befahrung des Umfelds oder Nachverdichtung im Betriebsablauf kann es zu zusätzlichem Bodenverschleiß oder Nachverdichtung kommen. Gefahr stofflicher Einträge (z. B. Betriebsstoffe, Leckagen) kann die ökologische Qualität verbleibender unversiegelter Restflächen mindern.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 14.04.2025) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Bau-

denkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. Auch im städtebaulichen Umfeld sind keine Hinweise auf Bau- oder Bodendenkmäler festzustellen. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Da keine konkreten Hinweise auf potenzielle Kultur- oder Sachgüter im Bereich der überplanten Flächen vorliegen, sind planerisch darüber hinaus keine zwingenden zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die nächsten Baudenkmäler sind so weit entfernt, dass keine optischen Einschränkungen zu erwarten sind. Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler sind anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diesem Fall vor Fortführung der Baumaßnahmen bereits entsprechende Abstimmungen und Vorgaben über den Umgang mit diesen Denkmälern getroffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser, im Sinne des Hochwasserschutzes. Mit den erarbeiteten Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers lassen sich nachgelagerte Betroffenheiten vermeiden.

Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch und zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich keine relevanten Betroffenheiten des Schutzguts Mensch. Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, auch das lokale Klima ist, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen.

Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine zusätzlichen positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke verwendet oder örtlich versickert werden. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Zur Vermeidung von Auswirkungen aus Hochwasserereignissen sind bei Eingriffen in die bestehenden Hochwasserretentionsräume zwingend Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubbinderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert. CEF-Maßnahmen für betroffene besonders geschützte Vogelarten verhindern Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen östlich des Altmühlsees sollen die Wiesenbrüterkulisse verbessern.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Das Umfeld des Planungsgebietes erfüllt keine Naherholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dient die bereits festgesetzte Randeingrünung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagsliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigelegt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf die Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der alternativen Planungsstandorte (vgl. Kapitel 2) wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Der wirksame Flächennutzungsplan von Gunzenhausen weist derzeit keine besser geeigneten Flächen für eine Gewerbeentwicklung aus. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan, Schallschutzgutachten, Luftschadstoffgutachten, Maßnahmen auf den geplanten Ausgleichsflächen) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren

2024 - 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich „Untergrundbeschaffenheit“ und „Vorkommen von Bodendenkmälern“ liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Gunzenhausen wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Norden von Gunzenhausen soll auf einer Fläche von ca. 8,57 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Im Norden grenzt ein Wirtschaftsweg und anschließend die Verkehrsflächen der Bundesstraße B466 an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Süden grenzen überwiegend als Garten genutzte Flächen an sowie die Alte Nürnberger Straße. Im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen, das Gewerbegebiet „Nord“.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind artenschutzrechtliche Belange der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Es bestehen im Bestand Gefahren aus Hochwasserereignissen, welche bei den Planungen beachtet und minimiert werden können. Die zu erwartenden diesbezüglichen Konflikte sind durch entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen aber gut beherrschbar.

Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Durch Immissionsschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinreichend minimiert werden.

Außerdem wurden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit

Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde durch die Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach im vergangenen Jahr eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das erstellte Fachgutachten ist als gesonderte Anlage im Vorabzug der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung fließen an dieser Stelle in die Planung ein.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Feldlerchen-Brutpaare im Plangebiet festgestellt. Des Weiteren wurden drei Reviere der Wiesenschafstelze ermittelt, welche durch die Planungen beeinträchtigt sind. Östlich des Plangebietes wurden außerhalb der überplanten Flächen Vorkommen der Zauneidechse ermittelt. Geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Auswirkungen auf die aufgefundenen Zauneidechsenhabitate sind aus den Planungen nicht zu erwarten. Die Habitate sind durch einen Seitenarm des Walkmühlgrabens, welcher durch die Planungen nicht tangiert wird, vom Planungsgebiet getrennt. Somit kann nach Rücksprache mit dem Gutachter von den im Gutachten noch beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Belange der Zauneidechse abgesehen werden.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind entsprechend der Ermittlungen des Gutachters folgende Maßnahmen erforderlich:

- M01:** Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- M02:** Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- M03:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Aus fachlicher Sicht notwendig war es darüber hinaus, bei den Planungen folgende weiteren Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- M04:** Erforderliche Außenbeleuchtungen sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 24.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

- M05:** Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig. 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.
- M06:** Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist durch vorzugsweise sockellose Ausführung von Einfriedungen zu gewährleisten. Ist eine sockellose Ausführung nicht möglich, sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 10 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung und eine Länge von mind. 30 cm.

Die Maßnahmen wurden als entsprechende Festsetzungen in die Planungen aufgenommen. Die Bewertung der weiteren Auswirkungen der Planungen erfolgt daher unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen bei den konkreten Planungen.

Aufgrund des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Brut- und Fortpflanzungshabitate von Feldlerchenrevieren sowie der Wiesenschafstelze sind zwingend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Der Gutachter hat hierzu Maßnahmen in seinem Gutachten beschrieben. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde geeignete Flächen im Stadtgebiet, welche im öffentlichen Eigentum sind, identifiziert und die hierfür geeigneten Maßnahmen festgesetzt.

CEF-1

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist auf dem Flurstück Fl. Nr. 1227, Gemarkung Gunzenhausen eine Fläche von 1,0 ha als Wechselbrache anzulegen.

Auf der externen Ausgleichsfläche soll eine mindestens 1,0 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große **Wechselbrache** angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen bzw. zu grubbern. Die gesamte Fläche muss im Spätsommer gemäht werden. Ein Altgrasstreifen oder Altaufwuchsstreifen von etwa 10% ist förderlich. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, unzulässig.

Die seitens des Gutachters im Gutachten benannten Rahmenbedingungen können mit dieser Ausgleichsmaßnahme angemessen erfüllt werden.

Weiterhin ist für die beeinträchtigten Reviere der Wiesenschafstelze entsprechend den aktuellen Maßgaben der Naturschutzbehörden ebenfalls ein vorgezogener Ausgleich nötig. Aktuell bestehen für den Ausgleich für die Eingriffe in Reviere der Wiesenschafstelze keine abschließend verbindlichen Vorgaben. Im Zweifelsfall ist der Ausgleichsbedarf des Eingriffs in Feldlerchenreviere in Ansatz zu bringen. Aufgrund der noch nicht abschließend geregelten Vorgaben, ist der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Reviere der Wiesenschafstelze im Gutachten noch nicht enthalten. Das Gutachten wird an dieser Stelle aber noch fortgeschrieben.

Der Gutachter war hier allgemein bereits im Austausch mit der zuständigen höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken und hat dort eine Vorschlagskonzept für den Ausgleich des Eingriffs in Reviere der Wiesenschafstelze vorgebracht. Dieses wurde zwischenzeitlich durch das Bayerische Landesamt für Umwelt geprüft und grundsätzlich durch dieses im Rahmen einer Einzelfallentscheidung bereits anerkannt.

In Anwendung dieser Maßgaben wurden daher die notwendigen CEF-Maßnahmen für die Eingriffe in die drei Reviere der Wiesenschafstelze festgesetzt. Grundsätzlich sind zwei Eingriffe durch die Schaffung der notwendigen Ausgleichsflächen für die Feldlerche als ausgeglichen zu erachten, da hier keine maßgebliche Flächenkonkurrenz in der Nutzung der Ausgleichsfläche besteht. Für das dritte beeinträchtigte Revier wurde eine zusätzliche CEF-Maßnahme festgesetzt.

CEF-2

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Wiesenschafstelze ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für drei Reviere der Wiesenschafstelze durchzuführen. Zwei Reviereingriffe gelten bei Umsetzung der Maßnahme CEF – 1 als abgegolten. Für den Eingriff in das verbleibende dritte Brutrevier ist auf der Fl. Nr. 1227, Gemarkung Gunzenhausen, eine Fläche von 0,2 ha als Extensivgrünland anzulegen.

Soweit kein ausreichend magerer Ausgangszustand der Fläche vorhanden ist, ist die Fläche nach der letzten Mahd im Sommer umzubrechen und zu Eggen. Anschließend hat dann eine Ansaat mit Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu erfolgen. Bei einer Neueinsaat ist auf lückige Aussaat mit Rohbodenstellen zu achten. Am südlichen Randbereich ist ein Altgrasstreifen von mind. 3,0 m Breite als Singwarte, zur Verbesserung des Nahrungsangebotes zu erhalten. Innerhalb der gesamten Maßnahme ist zwingend auf Düngemittel, Pflanzenschutzmittel sowie Bearbeitung der Fläche vor dem 01.07. zu verzichten. Eine Bewirtschaftung im Zeitraum vom 15.03 bis 01.07 ist unzulässig.

Es ist eine max. zweimalige Mahd zulässig. Zwischen dem ersten und zweiten Schnitt müssen mind. sechs Wochen liegen. Die Flächen können mit kurzrasigen Streifen unterbrochen/randlich ergänzt werden. Diese Streifen sind allerdings vor Beginn der Brutzeit an kurzrasig zu halten. Eine Beweidung der Flächen ist möglich, solange die Besatzdichte so gewählt wird, dass der Fraß ein Muster an kurz- und langrasigen Strukturen gewährleistet. Während der Brutzeit müssen in der Beweidungsfläche mind. 100 m² ausgezäunt sein. Bereiche mit Trittschäden an der Grasnarbe sind hierfür zu bevorzugen.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, unzulässig.

Somit können auch die Eingriffe in Reviere der Wiesenschafstelze hineinreichend im Vorfeld der Umsetzung der Planungen ausgeglichen werden.

Die Verortung der CEF-Maßnahmenfläche können dem gesonderten zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden. Der Abstand der CEF-Flächen zu den ein Eingriffsflächen beträgt ca. 2 km und hält somit die maßgebliche Rahmenbedingung des Abstandes noch ein.

Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Somit ist gewährleistet, dass die erforderliche CEF-Maßnahme entsprechend verpflichtend umgesetzt wird.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen ist im Ergebnis somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Die Belange des Artenschutzes sind bei den Planungen umfassend beachtet.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Auswirkungen auf die 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.

Gunzenhausen liegt an einer Entwicklungsachse regionaler sowie einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Das Umfeld des Altmühlsees ist als regionale Grünzug und im weiteren als landschaftliche Vorbehaltsgebiet bestimmt. Südlich der Bahntrasse befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden“ (LEP 1.2.1).

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).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierter Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sind „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Aufgrund der Randlage am nördlichen Rand des Stadtgebiets von Gunzenhausen kann die Ansiedlung einen Anknüpfungspunkt für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen bilden, die die bestehenden Versorgungsstrukturen beeinträchtigen können (vgl. Begründung zu LEP 5.3). Mit den erfolgten Einschränkungen der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan sind sowohl städtebaulich als auch landesplanerisch solche Entwicklungen nicht zu erwarten. Tatsächlich können im Planungsgebiet nur nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs gem. Anlage 2 des LEP entstehen. Der Entstehung einer an diesem Standort landesplanerisch möglicherweise unzulässigen Agglomeration von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind (vgl. Ziel LEP 5.3.1), wird durch die Einschränkung hinreichend entgegengewirkt.

Regionalplanung

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

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.2.2.3 des RP festgesetzt: „die Mittelbereiche [...] Gunzenhausen und Weißenburg i. Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.“

Gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

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 [...]. Der kompakten Gewerbeentwicklung an dem dafür schon länger vorgesehenen Standort (vgl. RP (8) 5.1.1.1 und RP (8) 5.1.1.2)

wurde hierbei größeres Gewicht beigemessen als dem landwirtschaftlichen Interesse am Erhalt von Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial (vgl. RP (8) 5.4.2.1).

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festgesetzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Vorbehaltsgebiets TR27 (Stadt Gunzenhausen) für die öffentliche Wasserversorgung. Gem. dem Ziel (Z) 7.2.2.2 Wasserversorgung soll in den Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung soll der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet werden durch die vorliegenden Planungen nicht erwartet.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die Höhenschichtlinien des Bestandsgeländes enthalten. Zur Visualisierung der Bestandssituation ist dem zeichnerischen Teil ein Bestandsluftbild der Bay. Vermessungsverwaltung hinterlegt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen <http://www.gunzenhausen.de> eingesehen oder telefonisch unter 09831 – 508 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Strittwasen“ in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Lageplan mit Verortung externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmenfläche
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Fachbeitrag zur spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, 04/2025, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach

- Schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht Nr. cg/he-24.14501-b01b vom 21.01.2026 erstellt durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
- Schalltechnischen Untersuchungen des einwirkenden Verkehrslärms im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht Nr. cg/he-24.14501-b02a vom 21.01.2026 erstellt durch IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth
- Baugrunduntersuchung und Baugrunduntersuchung / Geotechnischer Bericht, AZ. 57424 v. 06.05.2025, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, 90602 Pyrbaum
- Kampfmittelvorerkundung, Bericht NR. 240627304 vom 14.10.2024, erstellt durch Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld
- Abschlussbericht zur Kampfmitteluntersuchung, Bericht 7444-1294 vom 11.07.2025, erstellt durch B-Mos Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH, Rollner Straße 180, 90425 Nürnberg,
- Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan Bestandseinwertung überplante Flächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsgutachten erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018)

Aufgestellt: Heilsbronn, den 22.04.2025
Zuletzt geändert am 18.12.2025

Gunzenhausen, den

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

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister