Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

„Reutberg III“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Entwurf

Stand der Fassung vom 14.06.2021

Zuletzt geändert am 25.05.2022

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Vorbemerkungen 4
1.1 Rechtsgrundlage 4
1.2 Verfahren 4
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5
Alternative Planungsstandorte 7
Alternative Planungskonzepte 11
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 12
3.1 Übergeordnete Planungen 12
3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung 13
3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB 13
3.4 Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf 13
4. Allgemeine Lage des Baugebietes 19
5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 19
5.1 Allgemeines 19
5.2 Topografie 20
5.3 Verkehrserschließung 20
5.4 Ver- und Entsorgung 20
5.5 Denkmäler 20
5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild 21
5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie 22
5.8 Altlasten 23
5.9 Immissionen 23
5.10 Oberflächennahe Geothermie 23
6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes 24
7. Bebauung 25
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 25
7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 29
7.3 Dachgestaltung 31
7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften 32
7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien 33
7.6 Verhältnis der Planungen zu bestehendem Bauplanungsrecht 33
8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung 35
8.1 Erschließung und Verkehr 35
8.2 Entwässerung 47
8.3 Versorgung 50
8.4 Abfallentsorgung 50
9. Denkmalschutz 51
10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen 52

Entwurf

11. Vorbeugender Brandschutz 55
12. Immissionsschutz 56
13. Altlasten 63
14. Grünordnung 63
14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung 63
14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 66
14.2.1 Ermittlung des Eingriffs 66
14.2.2 Ausgleich 68
15. Umweltbericht 73
15.1 Einleitung 73
15.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 73
15.2.1 Boden 74
15.2.2 Wasser 75
15.2.3 Klima/Luft 76
15.2.4 Tiere und Pflanzen 77
15.2.6 Landschaft / Fläche 80
15.2.7 Kultur- und Sachgüter 82
15.2.8 Wechselwirkungen 82
15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 83
15.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 83
15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 84
15.6 Zusätzliche Angaben 84
15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten 84
15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung 85
15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 85
16. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 85
17. Überregionale Planung 88
18. Hinweise 90
19. Bestandteile des Bebauungsplanes 90

Entwurf

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reutberg III“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 24.06.2021 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Süden von Gunzenhausen die Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Reutberg III“ 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 07.07.2021.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zusätzliche Wohnbauflächen realisiert werden.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Reutberg III“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 14.07.2021 bis 19.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gebeten. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 14.07.2021 bis 20.02.2021 frühzeitig über die Planungen errichtet und ihr die Möglichkeit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hierbei mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsamen Abwägung durchgeführt. Insbesondere wurden die Einwände gegen die Haupterschließung nochmals geprüft. Die Abwägungsprozess dauerte bis in den Mai 2022. In diesem Zeitraum wurden zudem weitere wichtige abwägungsrelevante Fachgutachten erstellt.

Der Ausschuss für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 18.05.2022 intensiv über die Gesamtabwägung aller eingegangenen Stellungnahmen beraten. Hierbei wurden auch die Vorschläge für die Anpassungen der Planungen seitens des beauftragten Planers und der Verwaltung sowie die erstellten Fachbeiträge intensiv berücksichtigt. Aufgrund der Wichtigkeit des Projektes für die Stadtentwicklung von Gunzenhausen hat der Stadtrat vom seinem Recht der Geschäftsordnung der Stadt Gunzenhausen Gebrauch gemacht und die Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung im Gesamtgremium des Stadtrates durchzuführen.

Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen am 25.05.2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine Abwägung alle eingegangenen Stellungnahmen durchgeführt. Der vorgestellte Entwurf der Bauleitplanung wurde anschließend mehrheitlich durch die Stadt Gunzenhausen gebilligt und die Verwaltung beauftragt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planungsentwurf zu bitten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

Entwurf

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Gunzenhausen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. In den vergangenen Jahren wurde mit dem Baugebiet „Sonnenwiese“ in Frickenfelden im größeren Umfang neues Wohnbauland erschlossen, Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig erschlossen und bebaut. Darüber hinaus wurden in den vergangenen Jahren vermehrt Nachverdichtungen und Lückenschlüsse innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges der Kernstadt von Gunzenhausen vorgenommen.

Der aktuelle Trend der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gunzenhausen lässt aktuell keinen Rückgang erkennen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren noch mit einem weiteren Anstieg des Bedarfs an Wohnbauflächen gerechnet werden muss. Die Stadt Gunzenhausen besitzt aufgrund ihres guten Angebotes an Versorgungsmöglichkeiten, der guten Infrastrukturanbindung und insbesondere aufgrund der umfangreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Umfeld eine hohe Attraktivität und Anziehungskraft. Die Nachfrage nach Wohnbaufläche zeigt sich hierbei, zu einem erheblichen Teil aus der eigenen Bevölkerung, aber auch zu einem gewissen Grad durch Zuzug aus dem größeren Umfeld um Gunzenhausen.

Die Stadt Gunzenhausen stand somit vor der Frage, wie zukünftig mit der zu erwartenden weiteren Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gunzenhausen umgegangen werden soll. Ein erheblicher Anteil der Nachfrage liegt in Form von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften vor. Wesentliche erschlossene Flächen, welche unmittelbar für eine Entwicklung verfügbar wären, sind nicht vorhanden. Zwar sind auch in Gunzenhausen an einer Vielzahl von Stellen unbebaute Flächen innerhalb der Siedlungsstrukturen vorhanden, diese sind aber vollständig in privatem Besitz. Wesentliche Aktivierungen dieser Flächen konnten mit den der Stadt Gunzenhausen zu Verfügung stehenden Mitteln bisher nicht erreicht werden.

In der Abwägung musste daher seitens der Stadt Gunzenhausen geprüft und bewertet werden, ob zusätzliche Baugrundstücke für die Entwicklung von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften durch die Inanspruchnahme neuer, bisher nicht bebauter Flächen geschaffen werden sollten. In diese Abwägungen wurden auch die aktuellen Veränderungen der Rahmenbedingungen in den Baufinanzierung und Baukosten sowie die geopolitischen Rahmenbedingungen mit eingeflossen. Zwar wird sich aufgrund der insgesamt steigenden Baupreise und gleichzeitig deutlich gestiegenen Baufinanzierungskosten die Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser in den nächsten Jahren voraussichtlich etwas abschwächen, jedoch ist aus Sicht der Stadt Gunzenhausen weiterhin davon auszugehen, dass eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht, deren Finanzierung gesichert ist. Im Planungsprozess für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde zudem im Weiteren dahingehend reagiert, dass kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten je Grundstück zulässig sein sollen.

Intensiv wurde während des Aufstellungsprozesses der Planung auch die Fragestellung einbezogen, ob die Entwicklung von, im Verhältnis zu innerörtlichen Flächen für Geschosswohnungsbau nur gering verdichteten Einfamilien- und Doppelhausstrukturen noch eine zeitgemäße Flächennutzung darstellt. Dies wurde nach intensiver Diskussion noch als vertretbar erachtet. Gerade im Bereich junger Familien besteht weiterhin der große Wunsch nach einem eigenen Haus mit Gartenanteil. Die gesellschaftliche Bereitschaft hierauf zu verzichten und stattdessen in einem verdichteten Umfeld des Geschosswohnungsbaus mit gemeinschaftlichen Freiflächen zu leben, ist im ländlichen Raum noch nicht sehr stark ausgeprägt. Kurz- und mittelfristig ist auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen Gesamtentwicklung nicht davon auszugehen, dass hieran große Veränderungen eintreten. Es ist davon auszugehen, dass es hier eines längeren Vorlaufes bedarf, um die Bereitschaft zu einer Veränderung der Siedlungswünsche in der Gesellschaft herbeizuführen.

Hierzu bedarf es zudem eines gesamtgesellschaftlichen Umdenkens. Auch in Gunzenhausen ist festzustellen, dass in den Siedlungserweiterungen der letzten 30 – 40 Jahre eine Veränderung der Altersstrukturen, hin zu kleineren Haushalten mit älteren Bewohnern eintritt. D.h. die sich ursprünglich dort angesiedelten Familien lösen sich generationsbedingt auf und in den dortigen Strukturen wohnen an vielen Stellen „nur“ noch die Elterngenerationen. Gerade diese beabsichtigen aber dort auch ihren Lebensabend zu verbringen, was im Ergebnis dazu führt, dass die dortigen, eigentlich für Familien ideal nutzbaren Flächen, untergenutzt sind, während gleichzeitig ein Siedlungsdruck der nachfolgenden Generationen besteht, welchen ihren Wohnwunsch im Stadtgebiet von Gunzenhausen nur bedingt umsetzen können. Wünschenswert und zielführend wäre es daher, wenn ein gesamtgesellschaftlicher Wandel im Selbstverständnis für die eigenen Wohn- und Lebensverhältnisse eintreten würde und die Bereitschaft zur Veränderung der eigenen Wohnsituation zu Gunsten der Gesamtentwicklung von Gunzenhausen gestärkt würde.

Dieses Ziel ist aber kurzfristig nicht erreichbar und kann zudem durch die Stadt Gunzenhausen nur positiv begleitet werden. Die Stadt befördert hierzu wo möglich Innenentwicklungen und Nachverdichtungen und versucht durch regelmäßige Ansprache Eigentümer untergenutzter oder ungenutzter Grundstücke zu einer Entwicklung zu bewegen. Während sich im Bereich der Innenentwicklung zwischenzeitlich an verschiedenen Stellen bereits Erfolge zeigen, ist im Bereich der Aktivierung unbebauter Grundstücke nur eine geringe Entwicklungsbereitschaft festzustellen.

In der Gesamtbetrachtung war es daher auch im Sinne der guten Gesamtentwicklung von Gunzenhausen im kurz- und mittelfristigen Zeitraum und zum Erhalt einer guten Altersdurchmischung der Bevölkerungsstrukturen angemessen, neben der weiteren Forcierung der Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau auch ein zusätzliches Angebot an Flächen für Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen im Stadtgebiet zu schaffen.

Flächenentwicklung in der angedachten Form für Einfamilien- und Doppelhäuser können im Wesentlichen nur noch an zwei Stellen im Stadtgebiet der Kernstadt von Gunzenhausen umgesetzt werden:

- Umfeld des Baugebietes Reutberg
- Umfeld des Baugebietes Sonnenwiese im Ortsteil Frickenfelden.

In den Gremien der Stadt Gunzenhausen wurde daher intensiv abgewogen, welcher Bereich aus städtebaulicher Sicht für eine Entwicklung geeignet ist. Beide Bereiche sind im Flächennutzungsplan überwiegend bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Topographisch sind beide Flächen sehr unterschiedlich. Während das Umfeld von Frickenfelden nur durch eine geringe Neigung geprägt ist, zeigt sich am Reutberg eine starke Geländeneigung. Hier sind die für die Flächenentwicklung benötigten Grundstücke aber vollständig in öffentlichem Eigentum, während in Frickenfelden sich nur ein Teil, der für eine sinnvolle Überplanung erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt Gunzenhausen befindet. In der Abwägung wurde daher, insbesondere aufgrund der Flächenverfügbarkeit, einer Weiterentwicklung des Reutbergs der Vorzug gegeben. Eine Weiterentwicklung in Frickenfelden soll, soweit sich auch zukünftig ein entsprechender Bedarf zeigt, erst mittelfristig angestrebt werden.

Um den sich abzeichnenden Bedarf zu decken, ist mit der vorliegenden Planung die Realisierung von Wohnbauflächen im Umfeld der bestehenden Siedlungsstrukturen der Baugebiete Reutberg I und Reutberg II im Süden von Gunzenhausen geplant. Diese Entwicklung erfolgt dabei im Einklang mit den langfristigen Entwicklungsabsichten des Reutbergs. Bereits bei der Entwicklung des Bauabschnitts Reutberg II wurde ein langfristiges Gesamtkonzept entwickelt, welches die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts östlich des Reutberg II vorsah. Dieses Gesamtkonzept war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Reutberg II Grundlage.

Die Stadt Gunzenhausen hat daher die Fragestellung, ob die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen im unbeplanten Bereich, im Umfeld der bestehenden Siedlungsstrukturen des Reutbergs als städtebaulich verträglich anzusehen ist, in Abwägung aller Belange und unter besonderer Berücksichtigung der Eingriffe in bisher nicht versiegelte Flächen sowie der Belange der Bewohner der bestehenden Siedlungsstrukturen bejaht.

Durch die Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Dies wurde intensiv in die Abwägung mit einbezogen. Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt, sie werden aber bisher landwirtschaftlich genutzt. Somit ist die Siedlungsabsicht in diesem Bereich bereits seit langem dokumentiert.

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. Im vorliegenden Fall erfolgt die auf Basis des erarbeiteten Konzeptes über die Entwicklung von Wohnflächen. Dies erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2021.

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 des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigen Stelle im Stadtgebiet von Gunzenhausen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Süden von Gunzenhausen. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen sowie landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld geprägt.

Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind, aufgrund der bestehenden Nutzung im direkten Umfeld, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan im Wesentlichen bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Planungsgebiet noch zwei weitere Teilbereiche für die Entwicklung von Wohnbauflächen definiert, die bislang nicht weiter überplant wurden.

Übersichtsdarstellung Flächennutzungsplan mit Kernort Gunzenhausen (ohne Maßstab)
© Kartengrundlage (DFK) Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Zum einen handelt es sich um Flächen im Nordosten von Gunzenhausen, im Zusammenhang mit dem Ortsteil Frickenfelden welche als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In diesem Bereich ist im Flächennutzungsplan ein Flächenpotential von ca. 17 ha für eine weitergehende Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Flächen befinden sich nur zu einem untergeordneten Teil in öffentlichem Eigentum.

Eine Überplanung dieser Flächen ist somit von der Flächenverfügbarkeit und der Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundeigentümer abhängig. Die notwendigen Grunderwerbskosten würden eine Flächenentwicklung aus wirtschaftlicher Sicht verteuern. Die Lage der potenziellen Entwicklungsflächen ist im Verhältnis zu den nun überplanten Flächen in der Abwägung als weniger gut zu erachten. Insbesondere die Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen sowie der Altstadt von Gunzenhausen ist als größer zu bewerten, so dass neben der negativen Flächenverfügbarkeit auch die Lagegunst als schlechter, als das nun zur Überplanung vorgesehene Gebiet einzustufen ist. Die Weiterentwicklung der Bauflächen in Frickenfelden ist daher in der Abwägung vorerst als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption bei einer langfristig gleichbleibenden oder weiterwachsenden Wohnbauflächennachfrage zu erachten.

Zum anderen sind weitere Flächen im Süden der Baugebiete „Reutberg I“ sowie „Reutberg II“ als Wohnbauflächen definiert. Das dortige Flächenpotential im Flächennutzungsplan ist mit ca. 10 ca. zu bewerten. Die Flächen befinden sich unmittelbar in Nahbereich zur südlichen Hauptzufahrtsstraße nach Gunzenhausen. Zudem befindet sich im Nahbereich die Bundesstraße B13.

Es ist somit mit nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen. Die Flächen sind zudem im Wesentlichen im privaten Eigentum. Die unmittelbare Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. In der Abwägung der Entwicklungsoptionen wurde eine Entwicklung in diesem Bereich, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen aus der Verkehrslärmsituation zurückgestellt.

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

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.

Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

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. Zwischen Gunzenhausen und Oberasbach ist ein Trenngrün zur Vermeidung eines Zusammenwachsens der Ortsteile dargestellt.

Karte der Kernstadt Gunzenhausen
Braune Schraffur = FFH-Gebiet
Grüne Schraffur = Vogelschutzgebiet
Grüne Kreuze = landschaftliches Vorbehaltsgebiet
Grüne Dreiecke = Trenngrün lt. Regionalplan

Des Weiteren wird Gunzenhausen durch die bestehenden Verkehrswege in einer räumlichen Ausdehnung nach Norden beeinträchtigt.

Die Entwicklungsfähigkeit Gunzenhausens ist somit räumlich bereits stark eingeschränkt. Dies bildet sich lagemäßig nachvollziehbar durch die im Flächennutzungsplan abgebildeten Bereiche ab.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Gunzenhausen, unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geprüft.

Hierbei wurde insbesondere der gem. landesplanerischer Vorgaben zu beachtender Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geprüft. Es zeigt sich, dass insbesondere innerhalb der in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete an verschiedensten Stellen noch unbebaute Grundstück vorhanden sind. Die Stadt Gunzenhausen hat hierzu bereits in den vergangenen Jahren eine Abfrage bei den betreffenden Grundstückseigentümern hinsichtlich der Entwicklungsbereitschaft für diese Flächen durchgeführt.

Die Rücklaufquote der versandten Abfrage war sehr gering. Es konnte keine wesentliche Entwicklungsbereitschaft festgestellt werden. Aktuell bereitet die Stadt Gunzenhausen eine erneute Befragung der betreffenden Grundstücke im Stadtgebiet vor, um den Vorrang der Innenentwicklung zu forcieren.

Ziel ist es, durch den Aufbau eines Leerstandskatasters zukünftig gezielt auf entsprechende Innenentwicklungspotenziale einwirken zu können. Geplant ist, die Abfrage der Entwicklungsbereitschaft zukünftig in regelmäßigen Abständen durchzuführen und zu dem bei besonders geeigneten Grundstücken den Grundstückseigentümern beratend zur Seite zu stehen. Auch Angebote für die Vermarktung von Privat an Privat über die Stadt Gunzenhausen als Vermittler sollen zukünftig verstärkt angeboten werden – soweit die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hierzu ihr Einverständnis erklären. Wo städtebaulich sinnvoll und umsetzbar, wird die Stadt Gunzenhausen ggf. auch durch Zwischenerwerb von Innenentwicklungsfläche mit Handlungsbedarf ordnend tätig werden. Hier ist aber eine Bereitschaft der betreffenden Grundeigentümer Voraussetzung. Diese Option ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass die kommunalen Optionen zur Forcierung der Nachverdichtung und Nutzung bisher nicht bebauter Grundstücke aber gering sind und im Wesentlichen nicht über Beratungen und Förderungen im Bestandsbereich hinausgehen.

Die Anwendung des Baugebots gem. §176 BauGB stellt in Gunzenhausen bei den betreffenden Grundstücken keine geeignete Option dar. Es mangelt an der städtebaulichen Begründung und insbesondere an der Verhältnismäßigkeit sowie der Notwendigkeit in der individuellen Bewertung der einzelnen Grundstücke. Rechtlich geeignete Mittel stehen der Stadt Gunzenhausen somit nicht zur Verfügung. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale stehen somit faktisch nicht zur Verfügung und stellen somit keine geeignete Entwicklungsalternative zur vorliegenden Planung dar. Es ist zudem festzustellen, dass innerhalb der bestehenden Strukturen von Gunzenhausen an verschiedenen Stellen Nachverdichtungsmaßnahmen auf private Initiative hin erfolgen. Beispielhaft seinen hier die aktuellen Entwicklungen an der Sonnenstraße sowie in der Weißenburger Straße benannt.

Es wurde daher intensiv geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben.

Eine Entwicklung im Umfeld von Frickenfelden ist im Verhältnis zur Überplanten Fläche nur als nachrangig geeignet anzusehen. Weitere Flächenpotenziale sind, neben dem Reutberg, aufgrund der Beschränkungen der landes- und regionalplanerischen Festsetzungen nicht vorhanden.

Durch die fehlende Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage ergeben sich in Gunzenhausen somit keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

Gesondert geprüft wurde nochmals 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, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Gunzenhausen zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfragen nicht anderweitig gedeckt werden kann. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Gunzenhausen aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Baufläche erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen.

Gleichzeitig zeigt die jüngere Zeit aber, dass diese Situation zu einer erheblichen Preissteigerung für diese Grundstücke führt und somit aus sozialpolitischer Sicht im Abwägungsprozess nicht zu befürworten ist. Zudem musste festgestellt werden, dass mit dem Verzicht auf kommunale Planungen nur sehr wenige zusätzliche Bauflächen im Bestand entstanden sind. Da die Stadt Gunzenhausen aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Einer besonderen Würdigung wurden dabei die sich aus der aktuellen geopolitischen Situation in Europa ergeben Veränderungen unterzogen. Wie bereits ausgeführt, zeigt sich aktuell, dass durch steigende Baufinanzierungskosten die Nachfrage nach Bauplätzen, gerade im Einfamilienhausbereich, nachlässt. Gleichzeitig steigen aktuell die Bauherstellungskosten aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage und der erheblich gestiegenen Materialkosten. Der Bau eines Einfamilienhauses hat sich somit aktuell deutlich verteuert und wird zudem für Teile der Bevölkerung wieder schwieriger zu realisieren.

Aktuell wird trotzdem davon ausgegangen, dass aus der bestehenden über 200 Nachfragende umfassenden Warteliste nach Bauplätzen in Gunzenhausen ein erheblicher Teil über die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen verfügt, eine entsprechende Wohnform umsetzen zu können. Die Gesamtumsetzung des neuen Quartiers Reutbergs III wird sich dadurch zwar u.U. zeitlich länger gestalten, fachlich wird dies aber nicht als Nachteil gesehen, da gerade die Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit, in denen neue Bauquartiere in kürzester Zeit voll belegt waren, zu erheblichen Konflikten mit dem Bestand geführt haben. Eine sukzessive Entwicklung kann daher zu einer verträglicheren Gesamtentwicklung beitragen.

Zudem kann hiermit nicht nur unmittelbar Wohnraum angeboten werden, sondern auch für die nächsten 3-5 Jahren noch ein gewisses erforderliches Flächenangebot vorgehalten werden – ohne das zeitnah erneut über die Fragestellung einer Siedlungsentwicklung nachgedacht werden muss.

Gleichzeitig zeigt sich zudem weiterhin, dass der Wunsch nach entsprechenden Flächenentwicklungen gerade bei jungen Bevölkerungsteilen weiterhin hoch ist. Die Möglichkeiten junger Familien diesen Wohnwunsch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen zu erfüllen ist, trotzt der auch in den hierfür bereits entwickelten Siedlungsstrukturen noch vorhandenen unbebauten Grundstücken, sehr gering. Die dortigen Grundstücke wurden ohne Bauzwang oder Rückkaufsrecht durch die Kommune veräußert, so dass auch hier die mangelnde Entwicklungsbereitschaft die Umsetzung der Wohnwünsche aus der Bevölkerung hemmt.

Auch die Bereitschaft der älter werdenden Generationen, das eigene Haus mit Garten zu Gunsten einer Wohnung im Innenort mit seniorengerechter Erschließung aufzugeben, hat sich noch nicht im zu wünschenden Maß entwickelt. Auch in einzelnen Stellungnahmen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde aus dem städtebaulichen Umfeld argumentiert, dass man in „seinem“ Einfamilienhaus den Lebensabend verbringen will. Faktisch ist somit in den bestehenden Baugebieten mit Einfamilienhausstrukturen in Teilen eine deutliche Unternutzung absehbar, die Kommune planerischer in diesen Bestandsstrukturen nicht in einer günstigen Handlungsposition.

Die zum Verzicht auf weitere Flächenentwicklungen aber unvermeidliche Bereitschaft zu einer räumlichen Veränderung in Abhängigkeit von den konkreten Lebensumständen ist im ländlichen Raum noch nicht in der eigentlich notwendigen Intensität verinnerlicht. Dies ist aber eine der wesentlichen Voraussetzungen, um den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung dahingehend angemessen gerecht zu werden, dass prosperierende Städte wie Gunzenhausen, durch den Vorrang der Innenentwicklung nicht beeinträchtigt oder gehemmt werden. Es bedarf daher somit auch einer Veränderung des gesellschaftlichen und sozialen Selbstverständnisses der unterschiedlichen Generationen an die eigenen Wohn- und Lebensverhältnisse, um dem Innenentwicklungsgedanken mehr Auftrieb zu geben.

Nach sorgsamer Abwägung wurde daher von einem Verzicht auf die vorliegenden Planungen Abstand genommen. Zwar würde hiermit kein Eingriff in bisher unversiegelte Flächen erfolgen, gleichzeitig würde aber auch keine positive Entwicklung für die Stadt Gunzenhausen an sich entstehen. 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 hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen 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. Da sich die Entwicklung der aktuellen Bauleitplanung homogen zu den Baugebieten „Reutberg I und II“ vollziehen soll, ist für die Konzeption schon ein gewisser Rahmen vorgegeben.

Alternative Arten der baulichen Nutzung, abseits der Wohnbaunutzungen, sind aufgrund der städtebaulichen Vorprägung des Umfeldes nicht angemessen. Dies betrifft im Wesentlichen jegliche Art von gewerblicher Nutzung, aber auch die Entwicklung von gemischten Siedlungsstrukturen.

Für den nun überplanten Bereich wurden im Rahmen der Gesamtentwicklung des Planungsgebietes Reutberg bereits eine städtebauliche Planung erstellt. Dieses sah im Wesentlichen eine Erschließung des Planungsgebietes über die Straßen des Bauabschnittes Reutberg II vor. Die bestehenden Straßen Sperberstraße, Habichtstraße, Schwalbenstraße, Spechtstraße, Sperlingstraße, Kranichweg und Fasanenstraße sollten hierzu nach Osten verlängert werden und durch Ringausbildung verbunden werden. Baulich war zu diesem Zeitpunkt bereits die ausschließliche Entwicklung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

verkleinere Abbildung ohne Maßstab – städtebauliches Gesamtkonzept Reutberg II und III aus dem Jahr 1998
© Stadt Gunzenhausen und Scherzer+Partner architekten Nürnberg

Im Rahmen der Vorplanungen wurde zunächst intensiv geprüft, ob dieses Konzept entsprechend aktuell noch umgesetzt werden kann.

Im Rahmen der Abwägung zeigte sich, dass bei einer entsprechenden Umsetzung mit erheblichen Widerständen aus dem Umfeld der bereits errichteten Wohnbaustrukturen gerechnet hätte werden müssen. Insbesondere die Verkehrsführung für die neuen Wohnstrukturen durch das zwischenzeitlich etablierte Siedlungsquartier wäre mit Konflikten im Nachbarschaftlichen miteinander verbunden gewesen. Städtebaulich wäre zwar eine verträgliche Gesamtentwicklung entsprechend der ursprünglichen Gesamtkonzeption vertretbar und umsetzbar gewesen, die zu erwartenden Konflikte mit den Bestandsstrukturen waren aber in die Gesamtabwägung im Sinne der städtebaulich sozialverträglichen Gesamtentwicklung einzubeziehen. Mehrheitlich wurde daher in den sich mit den Planungen befassenden Gremien der Stadt Gunzenhausen beschlossen, von der ursprünglichen Konzeption hinsichtlich der Verkehrserschließung abzurücken und eine anderweitige Erschließung, unabhängig vom Bestand, zu ermöglichen.

Hierzu wurden mögliche Erschließungen mit Anbindung an die Fasanenstraße im Süden des bestehenden Baugebiets Reutberg II und direkte Anbindungen an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach untersucht und abgewogen. Im Ergebnis zeigte sich, dass aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den betreffenden Straßen eine Gesamterschließung des neuen Baugebietes die Anbindung an die Fasanenstraße südlich des bestehenden Baugebietes Reutberg II am besten realisiert werden kann.

Die Möglichkeiten der Haupterschließung wurden im Rahmen des Planungsprozesses nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nochmals einer erneuten Würdigung und Überprüfung unterzogen. Es wurden nochmals intensive Gespräche mit den relevanten Grundstückseigentümern geführt, um deren Entwicklungsbereitschaft für die Herstellung einer alternativen Haupterschließung zu ermitteln. Im Ergebnis musste aber festgestellt werden, das zur verkehrstechnisch geeigneten Erschließung des vorliegenden Planungsgebietes keine sinnvollen alternativen Erschließungsmöglichkeiten vorliegen und an der geplanten grundsätzlichen Anbindung an die Fasanenstraße festgehalten wurde. Die Lage wurde aber nochmals deutlich vom Bestand abgerückt, um hier eine bessere Verträglichkeit der Planungen zur erwirken.

Innerhalb des neuen Baugebietes wurde im Rahmen der Untersuchung von Planungsalternativen auf eine bestmöglich autarke Erschließung der Flächen, unabhängig von den bestehenden Verkehrserschließungen des Baugebiets Reutberg II, geprüft und umgesetzt. Verkehrstechnische Anbindungen sollten auf ein Minimum reduziert werden. Planerisch eingeflossen ist dabei die Schaffung einer guten Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer in Anbindung an den Bestand.

Geprüft und abgewogen wurden alternative Bauweisen im Planungsgebiet. Aufgrund der mit der Topografie im Planungsgebiet einhergehenden Herausforderungen an eine Bebauung war das Planungsgebiet als wenig geeignet für die Errichtung von verdichteten Bauformen wie Reihen- oder Kettenhaus zu erachten. Mehrfamilienhäuser sind zwar baulich auch in Hanglage gut errichtbar, die typischerweise heutzutage errichtete Dimension entsprechender Bauwerke lässt aber keine bevorzugte Eignung des Baugebietes für diese Entwicklungen erkennen. Planerisch war daher in der Abwägung ein Schwerpunkt auf die Entwicklung im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauungen zu legen. Geschosswohnungsbau soll entsprechend des erfolgten Planungsprozesses nur in einem für das Umfeld verträglichen reduzierten Maß von bis zu Wohneinheiten je Grundstücksparzelle ermöglicht werden. Diese Gesamtentwicklung ist auch unter Beachtung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen als vertretbar zu erachten.

Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Strukturen des städtebaulichen Umfeldes auf, ohne größeren Einfluss auf die umgebenden Siedlungsstrukturen zu haben.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Darstellung entspricht damit der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Im Norden des Planungsgebietes zeigt die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans einen Spiel- und Bolzplatz und im Osten Grünflächen. Diese Bereiche sollen zukünftig ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt werden, der Spiel- und Bolzplatz wird dabei nur nach Osten verlagert. Im Südosten des Planungsgebietes ist eine Teilfläche aktuell noch als Grünfläche dargestellt. Für die nun geplante Verkehrserschließung sowie der dort geplanten ergänzenden Wohnbaustrukturen ist der zur Anbindung an die Fasanenstraße vorgesehene Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls noch als Grünfläche dargestellt.

Die für das erforderliche Rückhaltebecken benötigten Flächen sind im Flächennutzungsplan noch als Ackerflächen dargestellt.

Ausgehend von der vorliegenden Planung wird für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ein gesondertes Änderungsverfahren durchgeführt.

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 aktualisierten 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, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für den Stadt Gunzenhausen wird zum 31.12.2020 mit 16.665 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2011 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Gunzenhausen als leicht angestiegen zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2011 mit 16.622 angegeben. In der Bevölkerungsvorausrechnung ergibt sich bis einschließlich 2040 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Weißenburg Gunzenhausen eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt +1,50 %). Für Gunzenhausen wird dabei sogar von einer größer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (2,3 %) ausgegangen. Der bisher letztmalig 2021 veröffentliche Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Gunzenhausen bis 2039 eine leichte Zunahme der Bevölkerung um 300 Einwohner im Vergleich zum Bezugsjahr 2020 voraus. Man kann somit von einer ansteigenden Bevölkerungsentwicklung ausgehen.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2020 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2019) für Gunzenhausen mit durchschnittlich 1,99 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Weißenburg Gunzenhausen ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr ebenfalls eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,09 Bewohnern.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen.

Grundsätzlich ist auch für Gunzenhausen davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird. Im Vergleich der Jahre 2020 und 2017 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2017 zu 2020 von 8.096 Wohnungen im Jahr 2017 auf 8.357 Wohnungen im Jahr 2020 erhöht hat (+ 3,2 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 639 Wohnungen auf 770 Wohnungen (+20,5 %) erhöht. Der Anteil der 3 Zimmer Wohnungen hat sich 1.433 leicht auf 1.499 Wohnungen (+4,6 %) erhöht.

Der Anteil von Wohnungen mit 4 Räumen und mehr hat sich hingegen von 5.970 Wohnungen im Jahr 2017 nur noch leicht 6.088 Wohnungen im Jahr 2020 erhöht (+2,0 %).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich hierdurch von ca. 2,05 Bewohner je Haushalt im Jahr 2017 (Bezugsgröße 2017: 16.562 Einwohner) innerhalb von drei Jahren auf 1,99 Bewohner je Haushalt im Jahr 2020 (Bezugsgröße: 16.665 Einwohner) abgesenkt. Dies entspricht im Vergleich dem seitens Destatis ermittelten Bundestrend.

Destatis hat in vorstehend genannter Dokumentation auch gesonderte Prognosen für das Flächenland Bayern ermittelt. Demnach ist in der Trendprognose von einer Absenkung der Haushaltsgröße von 2,02

Bewohner je Haushalt im Jahr 2020 auf ca. 1,93 Bewohner im Jahr 2040 auszugehen (Trendvariante). In der Status-Quo Variante wird von einer Veränderung von 2,03 Bewohner im Jahr 2020 auf 1,99 Bewohner im Jahr 2040 ausgegangen.

	Insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durchschnittliche Haushaltsgröße	Insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
	1 000					Personen	%				
Variante Trend											
2019	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9
2020	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7
2021	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6
2022	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5
2023	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5
2024	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4
2025	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3
2026	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2
2027	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2
2028	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1
2029	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0
2030	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0
2031	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9
2032	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8
2033	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8
2034	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7
2035	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6
2036	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5
2037	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4
2038	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3
2039	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2
2040	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0
Variante Status Quo											
2019	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9
2020	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9
2021	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8
2022	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8
2023	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7
2024	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7
2025	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7
2026	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7
2027	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7
2028	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6
2029	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6
2030	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6
2031	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5
2032	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5
2033	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5
2034	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4
2035	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4
2036	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3
2037	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2
2038	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2
2039	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1
2040	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0

Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.
1 Am Haupt- und Nebenwohnsitz.

Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020

Entwicklung der Haushaltgrößen für das Bundesland Bayern © Destatis 2020

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird sich hierbei von 41,7 % im Jahr 2020 in der Trendprognose auf 45,1 % im Jahr 2040 erhöhen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen und mehr sich erkennbar reduzieren. Auch in der Status-Quo Variante würde sich der Anteil der Ein-Personen Haushalte und in diesem Fall auch der 2-Personenhaushalte leicht erhöhen. Auch hier würde es zu einer Stagnation der Haushalte mit mehr als 3 Personen kommen.

Bezogen auf Gunzenhausen ist festzustellen, dass die Entwicklung der Haushaltsgrößen sich eher im Bereich der Trendprognose von Destatis bewegt. Hier sind im Besonderen die zentralörtliche Funktion von Gunzenhausen als Mittelzentrum sowie das sehr gute Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen zu erwähnen.

Im Ergebnis dieser Prognoseerwartungen für die Stadt Gunzenhausen wird daher davon ausgegangen, dass sich bis 2040 eine weitere Reduzierung der Haushaltsgrößen hin zu einer Größe von 1,92 – 1,93 im Jahr 2040 ergeben wird.

Die Stadt Gunzenhausen ist im Regionalplan der Region 8 – Westmittelfranken als Mittelzentrum definiert.

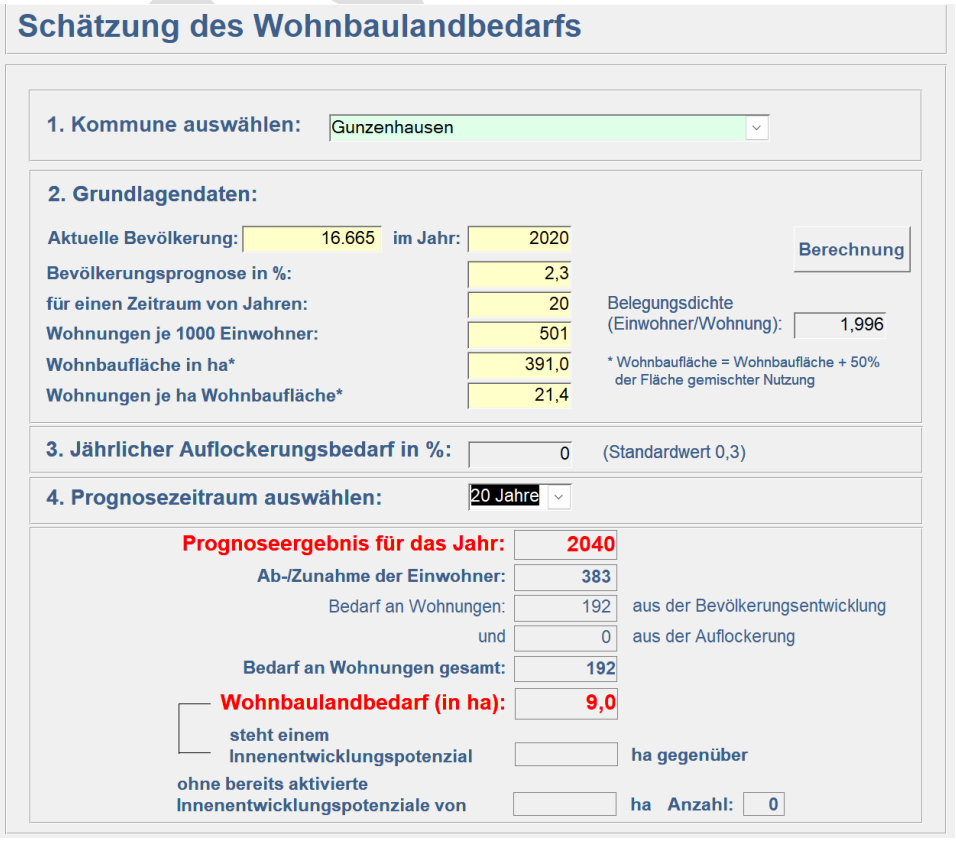
Dabei ist Gunzenhausen durch den Anschluss an die Bundesstraßen B13 und B 466 sowie durch vorhandene Staats- sowie Kreisstraßen verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch bezogen auf das südliche Stadtgebiet kann durch die Lage an den B13 von einer guten Verkehrserschließung ausgegangen werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im Siedlungszusammenhangen vorhandenen Ausstattung. Hervorzuheben ist im Baugebiet Reutberg der regelmäßigen Busverkehr zum Bahnhof von Gunzenhausen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Gunzenhausen ist, trotz Pandemielage und einzelnen Betriebsschließungen mit einhergehendem Verlust an Arbeitsplätzen, als weiterhin stabil zu bezeichnen. Zwischen 2015 und 2020 hat sich die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort Gunzenhausen von 7.857 auf 9.030 um ca. 11,5% erhöht (vgl. Statistik Kommunal, Landesamt f. Statistik).

Der Jahresdurchschnitt der Arbeitslosen ist in diesen Zeitpunkt stabil. Für 2017 wurde eine Arbeitslosenquote von 2 % bezogen auf die Gesamtbevölkerung in Gunzenhausen verzeichnet. Im Jahr 2020 wurde eine Arbeitslosenquote von ca. 2,2 % ermittelt.

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 Lage im fränkischen Seenland hat hierzu einen positiven Beitrag geleistet. Die aktuelle Pandemielage des Corona-Virus hat zwar im vergangenen sowie im aktuellen Jahr zu Verlusten und Ausfällen im Bereich des touristischen Dienstleistungssektors geführt. Es wird aber davon ausgegangen, dass hier bereits kurzfristig wieder mit positiven Entwicklungen zu rechnen ist.

Wie bereits ausgeführt, ist lt. dem letztmalig 2020 veröffentlichte Demographiespiegel für Gunzenhausen bis 2039 mit einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl, um ca. 300 Einwohner, zu rechnen. Grundlage für diese Prognosedaten sind die bisherigen Entwicklungen der Stadt in der Vergangenheit.

Die Entwicklung neuer Flächenpotenziale ist entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vorrangig aus dem Bevölkerungswachstum durch Zuzug zu begründen.

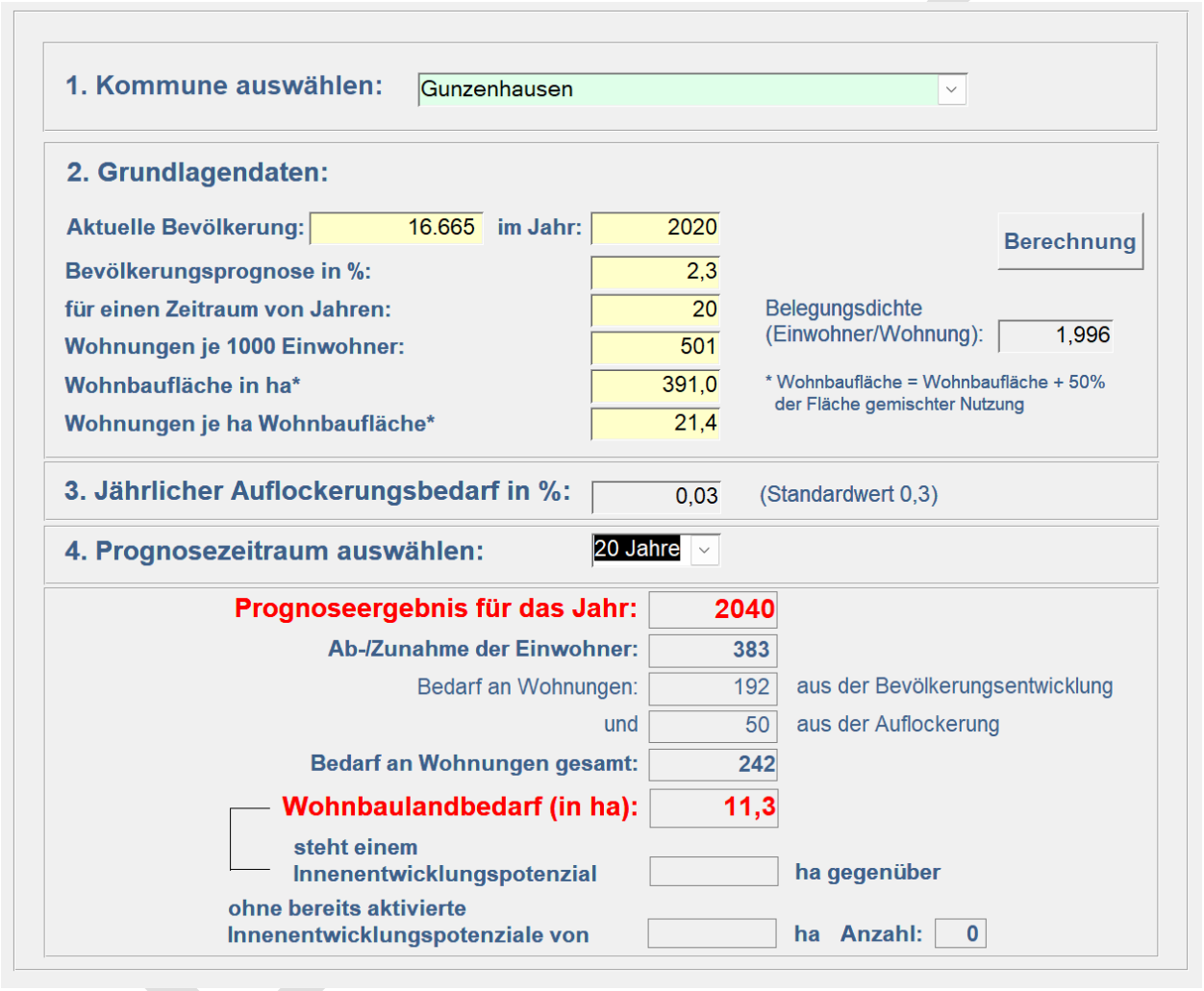


Somit ergibt sich bereits aus dem Zuzug heraus ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für Gunzenhausen. Entsprechend der Ermittlungsmethodik zur Schätzung des

Wohnbaulandbedarfes im Flächenmanagement-Datenbankprogramm 4.2 des Bay. Landesamtes für Umwelt ist dieser zusätzliche Bedarf mit ca. 9,0 ha anzunehmen. Ein zu erwartender zusätzlicher Bedarf aus der zu erwartenden weiteren Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen ist hierbei zunächst unberücksichtigt.

Im Ergebnis der allgemeinen Prognoseerwartungen für die Entwicklung der Stadt Gunzenhausen wird aber weiter davon ausgegangen, dass sich bis 2040 auch eine weitere Reduzierung der Haushaltsgrößen hin zu einer Größe von 1,92 – 1,93 im Jahr 2040 ergeben wird. Dies entspricht der „Trend-Variante“ der Statistiker, welcher aber aus Sicht der Stadt Gunzenhausen das dynamische Geschehen korrekt abbildet.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist somit unter Berücksichtigung der sog. Auflockerung der Bestandsstrukturen (d.h. eine Reduzierung der Haushaltsgrößen) von 0,03 % pro Jahr bzw. ca. 6 % somit von folgendem Gesamtbedarf auszugehen:



Ermittlung Wohnbaulandbedarf aus Bevölkerungswachstum und Auflockerung in Gunzenhausen

Es zeigt sich somit, dass der hauptsächliche Wohnbedarf aus dem Bevölkerungswachstum entsteht. Hierfür sprechen sowohl die allgemeinen Entwicklungen in der großen Metropolregion Nürnberg, deren Attraktivität nachweislich als sehr hoch angesehen wird und zwischenzeitlich auch das Umfeld der Metropolregion erfasst hat. Auch die steigenden Grundstücks- und Wohnungskosten im Ballungsraum Nürnberg, Fürth und Erlangen veranlassen vor allem junge Familien ins Umfeld des Ballungsraums abzuwandern. Hier können sie sich mit dem ihnen zur Verfügung stehenden Einkommen ein Eigenheim noch finanzieren, was bei der aktuellen Preissteigerung im Ballungsraum nicht mehr möglich ist.

Aber auch für die eigene Bevölkerung ist Gunzenhausen weiterhin als attraktiver Siedlungs- und Arbeitsschwerpunkt von zunehmend großer Bedeutung. Das Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot sowie die Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, bei gleichzeitig moderaten Lebenshaltungskosten und verträglichen Grundstückspreisen tragen hierzu erheblich bei. Zwischenzeitlich ist der Wunsch nach einer Verlagerung des Wohnortes, weg von Gunzenhausen, immer seltener zu verzeichnen.

Bei der Stadt Gunzenhausen werden regelmäßig Nachfragen nach Flächen zur Realisierung von Wohnbauprojekte, sowohl in Einfamilien- und Doppelhausbereich als auch im Geschosswohnungsbau, verzeichnet.

Grundsätzlich sind dem Wohnbaulandbedarf zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im bebauten Zusammenhang von Gunzenhausen sowie auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits dargestellten Entwicklungsflächen entgegenzustellen.

Aus bisherigen Abschätzungen über die bestehenden unbebauten Grundstücke im Siedlungszusammenhang von Gunzenhausen ist davon auszugehen, dass hier ein Potenzial von ca. 7,5 – 9 ha an aktivierbaren Flächen vorhanden ist.

Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Antwortquote erzielt. Eine Entwicklungsbereitschaft wurde hierbei im Wesentlichen nicht festgestellt. Dies, zusammen mit der ausbleibenden Rückmeldung, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Stadt Gunzenhausen ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren. Die in der Vergangenheit erfolgte Befragung der betreffenden Grundstückseigentümer soll hierzu zeitnah wiederholt werden. Die Stadt Gunzenhausen versucht zudem durch Vermittlung zwischen Bauwilligen und bekannten verkaufsbereiten Grundstückseigentümern Flächen zu entwickeln. Wo möglich und sinnvoll, versucht die Kommune auch selbst Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Kurzfristige Erfolge in größerem Umfang sind hierbei nicht zu erwarten. Vielmehr ist dies als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption zu erachten und kann im Wesentlichen zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Gemäß den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 sind weiterhin Möglichkeiten der Nachnutzung von leerstehenden, un- oder untergenutzten Gebäuden sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zu prüfen und vorrangig zu entwickeln.

Hierzu ist festzustellen, das entsprechende Potenziale in Gunzenhausen faktisch nicht vorhanden sind und sich im Übrigen in Privatbesitz befinden. Die Entwicklung scheitert regelmäßig an den gegenläufigen Eigentümerinteressen. Der Stadt Gunzenhausen fehlen geeignete rechtlich starke Mittel, um eine Entwicklung solcher Potenziale zu erwirken.

Realistisch ist seitens der Stadt Gunzenhausen aufgrund der erheblichen Komplexität in der Aktivierung der Innenentwicklungsflächen von Potenzial in einer Größenordnung von max. 1 – 2 ha auszugehen. Eine nicht unerhebliche Anzahl der unbebauten Grundstücke befindet sich zudem nicht in zentralörtlicher Lage, wo sie für eine Entwicklung von dringend benötigten Geschosswohnungsbau herangezogen werden könnten, sondern im Bereich der historischen Siedlungserweiterungen mit den dort bereits typischen Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen. Zwar stellen diese Siedlungstypen die auch im Rahmen der vorliegenden Planungen vorrangig vorgesehenen Baustrukturen dar, gleichzeitig zeigt sich innerhalb dieser Strukturen mit die geringste Bereitschaft, in der Vergangenheit erworbene Grundstücke zu Gunsten Dritter einer Entwicklung zuzuführen.

Somit ist davon auszugehen, dass die Stadt Gunzenhausen gerade die aktuell bestehende Nachfrage nicht rein aus Innenentwicklungsmaßnahmen in einem verträglichen zeitlichen Rahmen decken kann. Somit könnte auch nicht der im Demografie-Spiegel für Gunzenhausen bis 2033 dargestellten Bevölkerungsentwicklung nicht angemessen Rechnung getragen werden.

Die Stadt Gunzenhausen sieht es daher als zulässig und erforderlich an, durch eine für die Nachfrage in Gunzenhausen angemessene Entwicklungsfläche im Stadtrandbereich ein geeignetes Angebot zu schaffen.

Hierfür sind zunächst die Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind, heranzuziehen. Die für eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung im

Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt. Der nun zur Überplanung vorgesehen Bereich ist hierbei enthalten. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan ca. 35 ha zusätzliche Wohnbauflächen als Potenzial dargestellt.

Der sich aus dem Wohnbauflächenbedarf ableitende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauland wäre unter Beachtung der konservativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Beachtung der Innenentwicklungspotenziale mit den vorhandenen dargestellten Flächen übererfüllt. Legt man jedoch die seitens der Stadt Gunzenhausen erwartete Bevölkerungsentwicklung zu Grunde, so sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale als angemessen zu erachten.

Der sich aus dem Wohnbauflächenbedarf ableitende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauland wäre unter Beachtung der konservativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Beachtung der Innenentwicklungspotenziale mit den vorhandenen dargestellten Flächen übererfüllt. Seitens der Stadt Gunzenhausen wurde daher im Abwägungsprozess eine Entscheidung bzgl. der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und der jeweiligen Flächeneignung getroffen und hierbei im Ergebnis der Weiterentwicklung des Reutbergs der Vorrang gegenüber der Weiterentwicklung am Ortsrand von Frickenfelden gegeben.

Grundsätzlich diskussionswürdig sind, aufgrund der zu erwartenden Einschränkungen aus den Immissionsbelastungen, die Flächenpotenziale südwestlich des Reutbergs I und II mit einer Dimension von ca. 10 ha.

Mittelfristig wird sich die Stadt Gunzenhausen mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt beschäftigen und hierbei das erkennbare Überangebot an weiteren Wohnbauflächenentwicklungen in Gunzenhausen neu bewerten und ggf. auch eine Teilrücknahme in einzelnen Bereichen vornehmen. Zusätzlich wird die Stadt Gunzenhausen die Bestrebungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale verstärken. So soll die Ansprache der Eigentümer unbebauter Grundstücke zukünftig in regelmäßigen Intervallen vorgenommen werden. Ein Leerstandskatataster soll zeitnah aufgebaut werden, um hiermit das Grundinstrument für ein aktives Flächenmanagement zu schaffen.

Für die vorliegende Planung ist hierbei zu beachten, dass es sich hierbei beim überwiegenden Anteil um eine bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für eine entsprechende Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereich handelt und dieser Bereich, mangels alternativer verfügbarer Innenentwicklungspotenziale als geeignete Potenzialfläche entsprechend der benannten Auslegungshilfe zu erachten ist.

Der ermittelte Flächenbedarf für neuen Wohnbaubedarf wird durch die vorliegenden Planungen nicht ausgeschöpft. Mit der vorliegenden Planung werden Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 5,66 ha entwickelt.

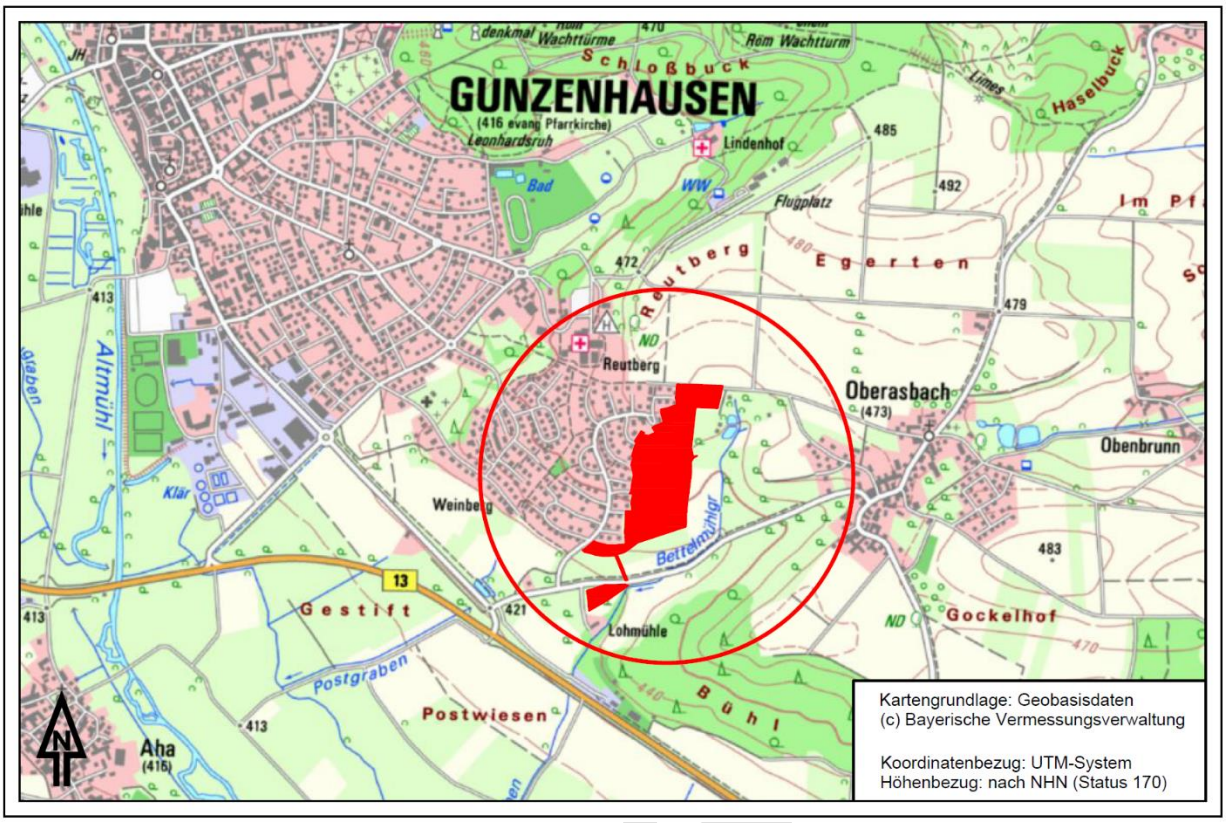
In diese Abwägungsentscheidung ist als weicher Faktor zudem mit eingeflossen, dass die Stadt Gunzenhausen, die im Demografie-Spiegel für die Stadt dargelegte Bevölkerungsentwicklung eher als konservative Entwicklungstendenz erachtet. Gerade die zentralörtliche Funktion der Kommune als Mittelzentrum eines ländlichen Umfeldes sowie die erkennbaren landesplanerischen Bestrebungen, die Flächenentwicklung in den kleinen Kommunen auf dem Land zukünftig auf ein geringes Maß zu minimieren, schließen in der Tendenz einen weiteren Siedlungsflächenbedarf in Gunzenhausen nicht aus. Grundsätzlich ist tendenziell mit einer älter werdenden Bevölkerung zu rechnen, für die gerade in den zentralen Orten ein angemessenes Angebot bereitgestellt werden sollte. Als zusätzliches Angebot neben dem weiterhin benötigten Angebot für junge Familien, deren Wunsch nach Wohneigentum auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen Entwicklungen weiterhin als sehr hoch anzusehen ist.

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

Entwurf

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Süden von Gunzenhausen und schließt an das Baugebiet „Reutberg II“ direkt östlich an.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes
Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Norden: durch einen Wirtschaftsweg und anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: durch die Siedlungsstrukturen des Baugebietes Reutberg II
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

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 Fl. Nrn. 1393, 1394/35, 1519/18, 1520/42, 1520/111, 1520/145, 1520/153 und 1520/156, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 1394/6, 1394/16, 1394/17, 1394/18, 1394/19, 1394,/20, 1394/21, 1394/22, 1394/34, 1520, 1520/1 und 1520/157, jeweils Gemarkung Gunzenhausen, sowie die Flur Nrn. 300, 300/1, 301, 308 und 308/1, jeweils Gemarkung Oberasbach. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 9,38 ha überplant. In den Geltungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung, die notwendige Eingrünung 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 und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 8 „Region Westmittelfranken“.

Die Planungsflächen werden aktuell im Wesentlichen extensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt, sind aber im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Am Nordrand werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen im westlichen Teil als Spiel- und Bolzplatz und östlichen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen des geplanten Regenrückhaltebeckens werden ebenfalls extensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen, geprägt durch Wohnbaunutzungen, sowie die vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzungen bestimmt.

5.2 Topografie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Norden nach Süden geneigtem Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 450 m um bis zu 30,0 m nach Süden hin ab.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische äußere Erschließung des Planungsgebietes ist über die Fasanenstraße sowie die Gemeindeverbindungsstraße Gunzenhausen – Oberasbach gegeben. Von dort besteht Anbindung an den Kernort von Gunzenhausen sowie die Bundesstraße B13 und die weiter übergeordneten Fernanbindungen in Richtung Nürnberg, Ansbach, Nördlingen und Ingolstadt. Am Nordrand verläuft ein von Oberasbach kommender Feldweg. Weitere äußere Anbindungen sind grundsätzlich über die diversen Wohnstraßen des Baugebietes Reutberg II gegeben.

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

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandenen Geh- und Radwege im Reutberg II an die örtliche Erschließung angebunden. Der Feldweg am Nordrand des Planungsgebietes ist als örtlicher Wanderweg gekennzeichnet. Parallel der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach ist, beginnend ab der Einmündung Fasanenstraße, ein Geh- und Radweg parallel der Gemeindeverbindungsstraße angelegt. Dieser ist zudem als überörtlicher Radweg ausgewiesen. Innerhalb des Planungsgebietes sind, abgesehen von den Feldwegen zur Flurerschließung keine Fuß- und Raderschließungen vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung des Planungsgebietes ist über Bushaltestelle am Adlerweg gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Gunzenhausen Bahnhof (Linie 641 und 642.5 des VGN). Die Haltestellen befindet sich fußläufig in einem Abstand von ca. 150 m – 250 m Luftlinie zum Planungsgebiet. Am Wachtelweg besteht zudem eine Haltestelle des Anrufsammeltaxis des VGN. Über die Buslinie besteht Anschluss an den Bahnhaltepunkt Gunzenhausen mit den Regionalbahnanbindungen in Richtung Ansbach, Würzburg und Treuchtlingen.

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, vom Reutberg II kommend, durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke Gunzenhausen erfolgen. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sowie Hausanschlüsse sind noch herzustellen.

Ein Anschluss an die Telekommunikations- und Breitbandversorgung kann ebenfalls durch Netzerweiterung vom Reutberg II aus realisiert werden. Hierfür sind ebenfalls neue Versorgungsleitungen zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist neu herzustellen. Ein Anschluss zur Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers kann voraussichtlich durch Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in der Fasanenstraße erfolgen. Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll soweit möglich örtlich versickert werden. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Ableitung zur nächsten Vorflut zur realisieren. Hierfür ist voraussichtlich der Bettelmühlgraben südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach geeignet. Die Ableitung kann aufgrund der Kapazitätsbeschränkungen des Grabens voraussichtlich nur gedrosselt erfolgen.

5.5 Denkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.05.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 300 m Entfernung liegen im Süden des Planungsgebiet eine mesolithische Freilandstation, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Im Norden in ca. 70 m Entfernung verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit. Auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf für die Planungen wurde seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mitgeteilt, dass das nördliche Drittel der überplanten Flächen sowie der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Denkmalvermutungsfläche einzustufen sind.

In diesem Bereichen bedürfen alle Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Bay. Denkmalschutzgesetzt (BayDSchG).

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild

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.

Im Rahmen der extensiven Bewirtschaftung eines -Großteils der überplanten Flächen haben sich Teilbereiche zu Extensivwiesen des FFH-Typs 6510 Flachland-Mähwiesen, entwickelt. Der betreffende Bereich wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wie folgt abgrenzt:

Rot umrandet: potenzielle Typ 6510 Flachland-Mähwiesen © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Entsprechende Wiesen gelten gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Biotopgeschützt. Eingriffe bedürfen einer Ausnahmegenehmigung und sind zudem flächengleich auszugleichen.

Die nächsten biotopkartierten Strukturen sind am Westrand der Fasanenstraße sowie am Nordrand der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach mit den dort jeweils befindlichen Heckenstrukturen zu finden. Weitere biotopkartierte Strukturen befinden sich nordwestlich des Planungsgebietes und am Ostrand der östlich befindlichen Weiherstrukturen.

Der Bereich zwischen dem Reutberg und Oberasbach ist im Regionalplan als Trenngrün beschrieben.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich 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. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird aktuell extensiv landwirtschaftlich als artenreiches Grünland bewirtschaftet. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete geprägt.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Topografie des Reutbergs mit den dort befindlichen Baustrukturen und Durchgrünungen geprägt. Die Baumallee entlang der Fasanenstraße sowie die Hecken- und Gehölzstrukturen im planerischen Umfeld bilden Leitstrukturen in Landschaftsbild und für die Vegetation.

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 Obertrias des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z.T. Gerölle führend zu rechnen.

Ein Bodengutachten wurde noch nicht erstellt. Laut Standortauskunft „Baugrund“ des Umweltatlas Bayern ist mit veränderlichen festen Gesteinen zu rechnen. Der Baugrund wird mit oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich sowie Setzungs-/Hebungsempfindlich beschrieben. Staunässe ist möglich. Besondere Gründungmaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Die Grabbarkeit wird im 1. Meter als oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte Sl6V aber auch tonhaltige Böden mit der BodenklasseTIIIb3 aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 42 und 32, der Grünlandschätzungsrahmen wird zwischen 45 und 35 angegeben. Die Acker- / Grünlandzahl variiert gem. Bayernatlas zwischen 33 und 39, die Acker-/Grünlandgrundzahl zwischen 37 und 43. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich bis max. durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben.

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 § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im relevanten städtebaulichen Umfeld sind keine offenen Gewässer zu finden.

Durch die Hanglage des Planungsgebietes ist mit Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Entwurf

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land, den Feuerletten zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Grundwassergeringleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Vorbehaltsfläche für die Wasserversorgung TR 27 von Gunzenhausen. Ca. 450 m nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Gunzenhausen“

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

5.8 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamts Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

An das Planungsgebiet grenzen im Westen die Siedlungsstrukturen des Reutberg II an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung.

In ca. 500 m Entfernung Luftlinie verläuft die Bundesstraße B13. Weiter südlich verläuft die Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen Hieraus sowie aus den Ortstraßen im unmittelbaren Umfeld sowie der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Nordwestlich des Planungsgebietes auf dem Plateau des Reutbergs befindet sich der Sonderlandeplatz Gunzenhausen - Reutberg. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Flugplatz für Freizeitflugverkehr. Der Flugplatz ist lt. Beschrieb im Internet (Vgl. de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz_Gunzenhausen-Reutberg) für Luftfahrzeuge bis 2000 kg, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge zugelassen. Aus dem Flugverkehr können Immissionen entstehen, welche formell dem Verkehrslärm zuzuordnen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ebenfalls nordwestlich befindet sich das Klinikum Altmühlfranken. Das Klinikum verfügt über einen Landeplatz für Rettungshubschrauber. Aus dem Flugbetrieb der Rettungshubschrauber können ebenfalls Immissionen entstehen.

Im überplanten Bereich befindet sich ein Bolzplatz, welcher als neuer Spiel- und Bolzplatz im Planungsgebiet zukünftig wieder integriert werden soll. Aus den Nutzungen können Immissionsbelastungen aus Freizeitlärm und Kinderäußerungen entstehen.

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 ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich möglich, es bedarf hierzu allerdings die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls durch die Fachbehörde.

Gem. Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach sind Bohrungen aufgrund der Lage im Nahbereich zu Brunnen der Trinkwasserversorgung der Stadt Gunzenhausen aus Gründen des Trinkwasserschutz nicht zulässig.

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.

Entwurf

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 2,0 bis 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 250 bis 300 mm im Bereich des bayerischen Durchschnitts von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 2,0 bis 2,2 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund der Hinweise des Wasserwirtschafts Ansbach voraussichtlich nicht möglich. U.U. ist aber im Rahmen einer Prüfung des Einzelfalls eine Zulassung möglich. 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 Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen 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 allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll eine angemessen Entwicklungsmöglichkeit für die erhebliche bestehende Nachfrage an Wohnbauflächen in Gunzenhausen geschaffen werden. Die Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und entspricht der im Umfeld bereits vorgenommenen Gebietsfestsetzung.

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.**	**9,38 ha**	**100,0 %**
Allgemeines Wohngebiet	ca.	5,66 ha	60,3 %
Verkehrsflächen (Straßen, Geh u. Radwege, Parkpl.)	ca.	1,42 ha	15,2 %
Öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebecken	ca.	1,34 ha	14,3 %
Spiel- und Bolzplatz	ca.	0,52 ha	5,5 %
Gebietsinterne Ausgleichsflächen	ca.	0,44 ha	4,7 %
Externe Ausgleichsflächen	ca.	5,04 ha	
Externe CEF-Maßnahmenfläche		2,00 ha	

Entwurf

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Reutberg III“ werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Entwicklung der Flächen im Süden 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

Es soll mit der vorliegenden Planung ein allgemeines Wohngebiet (vgl. § 4 BauNVO) mit den üblicherweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 4 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt werden.

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

Anderweitige Gebietskategorien, insbesondere die Entwicklung eines Dorfgebiets (MD), als mögliche Alternative aufgrund der Ortsrandlage entsprechen nicht den tatsächlichen Entwicklungen des städtebaulichen Umfeldes sowie den geplanten Nutzungen. Sie widersprechen zudem den Maßgaben des Flächennutzungsplans, welcher für die wesentlichen Flächen des Planungsgebietes bereits eine Entwicklung als Wohnbauflächen vorsieht.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO), auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

Der Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die angemessene Gebietsentwicklung des geplanten Wohngebietes sicherzustellen. Mit der geplanten Bebauung soll die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbauflächen zum dauerhaften Aufenthalt geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben würde dieser städtebaulichen Entwicklungsabsicht zu wider laufen. Städtebaulich ist das Planungsgebiet aufgrund seiner Ortslage und verkehrstechnischen Anbindung als wenig geeignet zur Errichtung von Beherbergungsbetrieben zu erachten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist das geplante Wohnbaugebiet aufgrund des geplanten Gebietscharakters und der umliegenden Nutzungen als nicht geeignet anzusehen, es bestehen zudem hinreichende alternative Entwicklungsmöglichkeiten für entsprechende Betriebe im Ortsgebiet von Gunzenhausen.

Im Zuge der Entwurfsplanung für den Bebauungsplan wurde die Haupterschließung des Reutbergs III in der Anbindung an die Fasanenstraße nach Süden abgerückt. In diesem Zuge wurden nach sorgsamer Abwägung beschlossen, zwischen der neuen Erschließungsstraße und den bestehenden Baustrukturen des Reutbergs II eine zusätzliche Wohnbauzeile einzufügen. Diese städtebauliche Ergänzung der mittels Wohnbebauungen nutzbaren Flächen stellt eine angemessene städtebauliche Arrondierung der Entwicklung des Reutbergs dar ist und minimiert durch ihre abschirmende Wirkung zudem die Auswirkungen auf die bestehenden Baustrukturen.

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 (W1 und W2) vorgenommen. Bezogen auf die festgelegten Teilbereiche ergeben sich Differenzierungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung.

Entwurf

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.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Es wird in den Teilbereichen W2 (Bereiche in denen nur Einzelhäuser zulässig sind) eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet den als Orientierungswert im Sinne einer Obergrenze in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet beschriebenen Wert von 0,4 deutlich. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Unterschreitung in wesentlichen Bereichen des Planungsgebietes aufgrund der angestrebten Grundstücksgröße als angemessen und verträglich zu erachten. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt und berücksichtigt in angemessener Weise die besondere topographische Lage des Planungsgebietes mit seiner Hanglage. .

In einzelnen Teilbereichen wird eine über das vorstehende Maß hinausgehende GRZ zu gelassen. Hierdurch soll eine höhere Verdichtung in Teilen des Planungsgebietes ermöglicht werden. Es handelt sich um die Teilbereiche W1, in den Einzel- und Doppelhausbebauungen zulässig sind. In diesen Teilbereichen wird abweichend von den anderen Teilbereichen eine höhere GRZ mit 0,35 festgesetzt. Auch diese unterschreitet die max. zulässige GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet leicht, um angemessen auf die besondere Ortslage des Planungsgebietes zu reagieren.

Entsprechend der Maßgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die ermittelte GRZ für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhaus, Müllboxen, etc.) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch im Sinne der guten Erschließung sowie der guten Entwicklung der Flächen als vertretbar zu erachten.

Aus städtebaulicher Sicht war es zur Vermeidung übermäßiger Versiegelungen angezeigt, darüber hinaus gehende Überschreitungen der festgesetzten GRZ auszuschließen. Dementsprechend wurde eine Abweichung im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ausgeschlossen. Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen sind damit diesbezüglich ausgeschlossen.

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.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse in den Teilbereichen getroffen.

Für die Teilbereiche W1 wurde dementsprechend eine GFZ von 0,7 festgesetzt, in den Teilbereichen W 2 eine max. zulässige GFZ von 0,6 festgesetzt. Somit wird im Planungsgebiet eine entsprechend der jeweiligen Lage und voraussichtlichen Größe der Grundstücksparzellen angemessen verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung max. zulässigen Vollgeschosse und zusätzlich 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“.

Die im Rahmen der Vorentwurfsplanung noch beabsichtigte differenzierte Höhenentwicklung von II bzw. II+D Vollgeschossen wurde nach intensiver Würdigung aller Stellungnahmen zum Vorentwurf einheitlich auf max. II Vollgeschosse reduziert. D.h. Gebäude im Planungsgebiet sind in allen Teilbereichen nur mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich nun durchgehend an den Maßgaben des Reutberg II und sichern die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung des Reutbergs. Die Abwägungsentscheidung wurde auch unter besonderer Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse am Reutberg III getroffen. Wie auch aus den als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Schnittzeichnungen erkenntlich, ist aus städtebaulichen Gründen der harmonischen Gesamtentwicklung des Reutbergs eine Höhenentwicklung mit mehr als zwei Vollgeschossen als unverträglich zu erachten. Dementsprechend wurde die zulässige Höhenentwicklung reduziert.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse, ist es städtebauliche Sicht 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. Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden daher Maßgaben zu max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen getroffen.

Die Festsetzungen werden in Abhängigkeit der zulässigen Dachformen getroffen und ermöglichen somit eine verträgliche Gesamtentwicklung. Sie ermöglichen die Errichtung typischer Einfamilien- und Doppelhäuser im Planungsgebiet und sichern eine städtebaulich gute innere Entwicklung des Planungsgebietes.

Bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von DN 40° - 48°:

max. zulässige Traufhöhe	4,00 m	über festgesetzter Bezugshöhe über NHN
max. zulässige Firsthöhe:	9,00 m	über festgesetzter Bezugshöhe über NHN

Bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von DN 20° - 28°:

max. zulässige Traufhöhe	5,60 m	über festgesetzter Bezugshöhe über NHN
max. zulässige Firsthöhe:	8,25 m	über festgesetzter Bezugshöhe über NHN

Die Traufhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei versetzten Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als Firsthöhe und der Schnittpunkt der Außenwand mit der untersten Stelle der Dachhaut als Traufhöhe.

Durch die Differenzierung in Abhängigkeit von der Dachform wird gewährleistet, dass es zu einer städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung des Quartiers unter besonderer Berücksichtigung der Hanglage und des städtebaulichen Umfeldes kommt.

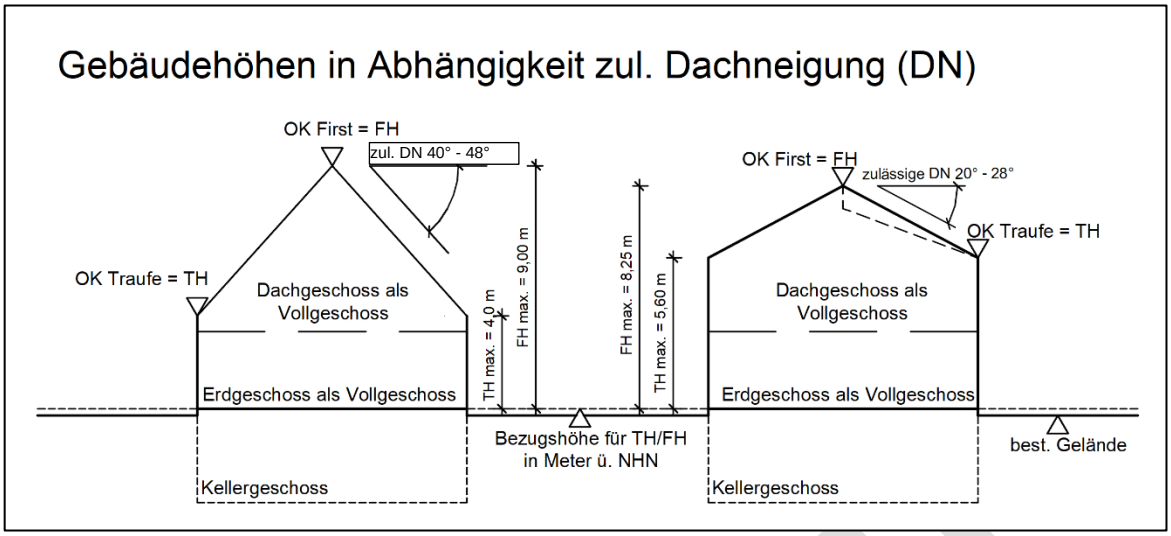
Da die Höhe der Erschließungsstraße im Planungsgebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht abschließend feststand, wurden als Bezugsmaß für die Höhenentwicklung der Gebäude im Planungsgebiet Bezugshöhen über NormalHöhenNull als übergeordnetem Vermessungssystem festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO sind auf diese Bezugspunkte zu beziehen.

Die max. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind bzgl. der in den jeweiligen Teilbereichen festgesetzten NHN-Höhe zulässig. D.h. die festgesetzte NHN – Höhe stellt das ± 0,00 bzgl. der zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen dar. Ein Bezug zur Oberkante Fußboden im Erdgeschoss besteht nicht.

ENTWURF

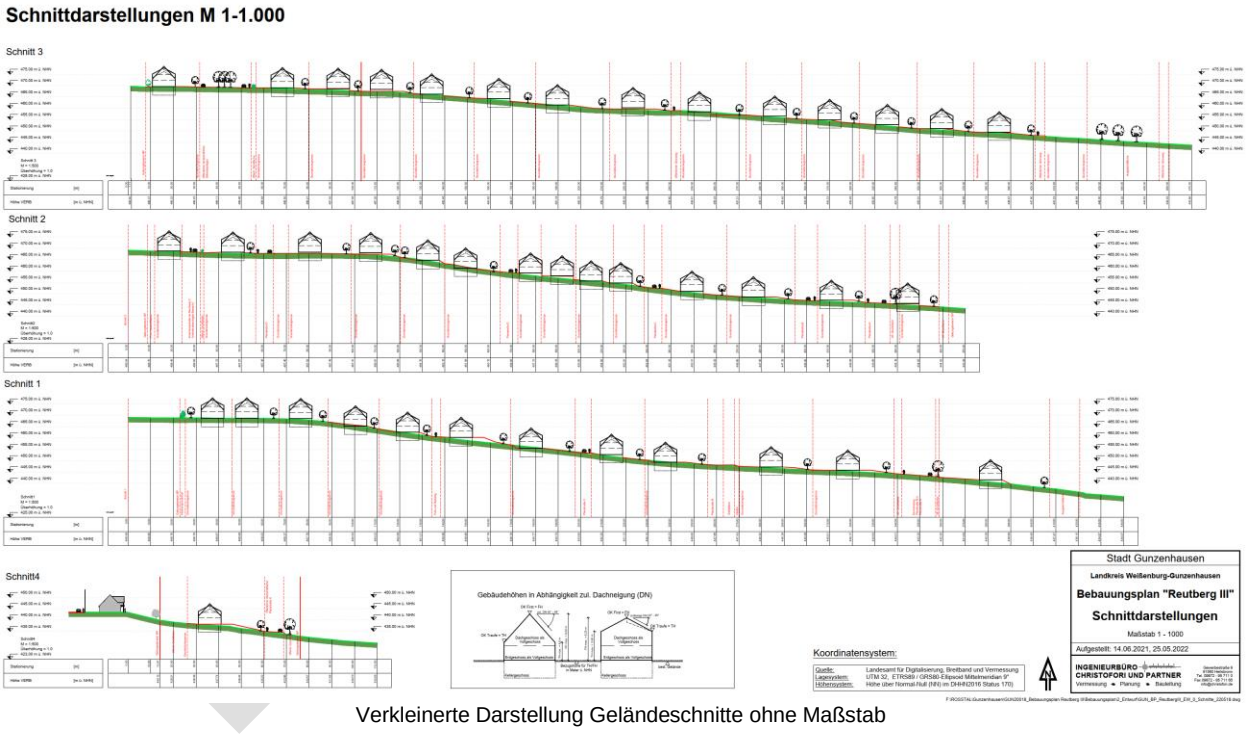
D.h. die Höhenlage des Erdgeschosses kann unabhängig von den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gewählt werden.

Grafisch stellt sich die städtebaulich angestrebte Situation zur Höhenentwicklung wie folgt dar:



Schnittdarstellung zulässige Höhenentwicklung Gebäude (ohne Maßstab)

In der Gesamtschau der Hanglage ist unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen mit nachfolgend dargestellter Gesamtentwicklung zu rechnen:



Verkleinerte Darstellung Geländeschnitte ohne Maßstab

Die dargestellten Schnitte sind zusätzlich als Anlage der Begründung im Maßstab 1:1000 beigefügt.

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

Städtebaulich war es darüber hinaus notwendig, die max. Anzahl der zulässigen Wohnungen je Grundstücksparzelle zu beschränken. Diese Festsetzung soll die angemessene städtebauliche Gesamtentwicklung des Reutbergs mit einer aufgelockerten Bebauung gewährleisten und ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Demnach dürfen in den Bereichen W2 jeweils maximal zwei Wohnungen je Grundstücksparzelle entstehen. Dies betrifft die Bereiche, in denen ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind und die im Besonderen durch die Randlage im Planungsgebiet bzw. durch stärkere Hanglagen geprägt sind.

In den mit W1 bestimmten Bereichen des Baugebietes wurde die Entwicklung baulicher Anlagen auf max. 3 Wohnungen je Grundstücksparzelle beschränkt. Da hier neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sind, ist es in diesen Bereichen grundsätzlich auch denkbar, kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten über zwei Grundstücke zu errichten. Hiermit wird auch dem Gedanken des Flächensparens Rechnung getragen und Möglichkeit zur Schaffung von kostensparendem Wohnraum gegen. Es wird in diesem Zuge aber darauf hingewiesen, dass bei der Umsetzung entsprechender Nutzungen auch die Realisierbarkeit aller notwendigen Stellplätze gewährleistet werden muss.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen im Planungsgebiet werden über Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster, innerhalb deren die im Bebauungsplan dargestellten baulichen 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 sowie der anschließenden freien Flur gewährleistet.

Im nördlichen Teilbereich wurden die Baufenster gegenüber den Planungsabsichten des Vorentwurfs reduziert, um hier den Bedenken der dortige Anlieger besser Rechnung tragen zu können. Es soll hierdurch gewährleistet werden, dass auch in diesem Bereich ein ausreichender Abstand zwischen den Bestandsstrukturen und den neu geplanten Flächen verbleibt.

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 Hauseingangsüberdachungen eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m zugelassen, Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Terrassen mit Überdachung und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,50 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Um den einzelnen Vorhabenträgern zu einem gewissen Grad, ihre individuelle Gestaltungsmöglichkeit der Wohngebäude über das allgemein vorgesehene Maß hinaus zu ermöglichen, wurde bzgl. der Baufenster eine Positivabweichung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Demnach dürfen ausnahmsweise bauliche Hauptanlagen (Wohngebäude) die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,0 m BauGB überschreiten. Die Inanspruchnahme der Abweichung ist durch den Antragsteller individuell im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beantragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, die Anwendung der festgesetzten Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zur Notwendigkeit der Durchführung eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens gem. Art. 59 BayBO führt. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO ist in diesem Fall nicht mehr möglich. Es ist mit entsprechenden Genehmigungszeiten und Gebühren zu rechnen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des Abstandsflächenrechts der BayBO auch bei Anwendung der Abweichung jederzeit umfassend zu gewährleisten ist.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der notwendigen Maßnahmen zur Realisierung der Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass es in Teilbereichen zu deutlichen Veränderungen des natürlichen Geländes kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen war es daher angezeigt, mittels Festsetzung das Gelände im Planungsgebiet neu festzusetzen. Als maßgebliche neue Geländeoberfläche gilt das im Bezug zur jeweiligen Erschließungsstraße neu hergestellte Gelände.

Ergeben sich durch Ausführungen der notwendigen Verkehrsanlage Überhöhungen der Erschließungsstraße gegenüber dem bestehenden Gelände bzw. Einschnitte in das bestehende Gelände, so sind Modellierungen des natürlichen Geländes zwischen den geplanten baulichen Anlagen und den betreffenden angrenzenden Erschließungsstraßen der einzelnen Parzellen zulässig. Die nachzuweisenden Abstandsflächen sind auf das neu festgesetzte Gelände zu beziehen.

Soweit im übrigen Veränderungen des natürlichen Geländes durchgeführt werden, sind die Belange der Nachbarschaft zu beachten.

Entwurf

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung. Soweit Auffüllungen realisiert werden, dürfen diese nur mit unbelastetem Material erfolgen. Der Einbau von Recyclingmaterial ist ausgeschlossen. Die diesbezüglich geltenden Maßgaben sind zu beachten.

Für das erforderliche Regenrückhaltebecken im Planungsgebiet war es aus städtebaulichen Gründen sowie zur verträglichen Einbindung in das landschaftliche Umfeld erforderlich Maßgaben zu max. zulässigen Auffüllungshöhen sowie max. zulässigen Abgrabungen festzusetzen.

Gebäude im Plangebiet sind, mit Ausnahme der zulässigen Doppelhäuser, in offener Bauweise zu errichten. Die zulässige Gesamtlänge baulicher Anlagen darf ein Maß von 50 m nicht überschreiten.

Aufgrund der Hanglage war es aus städtebaulichen Gründen angezeigt, verbindliche Maßnahmen zum Schutz der baulichen Anlagen für Gefahren aus Starkregenereignissen zu machen.

Wie aus nachstehender Darstellung entnommen werden kann, können sich insbesondere von Norden kommend Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die überplanten Fläche ergeben.

Magentafarbene Linien: Hinweise auf zu erwartende Fließwege wild abfließendes Niederschlagswasser im Bestand
© Luftbild Google Maps

Durch die zulässigen Veränderungen des natürlichen Geländes können die Gefahren zudem verstärkt werden. Dementsprechend war es in der Abwägung aller Belange angezeigt, Schutzmaßnahmen für geplante bauliche Anlagen festzusetzen. Ziel der Festsetzung ist es, Gefahren für Nutzer der Gebäude und Sachschadensrisiken zu minimieren.

Demnach sind Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden oder sich in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden , sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich

abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Weitere Erläuterungen zu den Fließwegen des wild abfließenden Niederschlagswassers und dem Umgang mit potenziellen Gefahren für das städtebauliche Umfeld werden im Abschnitt 10 dieser Begründung behandelt.

7.3 Dachgestaltung

Aufgrund der erfolgten Entwicklungen im städtebaulichen Umfeld war es angezeigt, in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Reutberg II Festsetzungen zu Dachgestaltung im Sinne der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung zu treffen.

Daher wurde festgesetzte, dass im Planungsgebiet für die Errichtung von Hauptgebäuden nur Satteldächer sowie versetzte Pultdächer zulässig sind. Andere Dachformen für Hauptdächer sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Dies beinhaltet auch die Abwandlungen von Satteldächern in Form von Walm- und Krüppelwalmdächern oder Zeltdächern.

Dabei dürfen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28° oder von 40° bis 48° ausgeführt werden. Versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig.

Neben der Festsetzung der Dachneigung werden zur geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Festsetzung zur Dacheindeckung notwendig.

Deshalb sind grundsätzlich Dacheindeckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen nur in naturroter Ausführung zulässig. Hiermit soll ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild des Reutbergs gewährleistet werden. Andere Dachfarben wurden für Dachsteine und Dachziegel bewusst ausgeschlossen. Zusammen mit den möglichen PV-Anlagen auf den Dächern soll sich ein bewusstes Farbspiel im Spektrum von naturroten Dachflächen mit, im Regelfall in anthrazit/blauen PV-Modulelementen ergeben.

Engobierte, glasierte oder gelackte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Zu differenzieren hinsichtlich der Dacheindeckung ist, dass bei Satteldächern sowie bei versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung von 20° bis 28°, aufgrund der im Verhältnis geringen Dachneigung, weiterhin auch eine naturbelassene oder rote Metalleindeckung zulässig ist. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zugelassen.

Vorstehend beschriebene Festsetzungen zur Dachneigung sowie Dachform finden keine Anwendung auf Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen. Ebenfalls keine Anwendung finden vorstehende Festsetzungen bei Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des§ 14 BauNVO mit einer Dachfläche < 30 m².

Zusätzlich zum Dach des Hauptgebäudes werden mit der vorliegenden Bauleitplanung auch Festsetzungen zur Dachgestaltung von Garagen und Carports getroffen.

Garagen und Carports sind mit Satteldach oder mit Pultdach, die in Dachneigung und -eindeckung dem Hauptgebäude entsprechen, zulässig. Dabei ist eine Ausführung der Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° mit beschichteter Metalleindeckung, naturbelassen oder rot sowie eine Ausführung als Flachdach mit extensiver Begrünung mit einer mind. 6 cm starker Substratschicht möglich. Da im Regelfall in der heutigen Zeit Fertiggaragen mit Flachdach ausgeführt werden, wird den Vorhabenträgern im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes eine Ausführung als Gründach dringend empfohlen.

Notwendig ist es die Entwicklung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zu regeln. Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind aber flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen, um eine gute Gesamtgestaltung sicherzustellen.

Zur Gewährleistung einer guten Gesamtgestaltung der baulichen Anlagen werden Maßgaben für die Gestaltung von Dachgauben getroffen. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Breite von max. 2,00 m zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptdaches liegen. Es ist ein seitlicher Mindestabstand vom Ortgang von 1,50 m einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Trauflänge der Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen, sie haben sich in die dominierende Dachfläche einzufügen.

Entwurf

Um der Gestaltung im städtebaulichen Umfeld ausreichend Rechnung zu tragen sind Dacheinschnitte, Dachloggien sowie Turmerker unzulässig. Dachvorsprünge im Bereich der Traufe dürfen eine maximale Breite von 0,5 m aufweisen, im Bereich des Giebels maximal 0,30 m.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurden verbindliche Hauptfirstrichtungen festgesetzt, diese sind einzuhalten. Dabei sind winkelartige Anbauten zulässig, soweit diese sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen. Die Maßgaben sollen ein städtebaulich gutes Gesamtbild entsprechend der Hanglage des Planungsgebiets gewährleisten.

Der Einbau von Dachflächenfenster ist ohne gesonderte Größenbeschränkung zulässig.

Städtebaulich allgemein Regelungsbedürftig waren darüber hinaus die Errichtung und Gestaltung von Zwerchhäusern. Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen.

7.4 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Städtebaulich regelungsbedürftig war die Gestaltung von Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke. Die Maßgaben orientieren sich an den Vorgaben des Bebauungsplans „Reutberg II“. Hiermit soll ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild gewährleistet werden und zudem die Gleichbehandlung der Bewohner im Planungsgebiet gewährleistet.

Einfriedungen des Grundstücks zu angrenzenden öffentlichen Straßen und Wegen sowie zu angrenzenden öffentlich zugänglich oder gewidmeten Wege sind mit einer max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände, einschließlich eines max. 15 cm hohen Sockels zulässig. Dabei sind geschlossene Einfriedungen oder geschlossene Füllungen der Einfriedungen (z.B. Verblendungen durch Rohrmatte, Kunststoffplatten etc.) gegenüber vorgenannten angrenzenden Flächen unzulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Stacheldraht) sind nicht zulässig.

Eine Einfriedung mit Hecken ist bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von mind. 0,50 m von allen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Der Abstand von der Stützmauer zur Grundstücksgrenze darf ein Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Abstützungen auf den Grundstücken sind nur mit Natursteintrockenmauern zulässig (keine Gabionen). Dabei sind Abstützungen ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von 0,80 m abzutreppen. Die Breite der Abtreppung darf ein Maß von 0,50 m nicht unterschreiten. Fundamente unter zulässigen Grenzgaragen gelten nicht als Stützmauern im vorgestehenden Sinn.

Grundsätzlich ist ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken zu berücksichtigten (Belange des Nachbarschutzes).

Die Errichtung von Werbe- oder sonstigen Hinweisschildern im Planungsgebiet darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Dabei darf die Werbefläche nicht größer als 1 m² sein, eine Hinterleuchtung ist zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbewerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Werbeanlagen in oder auf den Dachflächen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). 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.

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

Da in Teilen des Planungsgebietes auch die Errichtung und zusammengebauten Hauptgebäuden (Doppelhäusern) zulässig ist, war es aus Gründen der gestalterischen verträglichen Gesamtentwicklung angezeigt Vorgaben zur Gestaltung entsprechender baulicher Anlagen zu treffen. Zusammengebaute Hauptgebäude

Entwurf

(Doppelhaushälften) sind daher profilgleich auszuführen. Die zuerst erstellte Grenzbebauung bestimmt dabei die Gestaltung der Gesamtanlagen. Blockbohlenhäuser und Rundbohlenhäuser wurden aus gestalterischen Gründen von einer Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese nicht mit dem bestehenden Ortsbild, welches planerisch fortgeführt werden soll, verträglich sind.

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 zunächst entbehrlich.

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

Im Planungsgebiet soll, soweit die Dachneigung und -ausrichtung es zulässt, im Sinne der Energieeffizienz die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung vorgesehen werden. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

Da seitens der Bundesregierung aktuell zudem eine verpflichtende Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie vorbereitet wird, kann ,auch aus diesem Grund, von weitergehenden Festsetzungen zur Nutzung der Sonnenenergie im Bebauungsplan abgesehen werden. Gleichzeitig sind durch die Fachgesetzgebung (GEG) umfassende Vorgaben für die einzelnen Vorhabenträger gegeben.

Gesondert geprüft wird aktuell, ob ggf. die Errichtung einer Nahwärmeversorgung des Planungsgebietes, ggf. auch in Kombination einer Versorgung mit den Bestandssiedlungsstrukturen des Reutberg I und II realisiert werden könnte. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch keine abschließenden Aussagen über die Umsetzbarkeit vorlagen, wurde von weitergehenden diesbezüglichen Festsetzungen abgesehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Dies wurde als Festsetzung aufgenommen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

7.6 Verhältnis der Planungen zu bestehendem Bauplanungsrecht

Im westlichen Randbereich wird durch die Planungen für die Grünzone zwischen Reutberg II und III und den dortigen Erschließungsfläche in den Geltungsbereich des dortigen Bebauungsplans eingegriffen und dieser Bereich entsprechend der neuen Gesamtkonzeption überplant.

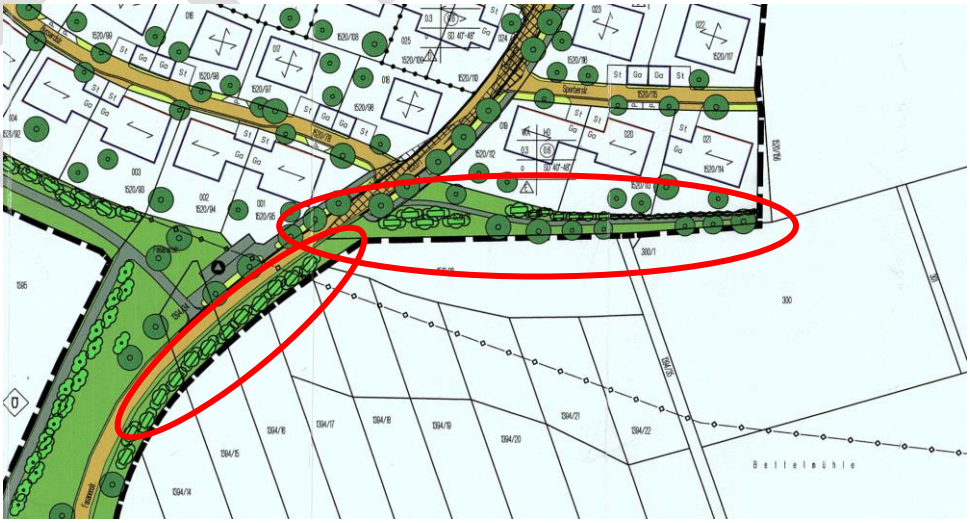
Es werden dort wiederum Geh- und Radwegflächen sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt, so dass hier keine anderweitigen Auswirkungen als im Bestand zu erwarten sind. Die Überplanung ist aber notwendig, um die geplante städtebauliche Gesamtentwicklung richtig abzubilden. Festzustellen ist zudem, dass auch im Rahmen des Bebauungsplans Reutberg II für diesen Bereich vorgesehenen Entwicklungen baulich noch nicht vollzogen waren.

Am Nordrand des Planungsgebiets erfolgt eine Überplanung der bisher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ sowie „Spielplatz“ festgesetzten Flächen des Reutbergs II. In diesem Bereich sollen nun weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Nach Aktenlage wurden den Bewohner des Reutberg II für die Anlage des bisherigen Bolzplatzes keine Herstellungskosten in Rechnung gestellt.

Entwurf

Tatsächlich ist zudem festzustellen, dass aktuell kaum eine Nutzung der Spielplatzflächen stattfindet. Mit der nun geplanten Arrondierung der Wohnnutzungen in diesem Bereich kann ein guter Abschluss des Reutbergs am Nordostrand geschaffen werden. Die Funktion des Bolz- und Spielplatzes wird zudem lediglich nach Osten verlagert und als neuer Generationenspielplatz östlich der nun vorgesehenen Wohnbaustrukturen neu entwickelt. Es soll hier ein gut gestalteter Spielplatz für das Gesamtquartier des Reutbergs II und III entstehen. Die Flächendimension ist als ausreichend zu erachten. Nachteile für den Bereich des Reutbergs II entstehen aus dieser Entwicklung nicht. Die nun geplanten Wohnbaustrukturen wurden mit ihren Festsetzungen so gewählt, dass die Belange der unmittelbaren Anlieger an Belichtung, Belüftung und Besonnung gut gewahrt bleiben und zudem gute Mindestabstände zu den Bestandsstrukturen gewährleistet sind.

Am Südrand des Reutbergs zwei werden kleinere Teilflächen südlich der Bauzeile an der an der Sperberstraße, welche bisher als Grünflächen festgesetzt waren überplant. Der unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließende Bereich wird auch zukünftig als öffentliche Grünflächen festgesetzt, jedoch von der dort vorgesehenen Entwicklung eines Fußweges zu Gunsten der Schaffung einer Pufferzone zwischen neuen Wohnbaufläche und den bestehenden Strukturen abgesehen. Es werden vielmehr zusätzliche Heckenpflanzungen mit eingeplant.



Zur Anbindung der neuen Haupterschließung des Reutbergs III an die Fasanenstraße ist im Anschlussbereich an die Straße ein weiterer Eingriff in die dortigen Strukturen erforderlich.

Mit den Überplanungen werden keine Ausgleichsflächen des bestehenden Bebauungsplans überplant. Die nun geplanten Eingriffe werden zudem im Rahmen der für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfasst und entsprechend den tatsächlichen Entwicklungszuständen im Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Reutberg III berücksichtigt. Somit entsteht auch aus diesem Grund dem bestehenden Bebauungsplan Reutberg II kein Nachteil.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Reutberg II“ 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 Reutbergs. Planungsrechtliche Unzulässigkeiten sind nicht festzustellen.

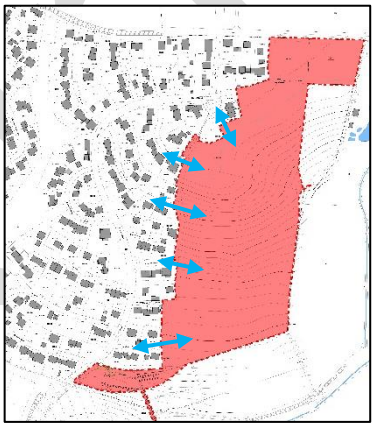
8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Für die äußere Erschließung des Planungsgebietes wurden im Vorfeld der Planungen verschiedene Optionen geprüft und abgewogen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept, welches im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans „Reutberg II“ erstellt wurde, sah eine äußere Erschließung der Planungsflächen des östlichen Bereichs des Reutbergs durch eine Verlängerung der im Rahmen des Baugebiets Reutberg II errichteten Straßen Sperberstraße, Habichtstraße, Schwalbenstraße, Spechtstraße, Sperlingstraße, Kranichweg und Fasanenstraße vor.



Im Rahmen der Vorüberlegungen zur Umsetzung des Baugebiets „Reutberg III“ zeigte sich, dass dieses Konzept der äußeren Verkehrserschließung ohne erhebliche Einwände aus dem städtebaulichen Umfeld nicht mehr umsetzbar gewesen wäre. Die gegen eine Umsetzung des ursprünglichen Erschließungskonzeptes eingebrachten Argumente wurden in den Entscheidungsgremien der Stadt Gunzenhausen intensiv beraten und mehrheitlich beschlossen von diesem ursprünglichen Konzept abzurücken.

Eine Anbindung an den Reutberg II soll lediglich an max. zwei ausgewählten Stellen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen, vorrangig für Rettungsfahrzeuge, Abfallentsorgung und ÖPNV sowie an allen Stellen für Fußgänger und Radfahrer realisiert werden.

Unter Beachtung dieser Maßgaben wurden zwei untergeordnete Anbindungsstellen an den Reutberg II im Bereich der Schwalbenstraße sowie im nördlichen Bereich mit Anschluss an die Fasanenstraße im Bereich des dortigen Angers vorgesehen. Beide Anbindungen werden als untergeordnete verkehrsberuhigte Bereich vorgesehen. Im Übergangsbereich zum Bestand werden Fahrbahnverengungen mit einer Breite von 3,50 m vorgesehen. Die Ausführung ist voraussichtlich in gepflasterter Bauweise vorgesehen. Die geplante Breite ist notwendig, um die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge sowie die Fahrzeuge der Abfallentsorgung und des ÖPNV zu gewährleisten.

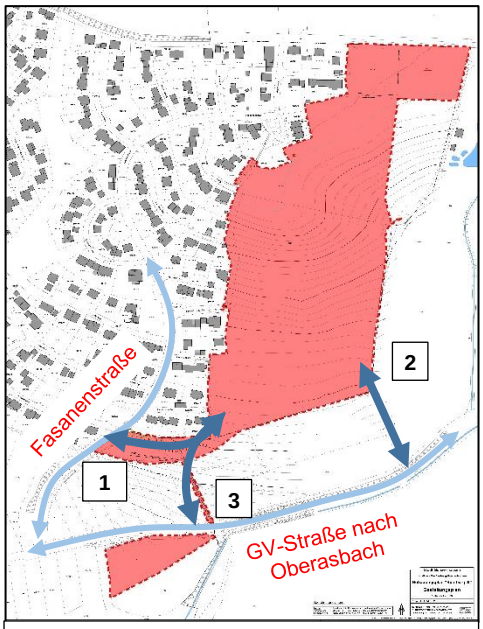
Da beide Anbindungen in ihrer Qualität nur eine nachrangige äußere Erschließung des Planungsgebietes ermöglichen, war zu prüfen, in welcher Art und Weise die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgen kann.

Äußere Erschließungen nach Norden und Osten waren mangels geeigneter dortige Erschließungsstraßen im Vorfeld auszuschließen.

Als Erschließungsoptionen zeigten sich im Wesentlichen die Möglichkeit einer Anbindung an die Fasanenstraße südlich der Bebauung des Reutberg II (1). Die dortigen Flächen sind in Eigentum der Stadt Gunzenhausen. Als weitere Option wurde aus Hinweisen aus der Bevölkerung eine Anbindung an die GV-Straße nach Oberasbach im Südosten des Planungsgebietes untersucht (2).

Hier verfügt die Stadt Gunzenhausen über ein Feldwegegrundstück mit einer Breite von ca. 4,50 m. Diese Breite ist für die geplante Anbindung des Reutberg III nicht ausreichend. Es bedürfte einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Privatgrundstücken im Umfeld.

Diese Flächenverfügbarkeit ist aktuell nicht gegeben. Die topografischen Verhältnisse im Anbindungsbereich an die GV-Straße sind im dort maßgeblichen Bereich problematisch. Die neue Erschließungsstraße müsste in das Bestandsgelände eingeschnitten werden. Die neue Anbindung würde zudem in kritischen Straßenbereich der GV-Straße aufgrund der dortigen Radienabfolge sowie Topografie einmünden. Es ist davon auszugehen, dass für eine Umsetzung erhebliche Anpassungen an der GV-Straße in diesem Bereich notwendig würden. Zur Gewährleistung der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich müssten zudem umfangreiche Eingriffe in die bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen erfolgen. In der Gesamtschau war daher in Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Anbindung von dieser Lösung Abstand zu nehmen.



Dunkelblau: Anbindungsoptionen zur Erschließung des Reutberg III
Hellblau: bestehende übergeordnete Straßen

© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Als dritte Option zeigte sich eine direkte Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach südlich des Planungsgebietes (3). Eine unmittelbare Flächenverfügbarkeit für diese Erschließung war zunächst nicht gegeben. In Gesprächen mit den Grundeigentümern konnte aber eine grundsätzliche Übereignungsbereitschaft vereinbart werden, so dass beide Erschließungsvarianten einer Abwägung zugeführt werden konnten.

Für die Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße (GV-Straße) nach Oberasbach wurden mehrere Anbindungsstellen geprüft. Die GV-Straße ist im fraglichen Bereich als freie Strecke mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h gewidmet.

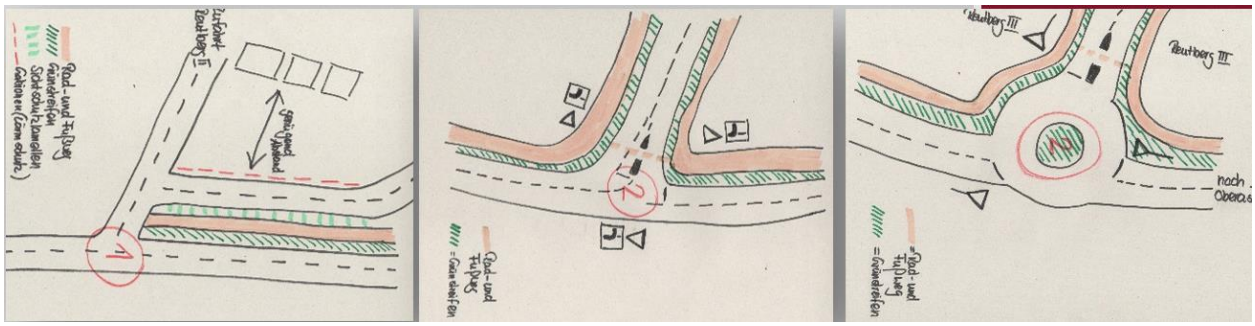
Grundsätzlich wäre somit für eine Anbindung auf freier Strecke ein Sichtdreieck von 200 m Schenkellänge in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand erforderlich gewesen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Dies konnte nach Ortsteinsicht und Vermessung nicht gewährleistet werden.

Beachtenswert bei der unmittelbaren Anbindung an die GV-Straße waren zudem die Belange der sicheren Verkehrsführung der Radfahrer auf dem die GV-Straße begleitenden kombinierten Geh- und Radweg. Diese wäre nur gewährleistet, wenn eine entsprechende Rückversetzung der Radwegquerung realisiert würde. Auf der GV-Straße wäre weiterhin eine Reduzierung auf eine zulässige max. Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h notwendig. Hiermit könnten die notwendigen Sichtdreiecke an der Einmündung auf eine Länge von 110 m reduziert werden.

Die unter Berücksichtigung dieser Maßgaben durchgeführte Vorplanung für eine Anbindung an die GV-Straße ergab eine Lage der neuen Einmündung, welche nur ca. 125 m von der bestehenden Einmündung der Fasanenstraße in die GV-Straße zu liegen gekommen wäre. Verkehrstechnisch wäre diese Situation als kritisch zu erachten gewesen und hätte insbesondere für Ortsunkundige zu verwirrenden Situationen geführt. Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der GV-Straße nach Oberasbach wäre negativ beeinflusst gewesen. Aufgrund der Gefällesituation von Osten nach Westen, wäre zudem davon auszugehen gewesen, dass eine angeordnete Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h regelmäßig missachtet worden wäre. Somit wäre zur Schaffung einer verkehrssicheren Anbindung voraussichtlich der Einbau einer Linksabbiegerspur in die GV-Straße notwendig gewesen. Da mit der bestehenden Anbindung der Fasanenstraße im Nahbereich eine weitere Einbindung vorhanden ist, wäre u.U. auch hier der Einbau einer Linksabbiegerspur notwendig geworden. Zudem wäre zur Anbindung an die GV-Straße eine Querung der Grünlandpufferzonen zwischen den Siedlungsstrukturen des Reutbergs und der GV-Straße erforderlich gewesen.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden sowohl aus der Öffentlichkeit als auch durch Mitglieder des Stadtrates Anregungen bzgl. der Optionen der äußeren Anbindung des Reutbergs III unterbreitet. Diese decken sich zum Teil mit den bereits im Zuge der Vorplanungsphase und Vorentwurfsphase untersuchten Erschließungsoptionen, zum Teil wurden aber auch weitergehende Vorschläge in die Abwägung mit eingebracht.

Nachstehend sind drei Erschließungsvorschläge aus dem Stadtrat abgebildet, welche im Zuge des Abwägungsprozesse zur Planung untersucht wurden:



weitere Vorschläge für die äußere Erschließung des Reutbergs III © Kerstin Zels

Alternativ wurde zur Anbindung an die GV-Straße unter Beachtung der vorstehenden beschriebenen Schwierigkeiten in den Sichtbeziehungen auch die Errichtung eines Kreisverkehrs als Knotenpunkt des Baugebiets „Reutberg III“ und der GV-Straße geprüft.

Gemäß den Vorgaben für die verkehrssichere Gestaltung eines Kreisverkehrsplatzes darf dabei der schwächste Einmündungsast in den Kreisverkehr nicht unter 20 % des Gesamtverkehrs liegen. Dies wäre im vorliegenden Fall nicht gegeben gewesen, so dass die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes auszuschließen gewesen ist. Zudem hätte der Kreisverkehrsplatz nur über drei Anschlüsse verfügt, was aus verkehrsplanerischer Sicht ungeeignet für die Anlage eines Kreisverkehrs ist, da südlich der GV-Straße keine Anbindung zu erwarten gewesen wäre, welche den Anforderungen an die Verkehrsbelastungen entsprochen hätte. Für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes wäre eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nördlich der GV-Straße notwendig gewesen, insbesondere um einen Eingriff in die Fläche südlich der GV-Straße zu vermeiden.

Für eine den Regeln des Straßenbaus entsprechende Anbindung der GV-Straße an den neuen Kreisverkehr hätte einen Umbau und eine Teilverlegung der GV-Straße erforderlich gemacht. Auch hierfür wäre ein zusätzlicher Flächenbedarf erforderlich gewesen. Kritisch sind in der Gesamtabwägung auch die zu erwartenden Kosten für einen Kreisverkehrsplatz im Verhältnis zu den alternativen Erschließungsmöglichkeiten zu sehen. In der Gesamtschau war daher von der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes als Anbindungsoption des Reutbergs III an die GV-Straße Abstand zu nehmen.

Geprüft wurde weiterhin, ob ggf. eine Veränderung des Vorrangs der Straßen am neuen Knotenpunkt mit der bisherigen GV-Straße eine verkehrstechnisch gute Erschließung des Reutbergs III ermöglichen würde und gleichzeitig die Funktion der bisherigen überörtlichen Erschließung des Ortsteils Oberasbach angemessen berücksichtigen würde. Denkbar wäre eine dahingehende Veränderung der Verkehrsführung, dass der Anbindung des Reutberg III durch Ausbildung einer abknickenden Vorfahrt der Vorrang vor der Erschließung in Richtung Oberasbach gewährt wird. Fachlich wäre zur Ausbildung dieser Lösung bei der Ausgestaltung des Knotenpunktes ein Umbau der Anbindung in Richtung Oberasbach notwendig. Hierfür wäre eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich. Die bisher bekannten Verkehrszahlen der GV-Straße nach Oberasbach sind mindestens in gleicher Größenordnung wie die zu erwartenden Verkehrsmengen aus dem Planungsgebiet Reutberg III gegeben. Grundsätzlich wäre eine entsprechende Knotenpunktsausbildung zwar daher denkbar, die planerischen Vorteile gegenüber anderen Lösungen sind insbesondere hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme als geringer einzustufen. Die Nachteile für die Anbindung des Ortsteils Oberasbach sind diesbezüglich gravierender einzustufen. In der Gesamtabwägung wurde daher auch diese Lösung verworfen.

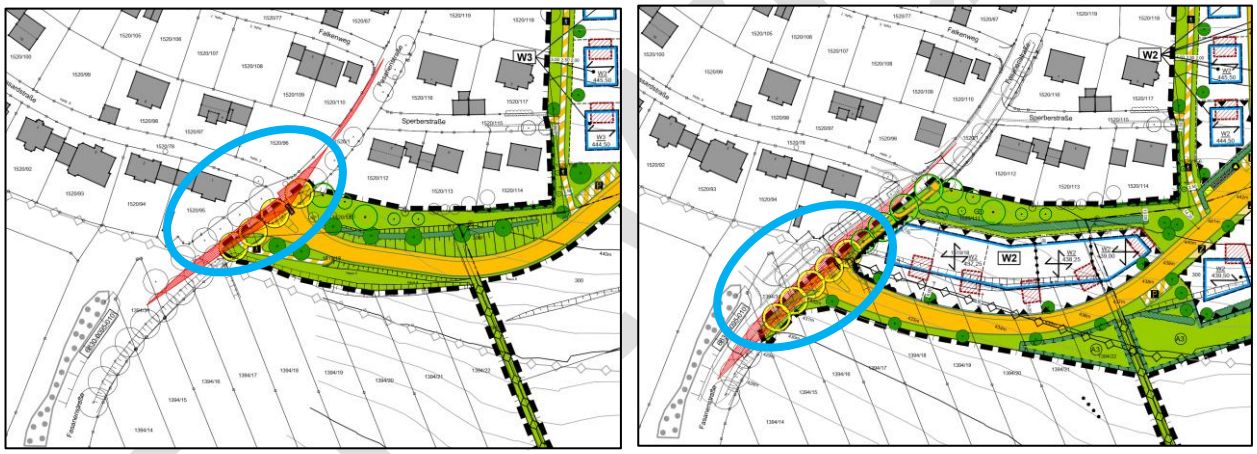
Ebenfalls verworfen wurden eine Anbindung nach Süden und anschließend parallel der GV-Straße zur Fasanenstraße geführte neue Erschließungsstraße. Zwar würde hiermit ein größerer Abstand zu den bestehenden Siedlungsstrukturen des Reutbergs II erreicht, gleichzeitig aber auch eine deutlich größere Flächeninanspruchnahme notwendig werden. Die Erschließungskosten würden sich gegen über einer direkten Anbindung in Richtung Fasanenstraße deutlich erhöhen.

In der Gesamtabwägung zeigte sich, dass eine unmittelbare Anbindung des Baugebiets „Reutberg III“ an die GV-Straße zwar technisch mit erheblichem Aufwand realisierbar gewesen wäre, jedoch keine umfassend verträgliche Lösung dargestellt hätte. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie die weitere Durchschneidung des Grünlandpuffers waren in der Gesamtabwägung zusätzlich negativ zu bewerten, so dass nach mehrheitlicher Entscheidung in den Gremien der Stadt Gunzenhausen von einer unmittelbaren äußeren Erschließung durch Anbindung an die GV-Straße abgesehen wurde.

Planerisch wurde daher eine äußere Erschließung des Planungsgebietes durch eine Anbindung an die Fasanenstraße südlich des bestehenden Baugebietes „Reutberg II“ realisiert (1). Die Fasanenstraße bietet mit ihrer Straßenbreite und den Sichtverhältnissen innerhalb eines mit 50 km/h beschilderten Bereiches eine gute Anbindungsmöglichkeit. Mit dieser Anbindung kann zudem weiterhin eine gute Verkehrsführung des Verkehrs auf der GV-Straße realisiert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung wurden gegen diese Anbindung erhebliche Einwände wegen der Nähe zu den bestehenden Baustrukturen und der Gleichbehandlung der Bewohner am Reutberg übermittelt. Die Stadt Gunzenhausen wurde nochmals aufgefordert, alternative Erschließungsoptionen für die Haupterschließung des Reutbergs III zu prüfen. Die Einwände hatten einerseits zum Ziel, mit dem Verweis auf die erfolgte Erschließungstrennung zwischen dem Reutberg I und dem Reutberg II eine ähnlich gelagerte Erschließung zwischen Reutberg II und Reutberg III zu erreichen und zum anderen, soweit ersteres nicht umsetzbar ist, einen größeren Abstand zwischen den Bestandsbebauungen und der dann erforderlichen Anbindung an die Fasanenstraße zu erreichen.

Die Stadt Gunzenhausen ist daher nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren nochmals in intensive Grundstücksverhandlungen mit relevanten Eigentümern gegangen, um zu prüfen, ob ggf. doch eine geeignete Anbindung an die GV-Straße nach Oberasbach realisierbar ist. Dies musste im Ergebnis der Grundstücksgespräche aber verneint werden. Eine Anbindung wäre weiterhin nur an den bereits bekannten Punkten umsetzbar gewesen, welche aber auch nach erneuter Würdigung als ungeeignet anzusehen waren. Aufbauend auf dieser Tatsache hat die Stadt Gunzenhausen die Grundstücksgespräche dahingehend weitergeführt, Teilflächen einzelner Grundstücksstreifen zu erwerben, welche es ermöglichen, die Zufahrtsstraße zum Reutberg III weiter von den Bestandsstrukturen des Reutbergs II abzurücken. Hier konnten im Ergebnis positive Ergebnisse erzielt werden. Hierdurch konnte die Anbindung deutlich von den Bestandsstrukturen abgerückt werden. Die Situation stellt sich im Vergleich wie folgt dar:



Anbindung Haupterschließung Reutberg III an die Fasanenstraße: links Stand Vorentwurf; rechts: Entwurf; Darstellungen ohne Maßstab

Einer Abwägung zugeführt wurde die mitgeteilte Forderung nach einer Gleichbehandlung der Entwicklungen Reutberg I/II zu Reutberg II/III. Hierzu musste in der Gesamtabwägung festgestellt werden, dass die Abwicklung der Verkehrsströme des Reutbergs II und III bereits in den Grundplanungen der Erweiterung des Reutbergs über den Bauabschnitt Reutberg I hinaus bereits über die Fasanenstraße vorgesehen war und die Fasanenstraße hier für ausreichend dimensioniert ist.

Im Ergebnis war daher festzustellen, dass die nun in der Entwurfsplanung gewählte äußere Erschließung als gut geeignet und verkehrssicher einzustufen ist und zudem die Belange der Bestandsstrukturen bestmöglich berücksichtigt.

Unvermeidbar ist bei einer Anbindung an die Fasanenstraße ein Eingriff in die dortigen Baumstrukturen. Zur Anbindung an die Fasanenstraße und Gewährleistung der erforderlichen Sichtverhältnisse mit einer Sichtweitenlänge von 70 m sind insgesamt voraussichtlich fünf Bäume der bestehenden Baumallee an der Fasanenstraße zu entfernen. Dieser Eingriff in den Naturraum ist in der Abwägung als vertretbar zu erachten und wird durch Neupflanzungen parallel der neuen Erschließungsstraßen ausgeglichen. Zur verkehrssicheren Führung des von Norden in der Fasanenstraße kommenden Geh- und Radweges wird im neuen Einmündungsbereich ein Fahrbahnteiler eingebaut. Dieser soll zudem dazu beitragen, dass Fahrzeuge aus

dem neuen Baugebiet verkehrssicher in die Fasanenstraße einbiegen. Bei der Planung des neuen Knotenpunktes werden die Schleppkurven von Schwerlastfahrzeugen (dreiachsiges Müllfahrzeug) entsprechend beachtet. Bei größeren Fahrzeugen, wie diese im zumeist nur während der Bauphase vorkommen, ist für die Befahrung ggf. eine Mitnutzung der Gegenspur erforderlich. Dies ist aber als vertretbar und hinreichend verkehrssicher einzustufen, da die Gesamtverkehrsbelastungen auf der lokalen Straße als gering einzustufen sind.

In der Abwägung besonders zu würdigen waren die Belange, der an die neuen Erschließungsstraße angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen des „Reutberg II“. Diese werden zunächst durch die nun geplante neue Erschließungsstraße mit neuen Siedlungsstrukturen und damit einhergehenden Immissionen belastet. Hierfür war zu prüfen, ob diese Belastungen in der Abwägung als vertretbar zu erachten sind.

Bzgl. der Lärmbelastungen wurde die Auswirkungen im Rahmen eines Schallschutzgutachtens untersucht. Die Abwägung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt im Abschnitt 12 der Begründung. Eine Verträglichkeit der Entwicklung ist gegeben.

Mögliche Auswirkungen aus Luftschadstoffbelastungen wurden in einem gesonderten Gutachten ermittelt und bewertet. Die Diskussion der Ergebnisse erfolgt ebenfalls im Abschnitt 12 der Begründung. Auch hier ist im Ergebnis von einer verträglichen Entwicklung auszugehen.

Bei der Planung und Festsetzung der Straßenführung für die neue Erschließungsstraße wurde als Ergebnis des Abwägungsprozesses darauf geachtet, dass ein größtmöglicher Mindestabstand von 14,25 m im Minimum zu den Grenzen der benachbarten Grundstücke gewährleistet ist. Zu den bestehenden Wohngebäuden wird hierdurch im Minimum von 30,0 m gewährleistet. Durch die topografischen Verhältnisse wird die geplante Straßenlage in weiten Teilen deutlich niedriger als die Höhenlage der benachbarten Grundstücke zum Liegen kommen, so dass die Auswirkungen auf die Aussicht aus den Grundstücken durch Fahrzeuge auf der neuen Straße für die dortigen Bewohner gering ausfallen. Lediglich im südöstlichen Übergangsbereich ist eine nahezu höhengleiche Anlage von neuer Straße und angrenzenden Bestandsflächen unvermeidbar. Durch die im Gesamtplanungsprozess nun aber erwirkten leicht vergrößerten Abstände wird aber auch hier nun bestmöglich auf die Bestandsstrukturen Rücksicht genommen.

Die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen sowie die Geländemodellierung minimieren die Auswirkungen weiter. Die topografischen Verhältnisse zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen und der Lage der geplanten neuen Straße wurden im Rahmen von Schnittdarstellungen vorab untersucht und bewertet. Die Situation stellt sich zum aktuellen Planungsstand wie folgt dar:

Für den Bebauungsplans Reutberg III wurde eine Verkehrsmengenprognose erstellt. Aus den geplanten Wohneinheiten ist bezogen auf 24 h mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 740 Fahrzeugbewegungen im Ziel und Quellverkehr zu rechnen. Die Spitzenstunde am Vormittag wird zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr mit 48 Fahrzeugen im Quellverkehr und 4 Fahrzeugen im Zielverkehr erwartet. In der Spitzenstunde am Nachmittag zwischen 17.00 Uhr und 18.00 Uhr wird mit 28 Fahrzeugen im Quellverkehr und 49 Fahrzeugen im Zielverkehr gerechnet.

Die erstellte Verkehrsmengenprognose ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Für die Bestandsstraßen im Umfeld wurden während Planungsphase Verkehrszählungen durchgeführt, um die Bestandsverkehrsbelastungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Bestandszählungen von PB-Consult sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Für die Fasanenstraße lassen sich, bezogen auf 24 h Verkehrsbelastungen von insgesamt 1.109 Fahrzeuge / 24 in der Addition von Ziel und Quellverkehr ermitteln. Der Fachgutachter hat anschließen für den Bestand eine Hochrechnung auf das Prognosejahr 2035 vorgenommen. Bezogen auf 24 h ergibt sich hierfür eine Verkehrsbelastung von 1.131 Fahrzeugen. Der LKW-Anteil ist mit 52 Fahrzeugen als gering einzustufen und spiegelt im Wesentlichen den bestehenden Busverkehr auf der Fasanenstraße wider.

Im Weiteren wurde nun bewertet, ob die zu erwartenden zusätzlichen ca. 740 Verkehrsbewegungen aus dem Reutberg III noch verträglich über die Fasanenstraße abgewickelt werden können. In der Gesamtaddition von Bestands- und Planverkehr ist somit von ca. 1.871 Fahrzeugen pro 24 h im südlichen Teil der Fasanenstraße auszugehen. Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit einer Straße sind aber die Verkehrs-

belastungen für eine Stunde, der sog. Spitzenstunde, heranzuziehen. Diese wurde in der Bestandssituation am Nachmittag zwischen 16.30 Uhr und 17.30 Uhr mit 85 Fahrzeugen im Ziel- und Quellverkehr ermittelt.

Aus den Planungen ist in diesem Zeitraum mit ca. 70 zusätzlichen Fahrbewegungen in der Addition von Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, so dass sich für den Prognoseplanfall 2035 eine Gesamtbelastung von ca. 155 Fahrzeugen in der Spitzenstunde einstellt.

Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) Ausgabe 2006 beschreibt als kleinstmögliche Belastungssituation für die Ermittlung erforderlicher Straßenquerschnitte Belastungen < 400 Kfz/h. Dies entspricht einen Straßenquerschnitt Typ „Wohnstraße“ mit Straßenbreiten von ca. 5,0 m für den motorisierten Individualverkehr. Ausgeführt ist die Fasanenstraße im südlichen Teil mit einer Breite von ca. 6,0 – 6,25 m. Dies entspricht einem Straßentyp „Sammelstraße“ mit einer Leistungsfähigkeit von 400 Kfz/h – 800 Kfz/h. Somit ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Fasanenstraße im gemeinsam von den Fahrzeugen des Reutbergs II und III genutzten Teil ausreichend leistungsfähig ist. Dies gilt auch für den Knotenpunkt der Anbindung der neuen Planstraße A in die Fasanenstraße.

Die topographischen Verhältnisse mit der nach Süden geneigten Fasanenstraße stellt hierbei aus fachlicher Sicht kein wesentlich negatives Kriterium da. Die Leistungsfähigkeit der Einmündung ist auch bei einem gefällebedingten Fehlverhalten einzelner Verkehrsteilnehmer mit überhöhter Geschwindigkeit hinreichend gegeben.

Untersucht wurde im Weiteren zusätzlich, ob auch der bestehende Knotenpunkt Fasanenstraße / GV-Straße nach Oberasbach unter Beachtung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs ausreichend leistungsfähig ist, oder ob ggf. Anpassungen oder Umbauten erforderlich sind. Hierzu sind wiederum die Verkehrsbelastungen zur Spitzenstunde am Nachmittag als Bewertungskriterium heranzuziehen und zu prüfen, wie sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes von der Bestandssituation zur Planungssituation verändert.

Die Leistungsfähigkeit kann nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 berechnet werden. Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs wird die mittlere Wartezeit der Kraftfahrzeugströme angesehen. Maßgeblich sind dabei die Wartezeiten bei gegebenen Weg- und Verkehrsbedingungen sowie bei guten Straßen-, Licht- und Wetterverhältnissen. Im HBS sind für Straßenverkehrsanlagen sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV), bezeichnet mit den Buchstaben A bis F (Stufe A = beste Qualität, Stufe F = schlechteste Qualität), definiert. Die Qualitätsstufe D ist als Mindestqualität bestimmt.

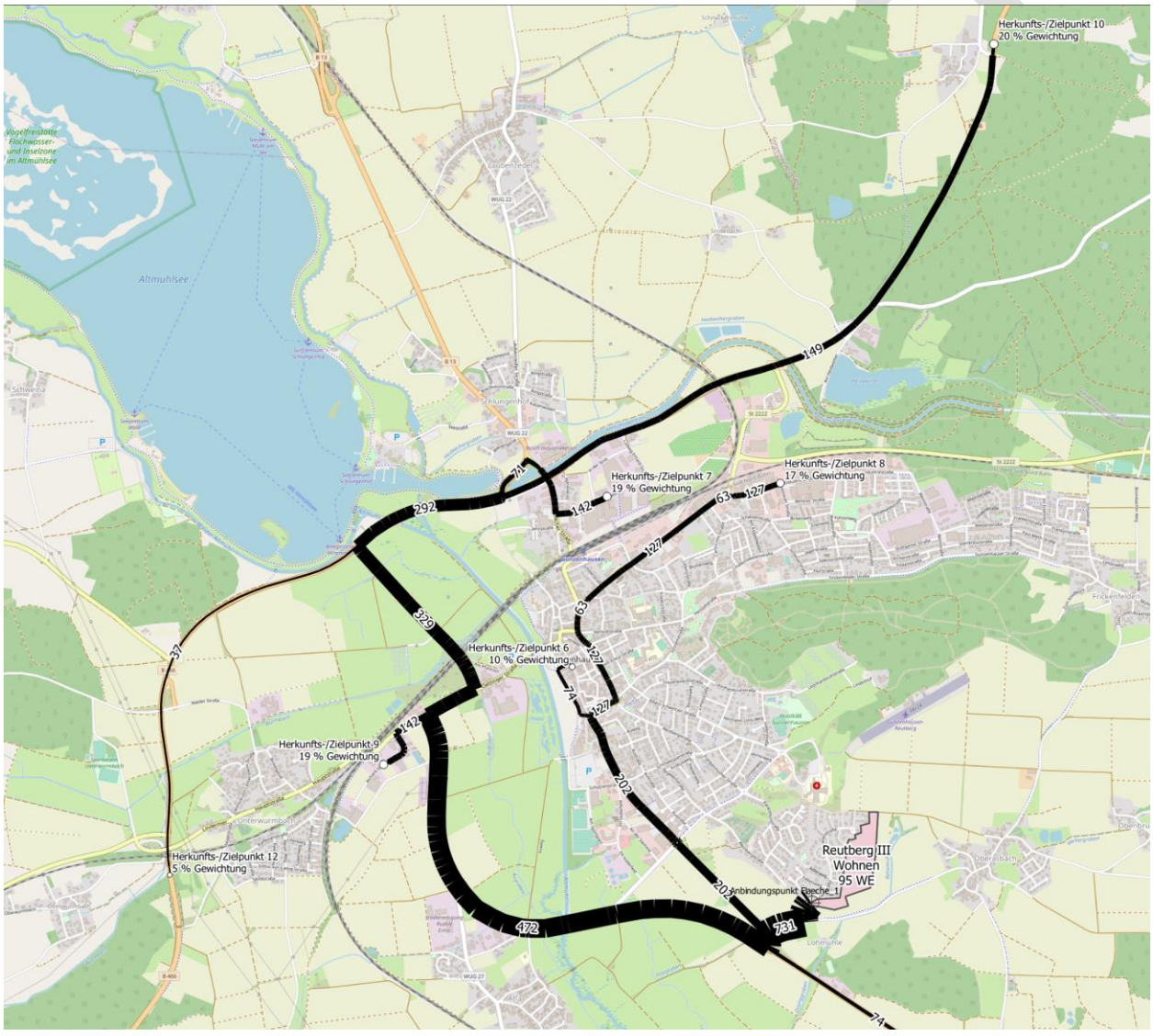
Definition der Qualitätsstufen nach HBS

Qualitätsstufe A	Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
Qualitätsstufe B	Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.
Qualitätsstufe C	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.
Qualitätsstufe D	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.
Qualitätsstufe E	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.

Qualitätsstufe F Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrs-stärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

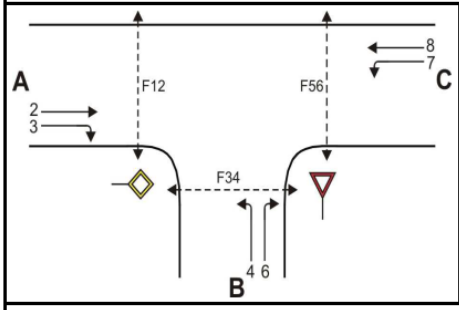
In der Bestandssituation stellt sich hierbei eine Gesamtqualitätsstufe „A“ ein. Die längste Wartezeit eines Verkehrsteilnehmers beträgt ca. 4,0 Sekunden beim Links-Abbiegevorgang aus der Fasanenstraße in Richtung Oberasbach.

Anschließend wurde bewertet, wie sich die Leistungsfähigkeit durch die planinduzierten Verkehrsmengen verändert. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass sich die zusätzlichen Verkehrsbewegungen am Knotenpunkt ausschließlich zwischen der Fasanenstraße und dem Anschluss an die Weißenburger Straße abwickeln. Dies entspricht der planerisch zu erwartenden Verkehrsabwicklung, da sich alle relevanten Ziele in dieser Richtung befinden. Insgesamt wurde für den Ziel- und Quellverkehr des Quartiers von folgender Verkehrsmengenverteilung ausgegangen:



Für den Knotenpunkt Fasanenstraße / GV – Straße nach Oberasbach stellt sich hierbei eine Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe „A“ ein. Die Gesamtleistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird somit durch die planinduzierten Verkehrsmengen nicht wesentlich negativ beeinflusst. Die maximale Wartezeit wird weiterhin für den Linksabbiegefall aus der Fasanenstraße in Richtung Oberasbach prognostiziert. Die Wartezeit erhöht sich gering von 4,0 auf 4,5 Sekunden. Die weiteren Wartezeiten verändern sich in kaum messbaren Bereich.

Formblatt S5-1c: Beurteilung einer Einmündung nach HBS 2015 (S5)



Knotenpunkt: A-C Richtung Oberasb/B Fasanenstraße

Verkehrsdaten: Datum

Uhrzeit [✔] Planung [ ] Analyse

Verkehrsregelung: Zufahrt B: [✔] [ ]

Zufahrt D: [✔] [ ]

Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit t_w = 45 s Qualitätsstufe D

Kapazität der Mischströme

Zufahrt	Verkehrs-strom	Auslastungsgrad (Sp.15, 21, 24) x_i [-]	Aufstellplätze (Sp.2) n [Pkw-E]	Verkehrsstärke (∑Sp.12) $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	Kapazität (Gl.(S5-10) bzw. (S5-11)) $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Verkehrszusammensetzung (Gl.(S5-5) mit Sp.9 und 11) $f_{PE,m}$ [-]
		25	26	27	28	29
B	4	0,006	2	60	1242	1,017
	6	0,048				
C	7	0,070	0			
	8	0,033	---			

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme

Zufahrt	Verkehrs-strom	Verkehrs-zusammen-setzung (Sp.11 u. 29) $f_{PE,i}$ bzw. $f_{PE,m}$ [-]	Kapazität in Pkw-E/h (Sp.14, 20, 23 und 28) $C_{PE,i}$ bzw. $C_{PE,m}$ [Pkw-E/h]	Kapazität in Fz/h (Gl.(S5-31)) (Sp.31/Sp.30 C_i bzw. C_m [Fz/h]	Kapazitäts-reserve (Gl.(S5-32)) (Sp.32-Sp.9) R_i bzw. R_m [Fz/h]	mittlere Wartezeit (Bild S5-24) $t_{w,i}$ bzw. $t_{w,m}$ [s]	Qualitätsstufe (Tabelle S5-1 mit Sp.34) QSV
		30	31	32	33	34	35
A	2	1,026	1800	1754	1716	2,1	A
	3	1,000	1600	1600	1591	2,3	A
B	4	1,000	813	813	808	4,5	A
	6	1,019	1139	1118	1064	3,4	A
C	7	1,012	1219	1205	1121	3,2	A
	8	1,017	1800	1770	1711	2,1	A
B	4+6	1,017	1242	1221	1162	3,1	A
C	7+8	1,014	1800	1775	1632	2,2	A
					erreichbare Qualitätsstufe QSV $_{Fz,ges}$		A

Berechnung Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Fasanenstraße/GV-Straße nach Oberasbach im Prognoseplanfall

Die Berechnungen zur Leistungsfähigkeit sind zusätzlich als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

In der Gesamtbetrachtung kann somit davon ausgegangen werden, dass die geplante neue Erschließungsstraße und Anbindung an die Fasanenstraße verträglich mit den berechtigten Interessen und Forderungen der bestehenden Siedlungsstrukturen des Reutberg II realisiert werden kann.

Über die neue Anbindung des Baugebietes an die Fasanenstraße ist die Anbindung an die örtlichen und überörtliche Verkehrswege somit umfassend und gut gewährleistet.

Innere Erschließung

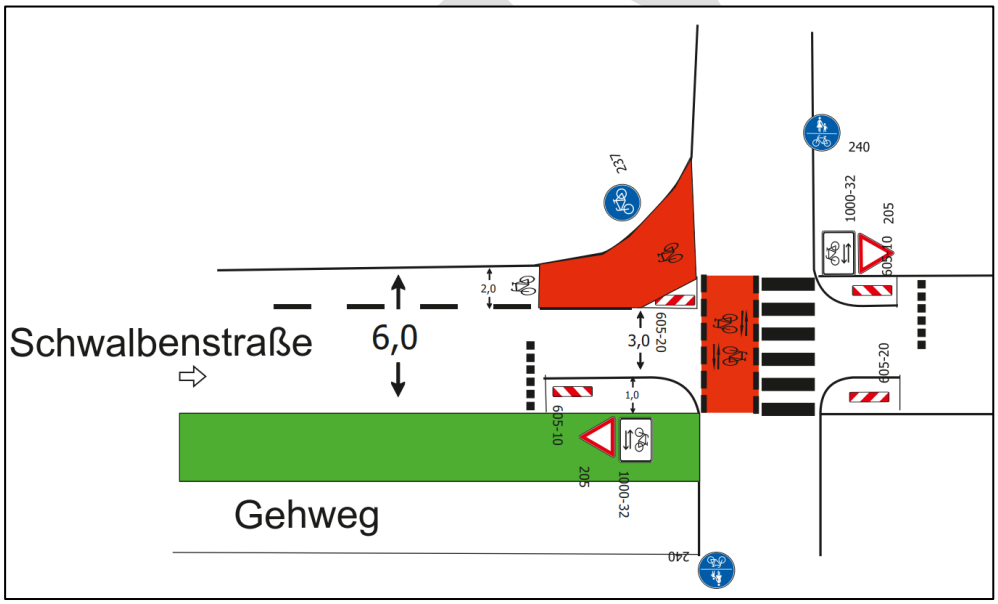
Zur inneren Erschließung des Planungsgebietes wird ausgehend von der neuen Anbindung an die Fasanenstraße eine neue Haupterschließungsstraße nach Norden geführt. Diese endet im Nordosten in einer Wendeschleife, welche als Quartiersanger ausgeführt werden soll. Diese Haupterschließungsstraße dient als neue Quartierssammelstraße und wird mit einer Breite von 6,00 m ausgeführt. Ausgehend von der neuen Haupterschließungsstraße werden zwei neue Ringstraßen als Wohnstraßen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die Straßenführung greift, wo möglich, die natürliche Topografie im Planungsgebiet auf.

Zwischen Schwalbenstraße und der neuen Haupterschließungsstraße wird zur Quartierserschließung eine Straßenverbindung mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die hier vorgesehene Verbindung zwischen den Quartieren „Reutberg II“ und „Reutberg III“ wird im Übergangsbereich mit einer Breite von 3,50 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Diese Querverbindung ist sowohl zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des neuen Quartiers für Rettungsfahrzeuge aber auch für den ÖPNV sowie die Entsorgungsfahrzeuge erforderlich. Zudem ist eine gewisse Durchlässigkeit der Quartiere untereinander auch für den motorisierten Individualverkehr im Sinne des Nachbarschaftsverkehrs notwendig und erforderlich.

Als weitere Anbindung mit gleicher Intention und ähnlicher Ausbauqualität wird ein Lückenschluss im Norden zur Anbindung an den dortigen Anger der Fasanenstraße vorgesehen.

Beide Anbindungen wurden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Wesentliche Verkehrsbewegungen werden, mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen, ÖPNV und Entsorgungsfahrzeugen sowie gelegentlichen Ziel- und Quellverkehren zwischen den beiden Quartieren, nicht erwartet. Hierfür sprechen im Wesentlichen die geplanten Ausführungsqualitäten der Anbindungen sowie die allgemeine Lage der beiden Anbindungen. Die Stadt Gunzenhausen wird ggf. im Zuge der weiteren Umsetzung der Planungen durch verkehrsrechtliche Anordnungen die Durchfahrtsmöglichkeiten beschränken. Alternativ wird im Zuge der Erschließungsplanung auch geprüft, ob im Anbindungsbereich zur Schwalbengasse dem dort von Norden nach Süden verlaufenden Geh- und Radweg der bauliche Vorrang vor der „Autostraße“ gegeben wird.

Denkbar wäre beispielsweise eine solche Ausbauvariante:



Konzeptvorschlag Verkehrsbehörde Stadt Gunzenhausen

In der baulichen Umsetzung könnte dies wie nebenstehend beispielhaft abgebildet, umgesetzt werden.

Hiermit wird die Befahrbarkeit für PKW deutlich unattraktiver ausgeführt und der Verkehrsteilnehmer auf die Haupterschließung des Reutberg III geleitet. Somit können auch mögliche Bedenken der Bewohner des Reutbergs II angemessen ausgeräumt werden.

Ruhender Verkehr

Die Stadt Gunzenhausen besitzt keine gesonderte Satzung zur Regelung des Stellplatzbedarf. Grundsätzlich gilt daher zunächst, dass der Stellplatzbedarf für die geplanten individuellen Nutzungen gemäß den Richtzahlen der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Stellplatzanlagen (GaStellV) zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen ist.

Aus städtebaulicher Sicht wäre bei dieser Vorgehensweise davon auszugehen, dass keine ausreichenden Stellplatzflächen für die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet entstehen würden. Dementsprechend wurde aus städtebaulichen Gründen sowie in Übereinstimmung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO für Wohnbaunutzungen im Planungsgebiet eine von der GaStellV abweichende Anzahl von mindestens nachzuweisenden Stellplätzen festgesetzt. Diese orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Reutberg II“. Dementsprechend ist bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von max. 65 m² mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen ist.

Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 65 m², bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich zum benötigen Stellplatzbedarf der Wohnungen mind. 10 % der ermittelten Anzahl an Stellplätzen als Besucherparkplätze herzustellen. Dies dient der Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auch für Besucher auf den privaten Grundstücksflächen. Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit mind. 3 Wohnungen. Dies betrifft auch Doppelhaushälften mit 3 eingerichteten selbstständig nutzbaren Wohnungen.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, die über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Einliegerwohnungen gelten als Wohnungen im vorstehenden Sinn, wenn diese für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m² nachvollziehbar auf- oder abzurunden.

Im Übrigen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018).

Es wird ausdrücklich daraus hingewiesen, dass die notwendigen Stellplätze baulich auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind. Einer Stellplatzablöse wird aufgrund der Art des Baugebietes ausdrücklich nicht zugestimmt.

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.

Die Stellplätze sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Hiermit soll ein Beitrag zur Minimierung des Regenwassereintrages in die öffentliche Entwässerungsanlage geleistet werden.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen wurden eine Stellplatzsatzung für Fahrräder aufgestellt, welche bei den Planungen zu beachten ist. Die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen bemisst sich gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Gunzenhausen (Fahrradstellplatzsatzung – FabS), zurzeit in der Fassung vom 24.05.2018. Der Nachweis hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen.

Aus städtebaulichen Gründen wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der gesondert im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen. Hiermit soll eine geordnete Gesamtentwicklung entsprechender Anlagen sichergestellt werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen sowie auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Eine Überbauung von festgesetzten Grünflächen mit Stellplätzen ist unzulässig.

Aus Gründen einer guten Gestaltung des Planungsgebietes wird die Errichtung von Carports auf den Garagenvorplätzen ausgeschlossen.

Zusätzlich zum Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken werden entlang der Erschließungsstraßen öffentliche Parkplätze als Besucherstellplätze im Quartier vorgesehen. An zehn verschiedenen Standorten über das gesamte Planungsgebiet verteilt werden insgesamt 54 öffentliche Stellplätze als Querparkplätze vorgesehen. Somit wird auch für Besucher des Quartiers ein gutes Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum verfügbar gemacht. Zusätzlich ist grundsätzlich ein Parken im öffentlichen Verkehrsraum denkbar, soweit die Straßen im weiteren Planungsprozess nicht als verkehrsberuhigte Bereiche bestimmt werden oder die erforderlichen Grundstückszufahrten einem Parken im öffentlichen Raum nicht widersprechen.

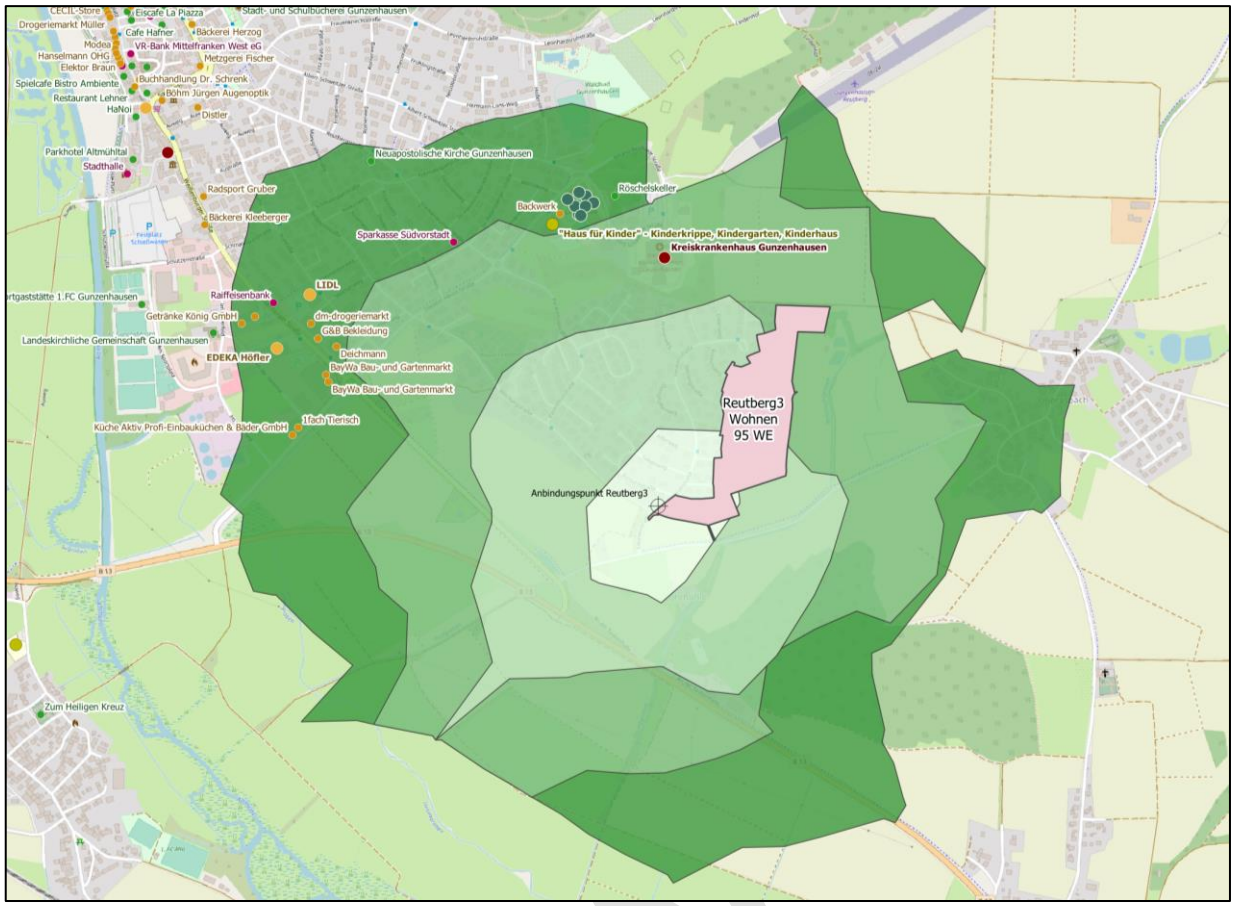
<u>Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung</u>
Das Planungsgebiet wird an mehreren Stellen durch Anbindung an die vorhandenen Geh- und Radwege im Umfeld erschlossen. Sowohl im Norden als auch ganz im Süden erfolgt eine Anbindung an bestehende Geh- und Radwege. Nördlich des Planungsgebietes verläuft der Dr.-Heinrich-Eidam-Weg als örtlicher Wanderweg des Fränkischen Seenlands und der Stadt Gunzenhausen. Südlich des Planungsgebietes verläuft der Meister-Adebar-Radweg des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) und des Landkreises Ansbach entlang des Altmühltals. Parallel der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach verläuft ein straßenbegleitender Radweg. Über die Weinbergstraße sowie die Quartiersdurchlässe entlang innerhalb des Reutbergs ist eine Anbindung an die Kernstadt von Gunzenhausen gegeben.

Innerhalb des Planungsgebietes werden straßenbegleitende Gehwege hergestellt. Diese werden entlang der Haupterschließungsstraße mit einer Breite von 1,80 m und entlang der Wohnstraßen mit einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Zwischen dem bestehenden Baugebiet „Reutberg II“ und dem neuen Quartier „Reutberg III“ wird eine Grünzone mit einem kombinierten Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Dieser Geh- und Radweg wird an die bestehenden Straßen des „Reutbergs II“ angeschlossen. Im neuen Quartier „Reutberg III“ erfolgt eine Anbindung an die geplanten neuen Straßen. Da auf den dortigen Straßen nur mit geringen Verkehrsbelastungen zu rechnen ist, kann auf gesonderte Radwege verzichtet werden.

Im Osten des neuen Planungsgebietes werden an zwei Stellen Anbindungen an die dortigen Felderschließungen im Sinne der Durchlässigkeit für die dortige Naherholungsfunktion hergestellt.

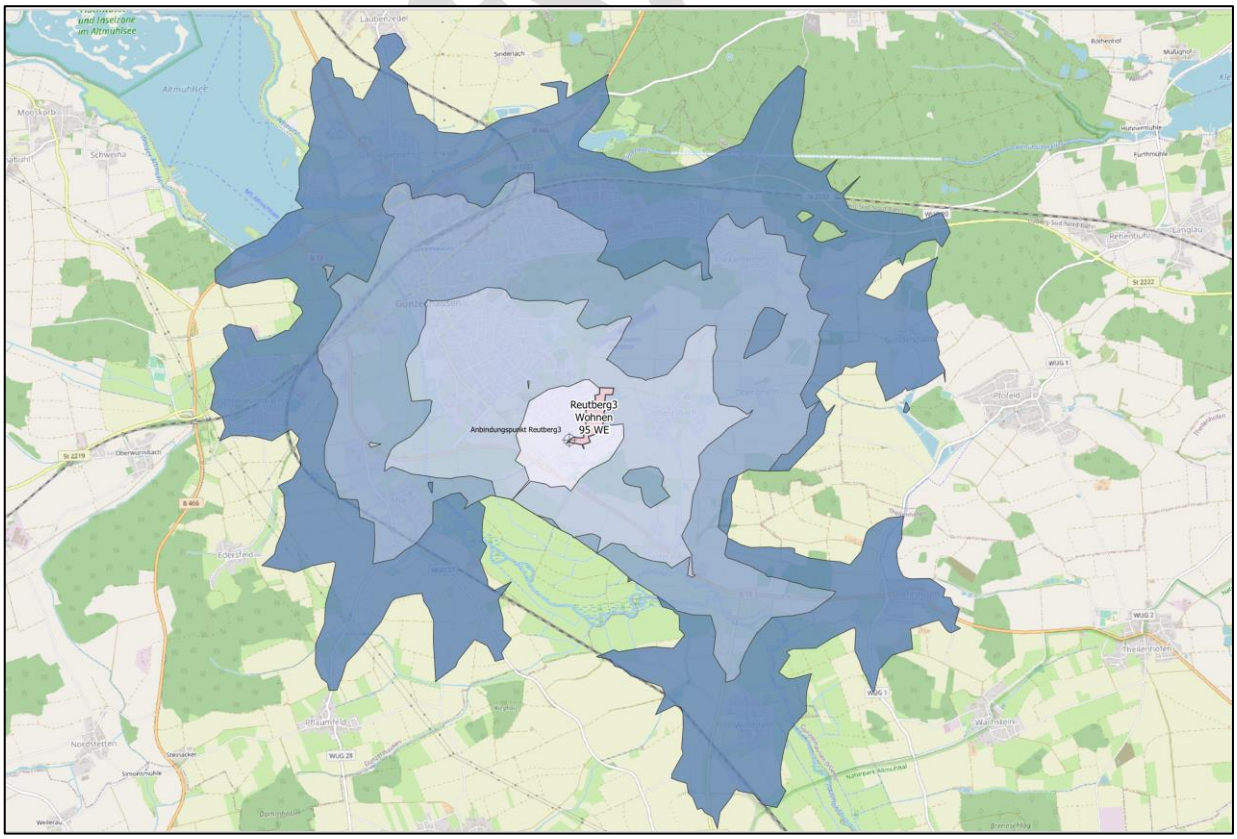
Die fußläufige Erschließung sowie die Erschließung für Radfahrer sind somit als hinreichend gegeben anzusehen.

Nachstehende Abbildung zeigt die in einem 20 Minutenintervall um das Quartier des Reutbergs III fußläufig erreichbaren Teilen von Gunzenhausen:



Fußläufig innerhalb von 20 Minuten erreichbare Bereiche um das Plangebiet (5 Minuten Isochronen),
erstellt mit Projekt-Check für Qgis © Kartengrundlage Open Street Map

Die mit dem Fahrrad erreichbaren Bereiche in Gunzenhausen stellen sich wie folgt dar:



Mit dem Fahrrad innerhalb von 20 Minuten erreichbare Bereiche um das Plangebiet (5 Minuten Isochronen),
erstellt mit Projekt-Check für Qgis © Kartengrundlage Open Street Map

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Bushaltestellen im Norden der Fasanenstraße sowie am Adlerweg sichergestellt. Über die Buslinien 641 und 642.5 besteht Anschluss zum Bahnhof von Gunzenhausen und das weitere Stadtgebiet. Grundsätzlich wird im Planungsgebiet an der neuen Haupterschließungsstraße an zentraler Stelle die Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle vorgesehen. Die Nutzung hängt aber von den Fahrplänen der betreffenden Linien ab. Gegebenenfalls wird für eine Bedienung der neuen Haltestelle die Neuordnung der den Reutberg betreffenden Buslinie mit ggf. Einrichtung einer weiteren Buslinie notwendig.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase
Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann von Südwesten über die Anbindung an die Fasanenstraße ohne Beeinträchtigung des Baugebiets „Reutberg II“ 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 Haupterschließungsstraße 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. Hierbei wird auch nochmals geprüft, ob eine Teilabwicklung durch provisorische unmittelbare Anbindung an die GV-Straße erfolgen kann.

8.2 Entwässerung

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

Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßen werden hierzu öffentliche Schmutzwasserkanäle und Niederschlagswasserkanäle vorgesehen.

Das häusliche Schmutzwasser aus den neuen Bauflächen ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der neue öffentliche Schmutzwasserkanal wird im Südwesten in der Fasanenstraße an den dort bestehenden Mischwasserkanal DN 250 angeschlossen. Das Schmutzwasser wird von dort zur Zentralkläranlage abgeleitet. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die bestehende Entwässerungsanlage in der Fasanenstraße ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der zu erwartenden, im Verhältnis geringen, Mengen an häuslichem Abwasser besitzt.

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

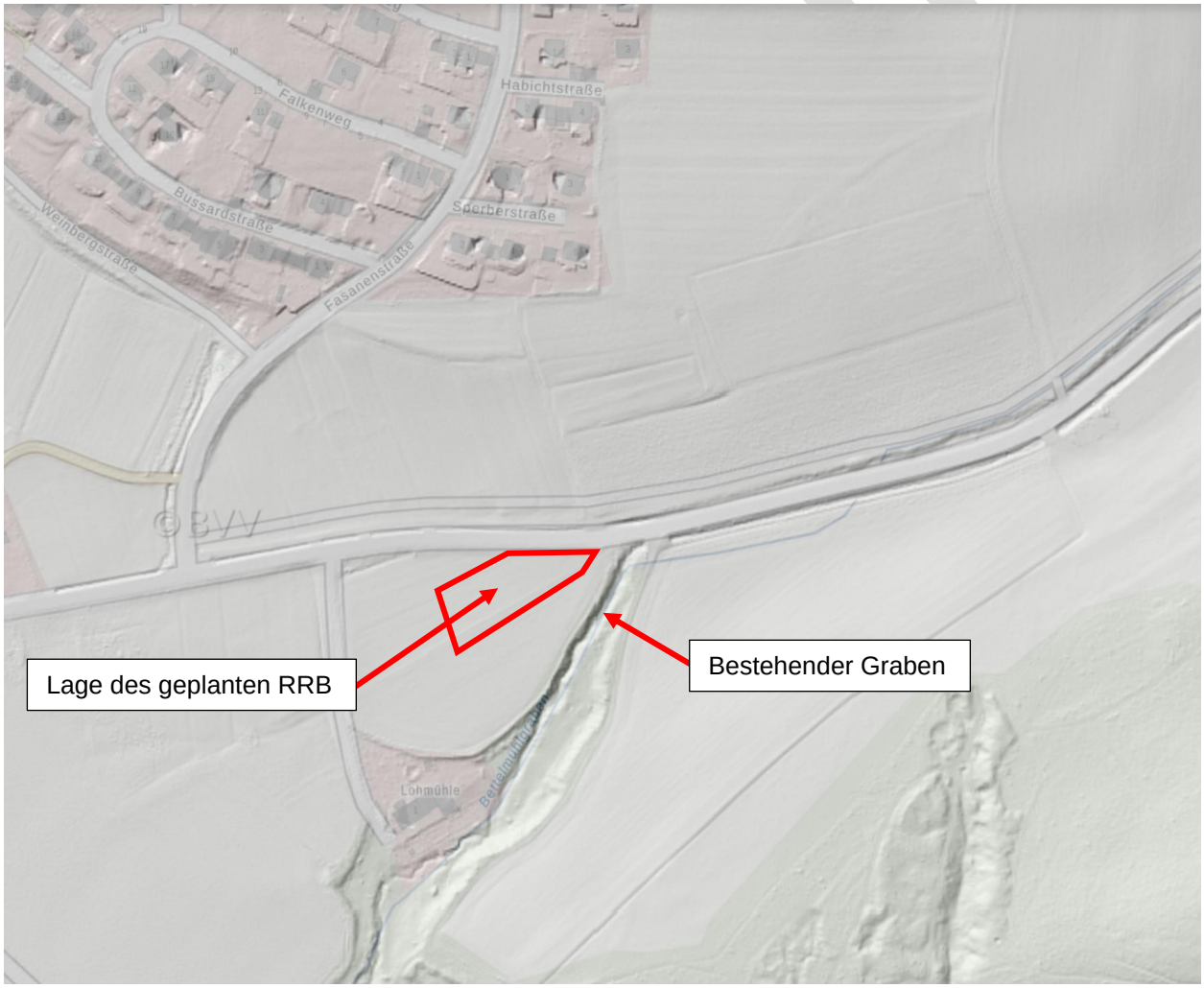
Ein Bodengutachten liegt aktuell für das Planungsgebiet noch nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Boden- und Geologieverhältnisse, der Hanglage sowie Hinweise auf Schichtenwasseraustritt kann nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass eine örtliche Versickerung der anfallenden Niederschlagswassermengen im erforderlichen Umfang im Planungsgebiet realisiert werden kann. Auch die bekannten Bodenverhältnisse im Reutberg II lassen keine ausreichend Sicherheit bzgl. der Umsetzbarkeit einer örtlichen Versickerung zu. Zur Gewährleistung geordneter Entwässerungsverhältnisse war es daher zwingend notwendig, alternative Möglichkeiten des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser zu entwickeln.

Es war daher entsprechend der weitergehenden Vorgaben des WHG zu prüfen, ob eine Ableitung im Trennsystem zur nächsten Vorflut möglich ist.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der Bettelmühlgraben, welcher grundsätzlich eine geeignete Vorflut zur Ableitung des Niederschlagswassers darstellt. Innerhalb des Planungsgebietes werden daher gesonderte Niederschlagswasserkanäle hergestellt. In diese ist das Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen einzuleiten.

Da eine Ableitung in den Bettelmühlgraben aufgrund der Begrenzungen in der Leistungsfähigkeit nur gedrosselt erfolgen kann, werden die Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet zunächst in ein Regenrückhaltebecken südlich der GV-Straße eingeleitet und von dort gedrosselt in den Bettelmühlgraben abgeleitet. Die Drosselwassermenge und ein maßgebliches Regenereignis für die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens werden im Weiteren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die ggf. erforderlichen Anträge auf Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt und die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde seitens der Fachbehörden darauf hingewiesen, dass sich die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens in einem möglichen Überflutungsbereich des Bettelmühlgrabens befinden könnte. Der Bettelmühlgraben gilt als sog. wassersensibler Bereich. In der Reliefdarstellung des Bayernatlas ist zu erkennen, dass der Graben in einem Einschnitt verläuft:



Reliefdarstellung Umfeld Bettelmühlgraben südlich der GV-Straße nach Oberasbach
© Reliefdarstellung: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Grabeneinschnitt besitzt Tiefen von 2,0 m und mehr, ist aber durch wild aufgegangene Gehölze und Sträucher in seinem Abflussquerschnitt gehemmt. Als beschränktes Element sind zusätzlich notwendige Verrohrungen im Bereich von Feldzufahrten sowie und der erforderlichen Querung der GV- Straße. In der Örtlichkeit stellt sich die Grabensituation wie folgt dar:

Örtliche Situation des Bettelmühlgrabens südlich der GV Straße © Ingenieurbüro Christofori und Partner

Die Lage des RRBs wurde im Planungsprozess so gewählt, dass diese außerhalb des als wassersensiblen Bereichs gekennzeichneten Umfeld zu liegen kommt. Im Weiteren Planungsprozess der Erschließungsplanung werden aber nochmals weitergehende Detailuntersuchungen vorgenommen, um auszuschließen, dass es zu Konflikten zwischen dem Grabenabfluss und dem geplanten RRB kommt. Auf Ebene des Bebauungsplans kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine unbeherrschbaren Konflikte entstehen.

Um der Forderung einer ortsnahen Versickerung bzw. Nutzung des innerhalb des Planungsgebietes anfallenden Niederschlagwasser zu einem gewissen Grad nachzukommen und gleichzeitig auch eine gewisse Pufferung von Niederschlagswasser innerhalb der einzelnen Bauflächen zu ermöglichen, werden verschieden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgenommen.

Parallel der Haupterschließungsstraße wird auf der Ostseite ein straßenbegleitender Grünstreifen vorgesehen, welcher mit Baumpflanzungen durchsetzt werden soll. Niederschlagswasser aus den Straßenfläche soll, wo möglich und zulässig, über die belebte Bodenzone der Grünflächen den dortigen Bäumen zur Bewässerung zugeführt werden. Die Wurzelräume der Bäume sollen als Baumrigolen ausgeführt werden.

Stellplätze und Zufahrten sollen, wo möglich und zulässig, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden.

Für die privaten Grundstücke wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen zunächst in ein auf dem Grundstück befindliches Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ Gesamtvolumen einzuleiten sind. Mindestens 3 m³ dieses Rückhaltraumes sind also sog. Retentionsvolumen auszubilden. Das Rückhaltevolumen darf mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden. Diese Maßgabe ist planerisch notwendig, da aufgrund der bestehenden bekannten Bodenverhältnisse nicht von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ausgegangen werden kann. Mit der getroffenen Festsetzung kann ein Beitrag zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken geleistet werden. Das festgesetzte zusätzliche Volumen kann als Brauchwasser bspw. für die Gartenbewässerung genutzt werden. 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 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 Technische 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.

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 in der aktuellen Fassung vom 26.09.2006 ist einzuhalten.

8.3 Versorgung

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 Mittelspanungsversorgung erforderlich. Im Planungsgebiet wurden daher zwei Standorte zur Aufstellung von Transformatoren zur Niederspannungsversorgung des Quartiers vorgesehen.

Auf die Verlegung eines Gasnetzes wird voraussichtlich verzichtet. Eine entsprechende Erschließung ist weder wirtschaftlich abbildbar ist noch planerisch erforderlich. Die Mehrzahl der Heizungsanlagen von Wohnhäusern verwendet heutzutage anderweitige Primärenergieträger. Die aktuellen Zielvorgaben der Bundesregierung zur Abkehr von der Gasnutzung zur Wärmeversorgung ist hierbei ebenfalls zu beachten.

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 Versorgungstrassen 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.

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 5,50 m ist die Abfallentsorgung hinreichend gesichert. Die geplante Wendeanlage im Norden des Planungsgebiets wird so gestaltet, dass einer uneingeschränkten Umfahrung mit den Fahrzeugen der Entsorger nichts entgegensteht. In Teilbereichen sind Hinterliegergrundstücke vorgesehen. Diesen Eigentümern wird auferlegt, die Müllbehälter am Tage der Abholung an den für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Bereichen der öffentlichen Erschließungsanlage zur Abholung bereitzustellen. Die Entfernungen sind kleiner 50 m, so dass diese Auflage als in der Abwägung vertretbar zu erachten ist.

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.

Im Plangebiet wird zudem eine zentrale Sammelstelle für Recyclingmaterialien eingerichtet.

Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet.

9. Denkmalschutz

Der BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.05.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 300 m Entfernung liegen im Süden des Planungsgebiet eine mesolithische Freilandstation, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Im Norden in ca. 70 m Entfernung verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. Das Vorkommen von Bodendenkmälern kann somit nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf der Planung wurde seitens des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) für Teilflächen der überplanten Flächen aufgrund der Nähe zu bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmälern ebenfalls die sog. Denkmalvermutung bestimmt. D.h. dass alle Bodeneingriffe in diesen Bereichen die Vorgaben des Artikel 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) unterliegen und somit einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis unterliegen.

Von dieser Maßgabe sind gem. den Mitteilungen des BLfD das nördliche Drittel der Wohnbauflächen sowie der Bereich um das geplante Regenrückhaltebecken betroffen.

Die betreffenden Bereiche sind in nebenstehender Darstellung durch rote Umrandungen gekennzeichnet.

Mit dem BLfD wurde vereinbart, dass in diesen Bereichen im Vorgriff für die Erschließungsmaßnahmen im Bereich der geplanten Straßen bzw. im Bereich des RRB Sondagen unter Begleitung des BLfD vorgenommen werden. Soweit sich der Denkmalverdacht hierbei nicht erhärtet, wird anschließend aller Voraussicht nach der Denkmalvermutungsverdacht wieder aufgehoben und von der Anwendung des Art. 7 BayDSchG für die überplanten Flächen abgesehen.

Soweit im Rahmen der Sondierungen Konkretisierungen der Verdachtsmomente eintreten, erfolgen weitergehende Untersuchungen und das erforderliche Vorgehen wird mit dem Fachbehörden bzgl. erforderlicher Maßnahmen abgestimmt.

Entwurf

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 23.04.2021

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

[…]

(4) Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.

(5) Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.

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 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.

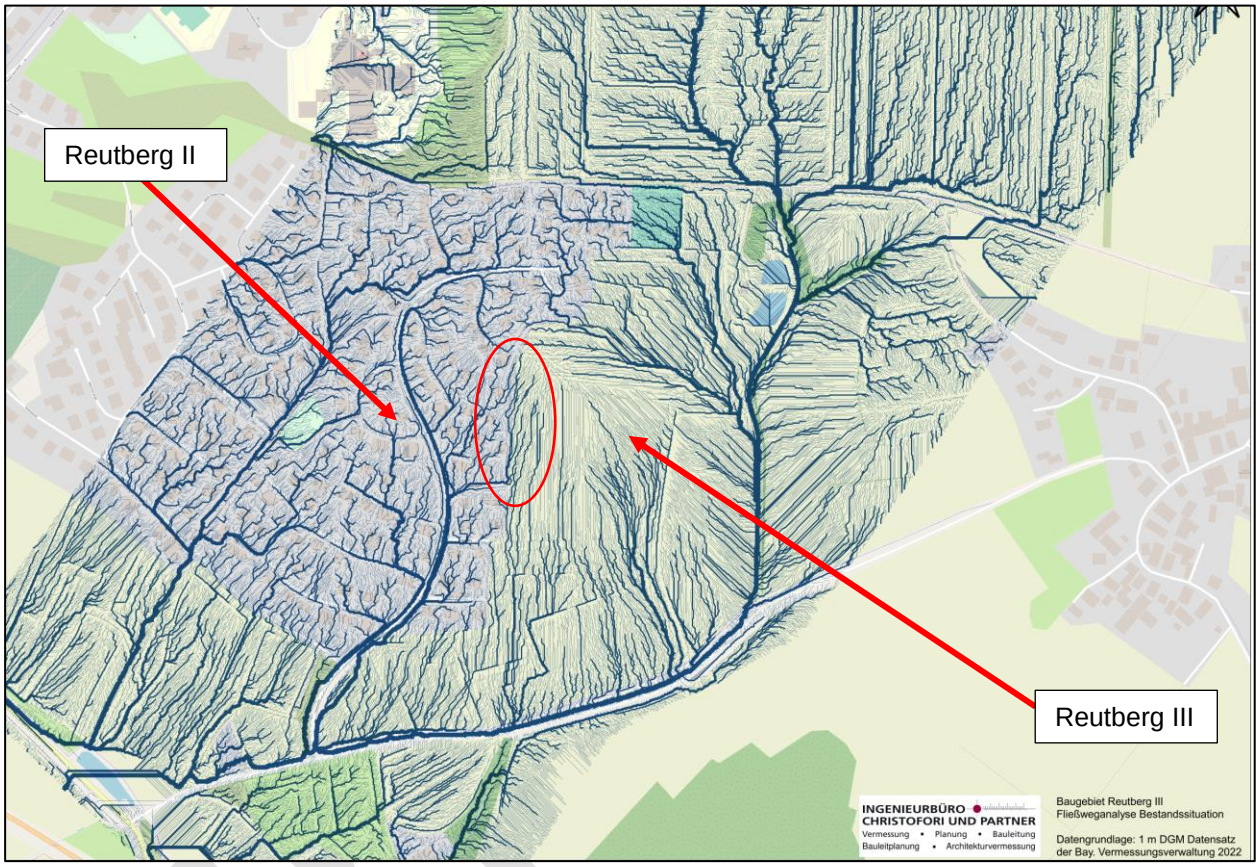
Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen 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.

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.

Wie bereits mit der Darstellung im Abschnitt 7 zu möglichen Fließwegen aufgezeigt, kann es aufgrund der Gefällelage des Planungsgebietes zu unkontrollierten Abflüssen von Niederschlagswasser kommen. 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. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf wurden entsprechende Bedenken auch aus der Öffentlichkeit des bestehenden Reutbergs II mitgeteilt.

Zur Bewertung möglicher Gefahren wurden daher die zu erwartenden Fließwege von „wild“ auf der Oberfläche abfließenden Niederschlagswassers im Bereich des Planungsgebietes sowie des Umfeldes erfasst. Als „wild“ abfließendes Niederschlagswasser werden dabei Regenwassermengen bestimmt, welche aufgrund der Menge oder Intensität nicht mehr über das vorhandene Kanalisationsnetz aufgenommen oder abgeleitet werden können und somit auf der Oberfläche, der Topografie folgend, abfließt. Die sog. Fließwegeanalyse ist hierbei als Anhaltspunkt für die zu erwartenden Fließrichtungen zu verstehen. Durchlässe und ähnliches bleiben in dieser Bearbeitungstiefe unterberücksichtigt. Die Genauigkeit der Analyse beruht auf dem 1 m Geländemodellraster des bay. Landesamtes für Vermessung. Die Ermittlungen sind daher im Zweifelsfall durch 2D-Abflusssimulationen mit Detailvermessungen fortzugführen.

Im Bestand lässt sich auf dieser Basis folgende Fließwegesituation ermitteln:



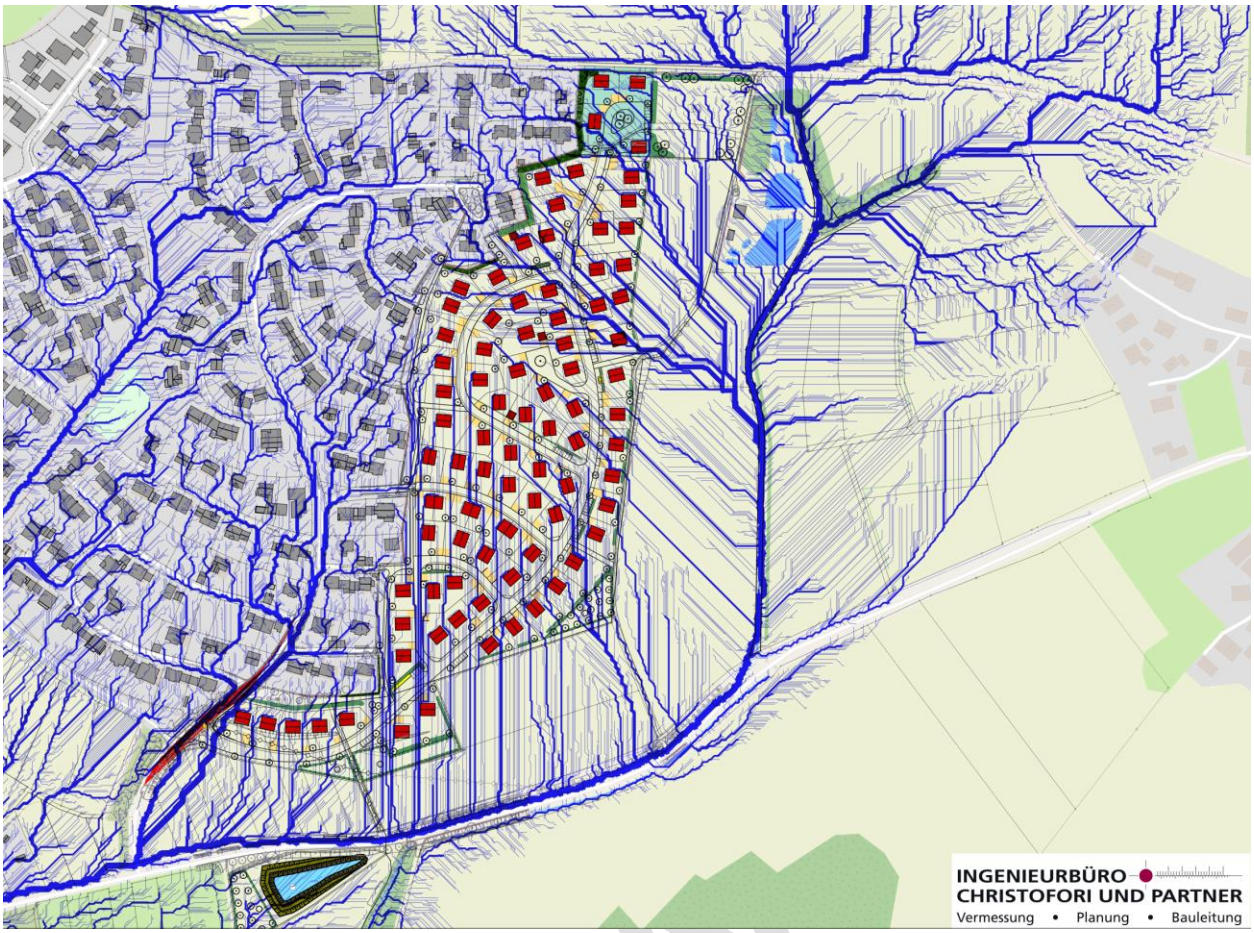
Bestandssituation Fließwege (blaue Linien) © Kartengrundlage Open Street Map; ohne Maßstab

Erkennbar ist, dass es im Bereich des Reutbergs III zu potenziellen Gefahren für die überplanten Strukturen selbst kommen kann. In Teilen kann zudem ein Einströmen von Niederschlagswasser aus dem Bestandsumfeld in den Reutberg III nicht ausgeschlossen werden. In einem kleinen Teilbereich am Westrand der zur Überplanung vorgesehenen Flächen kann es zudem zu einem gewissen Übertritt von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Richtung Reutberg II kommen. Dies betrifft den in vorstehender Zeichnung rot umrandeten Bereich.

Hier ist im Planungsprozess darauf zu achten, dass dieser Bestandszustand durch die Planungen nicht verstärkt wird und im Idealfall sogar minimiert wird.

Gleichzeitig zeigt die Fließwegeanalyse im Bestand aber auch, dass die seitens der Öffentlichkeit befürchteten Gefahren aus dem Plangebiet für den Bestand des Reutbergs II voraussichtlich nicht in dem benannten Rahmen zu erwarten sind.

Im Weiteren wurde anschließend untersucht, wie sich mögliche Fließwege im Bestand verändern würden, wenn im Bereich der überplanten Flächen neue Gebäude errichtet werden und welche Gefahren hieraus für die neuen Gebäudestrukturen entstehen. Die nachstehende Darstellung zeigt die hierfür sich ergebende Situation und dient der Verdeutlichung der Notwendigkeit für die getroffene Festsetzung zum Eigenschutz, zur Notwendigkeit der weitergehenden Berücksichtigung bei der konkreten Einzelplanung sowie zur Berücksichtigung für die Erschließungsplanung.



Fließwege im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Gebäudelagen – Beispielhafte Darstellung
© Kartengrundlage Open Street Map; Darstellung ohne Maßstab

Es zeigt sich, dass im Plangebiet entsprechende Gefahrenpotenziale bestehen, auf welche bei den konkreten Planungen reagiert werden muss. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Dementsprechend wurde festgesetzt, das zur Vermeidung von Schäden bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern und Gebäude bis 25 cm auf der Bergseite so ausgebildet sind, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird dringend empfohlen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehende Darstellung beispielhaft ist. 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 ersetzt 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.

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

Auf den öffentlichen Straßen wird durch eine geeignete Wahl von Längs- und Quergefällen dafür Sorge getragen, dass eine gefährdungsminimierende Ableitung des auf den Straßenoberflächen anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Entlang der Haupterschließungsstraße werden im Bereich der dort geplanten fußläufigen Anbindungen an die Feldflur bewusste Notableitungswege für auf der Oberfläche abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen. Gleiches gilt für den Bereich des festgesetzten Niederschlagswasserkanals im Süden des Planungsgebietes. Von diesen Punkten kann Niederschlagswasser unkritisch über die Feldflächen gefährdungsminimiert abgeleitet werden. Erhebliche Auswirkungen auf die GV-Straße werden aktuell nicht erwartet.

Die erkannten Gefahren für die Bestandstrukturen im Bereich des Anschlusses der Schwalbenstraße können in diesem Zusammenhang gefährdungsminimieren mit berücksichtigt werden und durch die Gefälleausbildung dafür Sorge getragen werden, dass anfallendes oberflächiges Niederschlagswasser über die Straßen des Reutbergs III in die Feldflur gefährdungsminimierend abgeleitet wird.

Das Regenrückhaltebecken wird hinsichtlich seines Rückhaltevolumens so ausgeführt, dass Gefährdungen des städtebaulichen Umfeldes bestmöglich ausgeschlossen werden können. Das Rückhaltevolumen für das Regenüberlaufbecken wird mind. auf ein 10 jährliches Regenereignis dimensioniert.

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. Im vorliegenden Fall werden diese Gefahren vor allem für den Bereich des tieferliegenden Umfeldes an der Schwalbenstraße und den weiteren Anschlüssen der Bestandsstrukturen gesehen. Bei den Baumaßnahmen sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen in diese Richtungen, bspw. durch Herstellung von Schutzdämmen, gezielter Wasserleitungsgräben und die Herstellung von Rückhalteräumen vorzusehen. Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahmen wird die Durchführung einer Risikoabschätzung hinsichtlich des Umfangs der Schutzmaßnahmen, des zugrunde zu legenden Regenereignisses (Ereignishäufigkeit) und des Gefährdungspotentials angeraten. Das Konzept sollte ggf. mit einem Versicherer abgestimmt werden.

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. Die erstellten Fließwegedarstellungen sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr
Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um allgemeines Wohngebiet 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.

Im Sinne des Katastrophenschutzes ist im Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet „Reutberg II“ und dem Planungsgebiet auf Höhe der Habichtstraße die Errichtung eines Sirenenstandortes geplant.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges
Der Bebauungsplan sieht in Teilen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschosse und in Teilbereichen mit maximal drei Vollgeschossen vor. Die Feuerwehr Gunzenhausen ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Bergung von Personen auch oberhalb eines zweiten Vollgeschosses grundsätzlich möglich ist. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass eine Rettung mittels Steckleiter möglich sein wird.

Soweit eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich wird, sind diese Flächen dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.
Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG
Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Gunzenhausen beträgt ca. 2,0 km. Näher anliegend ist zudem das Feuerwehrgerätehaus in Oberasbach mit der dortigen freiwilligen Feuerwehr.

Löschwasserversorgung
Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

Eine entsprechende Wasserleitung ist im Baugebiet „Reutberg II“ vorhanden und muss entsprechend für die Erschließung des geplanten Baugebietes „Reutberg III“ verlängert werden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung möglich ist. Im Planungsgebiet werden in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion sowie der örtlichen Feuerwehr neue Hydranten im Planungsgebiet vorgesehen.

Voraussichtlich ist aus der bestehenden Trinkwasserleitung nur eine Versorgung mit max. 48 m³/h möglich. Dementsprechend wurde im Planungsgebiet, im Bereich der vorgesehenen Grünflächen zwischen dem „Reutberg II“ und „Reutberg III“, eine Fläche zur Errichtung einer Löschwasserbevorratung vorgesehen. Geplant ist, dort eine unterirdische Löschwasserbevorratung mit mind. 100 m³ Volumen zu errichten. Die Fläche und die Zuwegungen werden befahrbar für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausgebildet.

Die Detailplanungen des Leitungsnetzes werden mit dem Kreisbrandrat sowie 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 neue Erschließungsstraßen erschlossen, die Straßen sind mit einer Breite von mindestens 5,50 m ausreichend für die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert. Die geplante Wendeanlage im Norden den Planungsgebiets wird so gestaltet, dass einer uneingeschränkten Umfahrung mit den Fahrzeugen der Feuerwehr nichts entgegensteht.

Die Entfernung der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen ist kleiner 50 m, so dass auch im Falle des Fehlens der Befahrbarkeit der verkehrsberuhigten Bereiche für Fahrzeuge der Feuerwehr die Erreichbarkeit der Grundstücke hinreichend gewährleistet ist.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten
Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Das Risiko hierfür wird als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich
Im Planungsgebiet ist die Errichtung von Wohnbebauung und den sonstigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die örtliche Feuerwehr ist für die üblichen, aus den Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet.

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

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)
Im Zuge der vermehrten Nutzung regenerativer Energiequellen für die Beheizung von Gebäuden wird oftmals auf Luftwärmepumpen zurückgegriffen. Die hierfür benötigten Wärmetausche werden oftmals noch als Splitgeräte mit Aufstellung im Freien realisiert. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind grundsätzlich

Entwurf

auch Abluftanlagen sowie Klimaanlagen als potenzielle Lärmquellen mit Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erachten. Die hieraus resultierenden Auswirkungen sind entsprechend auf die zulässigen Maße zu minimieren.

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

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

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

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

Um unverhältnismäßige Belastungen zu vermeiden, wurde daher aus Immissionsschutzgründen festgesetzt, dass Luft-Wasser-Wärmepumpen nur in geschlossenen Räumen innerhalb der Wohngebäude oder innerhalb von Garagen aufgestellt werden dürfen. An benachbarten Wohngebäuden (=Immissionsorten) im städtebaulichen Umfeld darf dabei ein Beurteilungspegel von Tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird.

Die gegenüber den Regelrichtwerten der TA Lärm um 6 dB (A) abgeminderten Immissionsrichtwerte zu Grunde festgesetzt, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können. Entsprechende Anlagen können somit im Regelfall bei Einhaltung der Festsetzung ohne gesonderte immissionsschutzrechtliche Nachweise realisiert werden.

Im Sinne der Positivabweichung wurde weitergehend festgesetzt, dass Abweichungen von vorstehender Festsetzung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind, soweit in Einzelfall durch ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von Tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld nachgewiesen wird. Im Falle der Beantragung einer Abweichung sind die Vorbelastungen durch den Antragsteller nachweislich zu erfassen und bei den Berechnungen korrekt zu beachten.

Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Soweit die erforderlichen empfehlenswerten Abstände zu Immissionsorten im Umfeld nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch). Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärmminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigten. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktueller Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Immissionen aus dem Flugbetrieb des Sonderflugplatzes sowie Rettungshubschrauberbetrieb
Aus dem Flugbetrieb des Sonderflugplatzes Gunzenhausen – Reutberg entstehen Immissionen im Planungsgebiet. Da es sich bei dem betreffenden Flugplatz um einen sog. Sonderflugplatz handelt, können die zu erwartenden Immissionen nicht hinreichend sicher rechnerisch ermittelt werden. Erhebliche negative Belastungen werden aufgrund der regelmäßig nur geringen Verkehrsbewegungen und der im Verhältnis kleine Flugzeuge nicht erwartet. Die üblichen aus dem Flugbetrieb zu erwartenden Immissionen sind daher im Rahmen der gesetzlichen Maßgaben zu dulden.

Gleiches gilt auch für den Rettungshubschrauberlandeplatz am Klinikum Altmühlfranken. Es handelt sich bei der dortigen Landestelle um eine sog. Landestelle im öffentlichen Interesse (PIS) gem. Luftverkehrsordnung (LuftVO). Die aus dem Betrieb entstehenden Immissionen sind Einzelfallabhängig und durch die Bewohner im Planungsgebiet aus Gründen des öffentlichen Interesses zu dulden.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm
Auf das Planungsgebiet wirken zu einem gewissen Grad Verkehrslärmimmissionen aus den bestehenden Straßen im städtebaulichen Umfeld ein. Im Wesentlichen ist hier die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach sowie die Bundesstraße B13 zu benennen. Weiterhin befindet sich südlich der B13 die Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen.

Aus den Verkehrsbewegungen des neuen Planungsgebietes entstehen grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Im Besonderen waren hier die Belange der bestehenden Baustrukturen am Südrand des Reutberg II zu untersuchen und zu Bewerten. Die dortigen Flächen sind gem. Festsetzungen des dortigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Grundsätzlich sind für Immissionsorte im dortigen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 im Städtebau von 55 dB(A) Tags und 45 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet heranzuziehen.

Für die Planungsmaßnahme war daher zu prüfen, ob die sich aus der Planung ergebenden Lärmschutzkonflikte angemessen bewältigt werden können und mit den § 1 Abs. 5 BauGB bestimmten Leitlinien der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Hierbei ist das gem. § 1 Abs. 7 BauGB definierte Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange angemessen zu beachten.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hierbei als abwägungsrelevantes Gut zu erachten. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht sowie der Dringlichkeit, der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben dabei keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des angestrebten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie als zu berücksichtigende Belang in die Abwägung einzustellen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Als Ausgleich sollten jedoch möglichst andere geeignete Maßnahmen (aktiver oder passiver Art) getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dort wo aktive Schutzmaßnahmen entweder technisch nicht möglich oder städtebaulich unerträglich sind, sind als Ersatz zumindest passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen anzustreben

Wie auch im Rundschreiben IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 des damaligen bay. Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr dargelegt *„ ... ist die Gemeinde [Im Bauleitplanverfahren, J.B] allerdings nicht von vorneherein gehindert, im Wege der Abwägung Nutzungen festzulegen, die die Richtwerte der DIN 18005 über- oder unterschreiten. Dies folgt zum einen daraus, dass die Abwägung im Bauleitplanverfahren ein Zurückstellen einzelner Belange - bei entsprechend gewichtigen anderen Belangen ohnehin zulässt, zum anderen aber daraus, dass die technischen Regelwerke gerade keinen Rechtssatzcharakter haben, sondern nach der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 - 4 CN 2.06 juris -) lediglich „… als Orientierungshilfen im Rahmen gerechter Abwägung herangezogen werden können“.“*

Im vorliegenden Fall können daher u.U. auch die 16. BImSchV bzw. den hier heranzuziehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) für ein allgemeines Wohngebiet von tags (06.00 Uhr -22.00 Uhr) 59 dB(A) u. nachts (22.00 Uhr -06.00 Uhr) 49 dB(A) für die Abwägung und Bewertung der Immissionsbelastungen an den betreffenden Immissionsorten im städtebaulichen Umfeld herangezogen werden.

Grundlage für eine Bewertung sind die Immissionsbelastungen im Bestand sowie die neu hinzukommenden Immissionsbelastungen aus den Verkehrsbewegungen des neuen Planungsgebietes. Diese werden in einem Verkehrsgutachten ermitteln und getrennt nach Tag – und Nachzeitraum in die Berechnungen des Schallschutzgutachtens eingebracht.

Das erstellte Schallschutzgutachten Bericht Nr. 21.12646-b01, vom 25.05.2022 erstellt durch IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK UND SCHWINGUNGSTECHNIK, Bayreuth ist als gesonderte Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Der Gutachter hat in seinem Fachgutachten sowohl die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen als auch die auf das Umfeld einwirkenden Lärmimmissionsbelastungen erfasst und bewertet. Im Detail wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms, potenziellen Fluglärms als auch Lärm aus der Spielplatznutzung erfasst und bewertet.

Bzgl. der auf das Umfeld einwirkenden Straßenverkehrslärmbelastungen aus den Planungen wurden durch den Gutachter rechnerisch Veränderungen der Lärmbelastungen im Sinne von Pegelerhöhungen um 1-2 dB an der Fassanenstraße und bis zu 4 dB am Ostrand der Bestandsbebauung im Umfeld der Sperberstraße festgestellt.

Festzustellen ist hierbei, dass bereits im Prognose-Nullfall, d.h. ohne Berücksichtigung der Planungsabsichten, die Orientierungswerte der DIN 18005 erreicht, in Teilen auch bereits überschritten werden. Besonders war daher zu prüfen, ob die sich im Prognoseplanfall, d.h. mit Berücksichtigung der Planungsabsichten, ergebenden Veränderungen der Immissionsbelastungen an sich sowie insgesamt vertretbar und zumutbar sind.

Die seitens des Gutachters für das Bestandsumfeld im Prognoseplanfall benannten Pegelerhöhungen an den untersuchten Immissionsorten sind dabei differenziert nach Tag- und Nachtzeitraum zu würdigen.

Im Betrachtungszeitraum Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) kommt es in der Bestandssituation an einzelnen Stellen bereits zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um 1 dB (Vgl. Anlage 6.1 des Schallschutzgutachtens). Durch die Planungen wird sich an diesen Immissionsorten eine Pegelerhöhung um bis zu ca. 1 dB einstellen. An zwei Immissionsorten wird der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) um bis zu dB erstmals neu überschritten (Vgl. Anlage 6.3 des Schallschutzgutachtens). An allen anderen Immissionsorten können sich zwar Überschreitungen von bis zu 4 dB ergeben, der Orientierungswert der DIN 18005 wird aber nicht überschritten.

Die geringfügige Pegelüberschreitung im Untersuchungszeitraum Tag wird hierbei unter besonderer Beachtung der Erläuterungen des Schallschutzgutachters als vertretbar für das städtebauliche Umfeld erachtet, da die sich ergebenden Pegeländerungen nicht als „wesentlich“ im Sinne der relevanten Normungen zu erachten sind. Zwar erhöht sich an den betreffenden Immissionsorten die Verkehrslärmbelastung leicht, im Ergebnis werden hieraus aber keine kritischen Auswirkungen auf die Bestandssituation erwartet. Die Pegelerhöhungen betreffen hier die der Fasanenstraße zugewandten Immissionsorte, an denen grundsätzlich durch die Straßenlage mit einer höheren Immissionsbelastung zu rechnen ist. Denkbar ist in diesem Zusammenhang, durch verkehrsrechtliche Anordnung einer Tempo 30 Zone im Bereich der Fasanenstraße rechnerisch eine Minimierung der Immissionsbelastungen herbeizuführen.

Im Betrachtungszeitraum Nacht zeigen sich für die maßgeblichen Immissionsorte bereits im Bestand durchgehend an vielen Stellen Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) um 2 – 4 dB. Der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) von nachts 49 dB(A) für Wohngebiete wird an einigen Stellen bereits erreicht, aber nicht überschritten. Fachlich war somit bereits im Bestand festzustellen, dass die Immissionsbelastungen im Nachtzeitraum zum Idealfall der DIN 18005 bereits erhöht waren, sich aber noch im immissionsschutzrechtlich verträglichen Rahmen bewegen.

Durch den planinduzierten wiederum werden die Immissionsbelastungen im Zeitraum Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ebenfalls max. um 1 - 2 dB erhöht. Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 49 dB(A) ist aber auch unter Beachtung des planinduzierten Verkehrs an keinen der untersuchten Immissionsorte festzustellen. Die Pegelerhöhungen im Bereich der Immissionsorte, an denen bereits im Bestand der Orientierungswert der DIN 18005 überschritten wird, beträgt 1 dB, so das auch hier von einer verträglichen Geringfügigkeit ausgegangen werden kann. Auch hier wird im Ergebnis der Abwägung den Ausführungen des Schallschutzgutachters gefolgt, dass die zu erwartenden Pegelerhöhungen als vertretbar für die Bestandsstrukturen zu erachten sind.

Auch im Nachtzeitraum bewegen sich die Pegelveränderungen durch den Straßenverkehrslärm deutlich unterhalb der Schwelle von 3 dB und eine Überschreitung der auch im Abwägungsprozess heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tritt nicht ein.

Die geplante Verkehrserschließung und der aus den Planungen zu erwartende Verkehr wird somit als verträglich mit den Belangen des städtebaulichen Umfeldes erachtet.

Im weiteren Untersuchungsprozess hat der Gutachter weiterhin geprüft, welche Immissionsbelastungen innerhalb der überplanten Flächen aus dem bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärm einwirken.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass zum Beurteilungszeitraum Tag Beurteilungspegel von bis 55 dB(A) zu erwarten sind. Somit wird hier der Orientierungswert der DIN 180005 zwar erreicht, aber nicht überschritten.

Im Beurteilungszeitraum Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 3 dB überschritten. Es ist von Immissionsbelastungen von bis zu 48 dB(A) im Zeitraum Nacht zu rechnen. Der Immissionsgrenzwert von nachts 49 dB(A) wird aber auch hier nicht überschritten.

Entsprechend der festgestellten Immissionsbelastungen im Quartier wurde anschließend geprüft, ob und in welcher Form durch Schallschutzmaßnahmen auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 reagiert werden soll und muss.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen scheiden aus städtebaulichen Gründen im vorliegenden Fall aus. Eine sinnvolle Anordnung von Lärmschutzwänden oder -wällen wäre entlang der Sammelstraße wäre nicht möglich. Lärmmindernde Asphaltbeläge werden im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals gesondert geprüft, jedoch ist der Vorteil bei den zu erwartenden geringen Höchstgeschwindigkeiten von 30 – 50 km/h eher als gering einzustufen. Entsprechend der zulässigen Abwägung folgend, wurden daher für die im Planblatt mit Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz“ gekennzeichneten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Demnach sind in diesen Bereichen nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerten Bau-Schalldämm-Maße R’w,ges gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

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

Mindestens einzuhalten ist: R’w,ges = 30 DB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße R’w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums Ss zur Grundfläche des Raumes SG mit den Korrekturwert KAL zu korrigieren. Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von LA ≥ 58 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 45 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel LA sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 21.12646-b01 vom 25.05.2022 dargestellt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2018-01 nachzuweisen.

Hinsichtlich der Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche (Terrassen, etc.) ist im Regelfall auf den Beurteilungszeitraum Tag abzustellen. Als vertretbar wird hierbei in der Regel ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) erachtet. Da in relevanten Zeitraum Belastungen von max. 55 dB(A) zu erwarten sind, entstehen hieraus keine besonderen Anforderungen an den Schallschutz

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet entstehenden Immissionsbelastungen angemessen bei den Planungen der einzelnen Maßnahmen berücksichtigt sind und eine verträgliche Entwicklung der Nutzungen möglich ist.

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. Beschrieb im Internet (Vgl. de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz_Gunzenhausen-Reutberg) für Luftfahrzeuge bis 2000 kg, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge zugelassen. Aus dem Flugverkehr können Immissionen entstehen, welche formell dem Verkehrslärm zuzuordnen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen. Diese Abwägung ist im vorliegenden Fall als vertretbar einzustufen und folgt der Vorgehensweise des Reutbergs II.

Hinsichtlich der möglichen Immissionsbelastungen aus dem Betrieb von Rettungshubschraubern am Klinikum Altmühlfranken hat der Schallschutzgutachter in seinem Gutachten eine überschlägige Ermittlung durchgeführt. Grundsätzlich ist aber 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 im überplanten Bereich kommen, diese Überschreitung ist aber in Abwägung der besonderen Umstände und Belange des Einsatzes von Rettungshubschraubern als hinnehmbar und vertretbar zu erachten. Überschreitungen sind lt. dem Gutachter, wenn überhaupt, nur im Nachtzeitraum zu erwarten. Da Flüge im Nachtzeitraum nur sehr selten stattfinden, ist die erfolgte Abwägung auch aus diesem Grunde als vertretbar zu erachten.

Bolz- und Spielplatz
Mit den vorliegenden Planungen ist die Neuerrichtung eines Spiel- und Bolzplatzes geplant. Kinderspielplätze sind grundsätzlich in allgemeinen Wohngebieten als zulässige Art der Nutzung zu erachten. Wie der Bundesverwaltungsgerichtshof bereits 1991 festgestellt hat, sind die aus einer bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes im Umfeld entstehenden Immissionsbelastungen hinzunehmen und zu dulden.

Der Gesetzgeber hat zudem im § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes klargestellt:

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

Der Schallschutzgutachter hat trotzdem in seinem Gutachten in Orientierung an den Normungen für Lärmimmissionen aus Sportanlagen eine überschlägige Überprüfung der zu erwartenden Immissionsbelastungen vorgenommen.

Im Ergebnis der Ermittlungen wurde festgestellt, dass selbst bei Gruppen von bis zu 10 Kindern außerhalb der Ruhezeit am Abend die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete bei einem Abstand von mehr als 10 m zwischen Aufenthaltsort der spielenden Kinder und dem Immissionsort deutlich unterschritten werden. Der Gutachter kommt daher im Ergebnis zu dem Schluss, dass die geplante Errichtung eines neuen Familienspielplatzes am Nordostrand des Planungsgebietes verträglich möglich ist.

Um gleichzeitig aber späteren Immissionskonflikten durch Spielgeräte an sich vorzubeugen, empfiehlt der Gutachter bei der Umsetzung des Spielplatzes dafür Sorge zu tragen, dass bei Kletter- und Spielgeräten

auf schalldämpfende Materialen sowie nicht quietschenden Lagern geachtet wird und die Anordnung der Spielgeräte so gewählt wird, dass größtmögliche Abstände zu den Wohnbebauungen hergestellt werden.

Die Maßnahmen können sinnvoll erst im Rahmen der konkreten Detailplanung umgesetzt werden, so dass hier von Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans abgesehen werden kann. Es ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Immissionskonflikte sicher gelöst werden können.

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 wir voraussichtlich ausschließlich über die neu geplante Erschließungsstraße im Süden mit Anbindung an die Fasanenstraße 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.

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.

Luftschadstoffbelastungen
Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurden durch die Öffentlichkeit Bedenken bzgl. möglicher unverhältnismäßiger Belastungen der Bestandsstrukturen durch Luftschadstoffe aufgrund der zusätzlichen Verkehrswege und Verkehrsbewegungen aus dem Plangebiet eingebracht.

Die Stadt Gunzenhausen hat daher die Müller-BBM GmbH mit der Erstellung einer Luftschadstoffuntersuchung für das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld beauftragt. Der erstellte gutachterliche Bericht Nr. M167194/01 vom 02.02.2022 ist als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Im Rahmen des Gutachtens wurden zunächst die Bestandsbelastungen ohne das Plangebiet ermittelt und anschließend vergleichend geprüft, welche Veränderungen sich durch die Planungen und den planinduzierten Verkehr für die Bestandsimmissionsorte ergeben.

Das Gutachten wurde bereits im Februar 2020 erstellt. Zu diesem Zeitpunkt war noch ein Planungsstand aktuell, welcher die Entwicklung der Planstraße deutlich näher an den Bestandsstrukturen des Reutberg II vorsah, als dies im nun vorliegenden Entwurfsstand tatsächlich vorsieht. Das Gutachten ist stellt somit einen Worst-Case Zustand dar, welcher sich tatsächlich in dieser Form aufgrund der nun vorgesehenen Entwicklungen nicht mehr abbilden wird. Zwar werden mit den vorliegenden Planungen sieben zusätzliche Bauparzellen entwickelt, die hieraus gegenüber dem untersuchten Zustand entstehenden Verkehrsmehrbewegungen sind aber als unbedeutend zu erachten.

Das Gutachten kommt im Ergebnis für den Prognoseplanfall zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 4. Immissionen an den ausgewählten Untersuchungspunkten (vgl. Abbildung 7), Prognose 2035 berechnet mit Fahrzeugflotte des Bezugsjahrs 2024.

Untersuchungs-punkt	NO_2 [µg/m³]	$PM_{2,5}$ [µg/m³]	PM_{10} [µg/m³]	PM_{10}-TM>50 [-]	Adresse, *Bemerkung*
		Prognose-Planfall			
io1	17	10	14	3	Bussardstr. 1
io2	17	10	14	3	Sperberstr. 2
io3	16	10	14	3	Sperberstr. 4
io4	16	10	14	3	Sperberstr. 6
io5	16	10	14	3	*an Planstraße B*
io6	16	10	14	3	*an Planstraße A*
io7	17	10	14	3	*an Straße zur B13*
Grenzwert	40	25	40	35	

Erkennbar ist, dass die beachtenswerten Immissionsgrenzwerte für Feinstaubbelastungen als auch Stickoxide im Prognoseplanfall (d.h. inkl. planbedingten Belastungen) deutlich unterschritten werden. Somit ist auch hinreichend sicher gewährleistet, dass die sich aus den zusätzlichen Bauplätzen ergebenden Verkehrsmengen nicht zu einer Überschreitung der Grenzwerte führen werden. Die zu erwartenden Immissionsbelastungen sind lt. Aussage des Gutachters kaum gegenüber der Hintergrundbelastung (= Bestandsbelastung) erhöht und sind als typische Größenordnungen für vorstädtische Bereiche anzusehen.

Somit ist in der Abwägung festzustellen, dass die vorliegenden Planungen auch dies bezüglich als verträglich zu erachten und die seitens der Öffentlichkeit mitgeteilten Bedenken unbegründet sind.

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

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.

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.

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 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

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.

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen die Baugrundstücke, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit vorrangig standortheimischen oder klimaangepassten Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Somit wird eine gute Durchgrünung der nicht überbauten Flächen sichergestellt.

Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage zur Satzung beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden. Es wurde festgesetzt, dass mindestens 60 % der vorhandenen Pflanzen autochthon, d.h. standortheimisch sein müssen. Von einer ausschließlichen Festsetzung standortheimischer Arten wurde abgesehen, um auch an die sich abzeichnenden Klimaveränderungen angepasste geeignete Pflanzensorten, welche zunächst im heimischen Umfeld untypisch sind, angemessen in eine Gestaltung der Freianlagen einbringen zu können. Hiermit soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch geeignete an den Klimawandel angepasste Pflanzenarten auch zukünftig eine gute Grüngestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten. Soweit möglich sollte aber auf nicht heimische Arten im Sinne einer guten Biodiversität in der Region so weit wie möglich verzichtet werden. Wenn Obstbäume gepflanzt werden sollen, wird empfohlen auf Arten aus der Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken zurückzugreifen. Ausgeschlossen sind dabei grundsätzlich invasive Pflanzenarten gem. der EU-Verordnung über invasive gebietsfremde Arten (Nr. 1143/2014).

Damit auf den privaten Grundstücksflächen auch eine Gestaltung durch Gehölze erfolgt und nicht ausschließlich Rasenflächen entstehen, wurde festgesetzt, dass je 500 m² Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes mindestens ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Der Standort für die Baumpflanzungen auf dem Grundstück ist frei wählbar.

Im zeichnerischen Teil werden hierzu Vorschläge für Baumstandorte im öffentlichen und privaten Bereich festgesetzt. Diese Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, um hier eine unmittelbare gute gestalterische Wirkung zu erzielen.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischem Granulat (z.B. Schotterpackung aus Granit, Basalt, Glas, etc.) werden aus Gründen des Klimaschutzes sowie Gründen der guten Gestaltung des Ortsbildes für unzulässig erklärt. Ausgenommen hiervon sind notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden, mit einer maximalen Breite von 0,30 m. Der Ausschluss ist aus Gründen des Klimaschutzes erforderlich, da entsprechende Flächen negativ auf das Kleinklima wirken.

An der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebietes wird entsprechend der Darstellung im Planblatt eine Randeingrünung in Form von standortheimischen Gehölzen durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen wird als ca. 3,0 m breite, lückiger mind. zweireihiger Gehölzstreifen im Dreiecksverband gepflanzt. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden. Sie wird in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-setzen“ erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre, höchstens jeweils 30 % der Hecke). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig.

Weitere Heckenpflanzungen wurden verbindlich im nördlichen Teil im Übergang zu den Bestandsstrukturen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Heckenpflanzungen sind zusammen mit den dort festgesetzten Grünflächen zwingend umzusetzen, um ausreichende Abstände zu den bestehenden Siedlungsstrukturen gewährleisten. Sie sollen zu einem verträglichen Miteinander von Bestand und Neubauflächen beitragen. Sie führen zudem die von Süden kommende Pufferzone fort.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass festgesetzte Grünflächen nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen und zudem auch nicht bei der Ermittlung der für die GRZ und GFZ maßgeblichen Grundstücksfläche berücksichtigt werden dürfen.

Für die im Planblatt dargestellten Gehölzpflanzungen in privaten Grundstücken besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in dem Jahr auszuführen, das der Fertigstellung der Baumaßnahme folgt. Der Standort der Pflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar. Die jeweils gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zur Grundstücksgrenze für Bäume und Hecken sind einzuhalten.

Grundsätzlich unzulässig sind als Neupflanzungen landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
Entlang der Planungsgebietsgrenze im Westen, also die Randgrünflächen im Übergang zu angrenzenden Siedlungsflächen sowie im Süden sind als Blühwiesen oder als Extensivgrünland mit mind. 30 % Kräuteranteil zu entwickeln.

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind vorrangig ebenfalls als Blühstreifen zu entwickeln, um die heimische Insektenpopulation zu stärken. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind die Flächen des geplanten Spiel- und Sportplatzes. Hier ist aus Gründen der vorgesehenen Nutzung auch eine Entwicklung mit Landschaftsrasen möglich.

Im Pufferbereich zwischen der Bestandsbebauung an der Sperberstraße und den südlich davon befindlichen neuen Wohnbaustrukturen sollen die dort befindlichen bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen erhalten und durch neue Heckenpflanzungen ergänzt werden. Die Heckenstrukturen dienen auch der Schaffung eines Sichtschutzes zwischen Bestand und Planflächen.

Entlang der Planstraße A ist analog der Fasanenstraße die regelmäßige Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese sollen als Leitelemente im öffentlichen Raum dienen und diesen strukturieren.

Durchgrünung der Stellplatzanlagen
Bei Stellplatzanlagen ist für je zehn Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 18 - 20, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baumsubstrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflasterstellen gegen schädliche Bodenverdichtung mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen. Die Maßnahme soll gewährleisten, dass auch im Bereich von Stellplatzanlagen größeren Ausmaßes eine gute Gestaltung sichergestellt ist.

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Für das erforderliche Regenrückhaltebecken wird eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Es ist durch Baum- und Gehölzpflanzungen ortsverträglich einzugrünen. Grundlage für die Maßgabe ist die geplante Ausführung als offenes Erdbecken. Soweit die Maßgaben des Wasserrechtes nicht widersprechen, sollte zumindest in unkritischen Bereichen auf eine Abdichtung des Beckens verzichtet werden. Durch die naturnahe Gestaltung soll eine verträgliche Einbindung in das landschaftliche Umfeld sichergestellt werden.

Erhalt bestehender Bäume und Hecken
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. entstanden 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 RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und währen 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, Wurzelüberfahrschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich*:
  Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.
- *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.
- *Baumpflegemaßnahmen*
  Baumpflegemaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Im Übrigen sind Eingriffe in die Bestandsstrukturen zulässigen, 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.

Sicherung des Oberbodens
Der anstehende und wiederverwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets 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.

Baubeginn
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 Tötung- 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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
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 neu 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 beigefügt. Eine unmittelbare Abbildung ist aufgrund der Komplexität und Umfangs der Ermittlungen in diesem Dokument nicht möglich.

Die im Bebauungsplan definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden teilweise als Abzug von max. 5 % von dem jeweils zuvor in Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarfs als sogenannter Planfaktor entsprechend den Möglichkeiten des Leitfadens abzogen. Grundlage hierfür sind die getroffenen Festsetzungen zur verbindlichen Ausführung von Beleuchtungen als LED-Beleuchtungen, der verbindlichen Festsetzung der Pflanzung von standortheimischen Bäumen pro Grundstücksfläche, der verbindlichen Festsetzung von Baumpflanzungen je einer bestimmten Anzahl von Stellplätzen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Rückhalteinrichtungen, die geplante Durchgrünung der

Planstraße A sowie die bestimmte geringe GRZ, welche einen hohen Anteil von unversiegelten Flächen gewährleistet. .

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 273.272,0 Wertpunkten.

Beachtenswert und gesondert zu würdigen war der mit den Planungen einhergehende Eingriff in bestehende Grünflächen, welche entsprechend den Bewertungen des Artenschutzgutachters als sog. FFH-Typ 6510 „Flachland-Mähwiesen“ einzustufen sind. Extensivwiesen dieses Typs sind entsprechend der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Biotop geschützt (Vgl. § 30 BNatSchG). Eingriffe in diese Flächen sind somit zunächst nicht möglich.

§ 30 BNatSchG eröffnet aber die Möglichkeit einer Ausnahme vom Biotopschutz, wenn ein Flächengleicher Ausgleich im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann.

Von der Einstufung des Artenschutzgutachters waren ca. 4,75 ha der überplanten Flächen in zentraler Lage betroffen. Die Stadt Gunzenhausen hat daher sorgsam geprüft, ob eine Entwicklung des Plangebietes Reutberg III auch ohne Eingriff in die Flachland-Mähwiesen möglich ist. Im Ergebnis dieser Untersuchungen musste aber festgestellt werden, dass eine Entwicklung der Siedlungsflächen aufgrund der zentralen Fläche der Mähwiesen ohne Eingriff möglich ist. Im Weiteren wurde daher nochmals geprüft und abgewogen, ob ein Verzicht auf die vorliegenden Planungen oder eine Entwicklung an anderer Stelle u. U. eine alternative Entwicklungsoption darstellt. Dies musste nach sorgsamer Prüfung und Würdigung verneint werden. Ein Verzicht auf die Planungen würde keine positive Entwicklung für die Siedlungsnachfrage bewirken. Alternativ kurzfristig verfügbare Entwicklungsflächen sind nicht gegeben.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich daher nach sorgsamer Würdigung dazu entschlossen, die vorliegenden Planungen trotz des Eingriffes in die Flachland-Mähwiesen fortzuführen und hierfür eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 und Abs. 4 BNatSchG zu beantragen. Dort wird ausgeführt:

„(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.
(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.“

Beachtenswert ist im vorliegenden Fall zudem, dass die festgestellten Flachland-Mähwiesen aufgrund eines Kulturlandschafts- bzw. Vertragsnaturschutzprogramms in der Vergangenheit entstanden sind. Unter § 30 Abs. 5 BNatSchG wird hierzu ausgeführt:

§(5) Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung entstanden sind, gilt Absatz 2 nicht für die Wiederaufnahme einer zulässigen land-, forst-, oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der betreffenden vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an den betreffenden öffentlichen Programmen.“

Grundsätzlich wäre somit eine Rückführung in eine reguläre konservative landwirtschaftliche Nutzung möglich, da die benannten Zeiträume nach Kenntnis der Stadt Gunzenhausen noch nicht erreicht sind.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dazu verpflichtet, für den entstehenden Eingriff in insgesamt ca. 4,75 ha Flachland-Mähwiesen einen Flächengleichen Ausgleich durchzuführen.

Der erforderliche Flächenbezogene Ausgleich darf sich dabei mit dem wertpunktebezogenen Ausgleich überlagern. In den Festsetzungen wurde daher eine Kopplungsbedingung aufgenommen, welche gewährleistet, dass wohl der Wertpunkteausgleich als auch der Flächenausgleich gewährleistet ist.

Die detaillierten Unterlagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Lageplandarstellungen sind als gesonderte Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

ENTWURF

14.2.2 Ausgleich

Der ermittelte Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bepflanzungen 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.

Interne Ausgleichsfläche A1
Teilfläche Fl. Nr. 1520, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 1.098 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).

Entwicklungsziel:
Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer Streuobstwiese in die Biotopwerteinstufung B432. Es soll eine Aufwertung um 3.294 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Pflanzung von mind. 15 standortheimischen Obstbäumen, als Hochstamm, in einem Mindestabstand vom ca. 9,0 m – 10,0 m. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln. Des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Findlinge, Lesesteinhaufen und Totholz zu integrieren. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.

Interne Ausgleichsfläche A2
Teilfläche Fl. Nr. 1393, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 1.381 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211).

Entwicklungsziel:
Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung einer Streuobstwiese in die Biotopwerteinstufung B432. Es soll eine Aufwertung um 6.905 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Pflanzung von mind. 13 standortheimischen Obstbäumen, als Hochstamm, in einem Mindestabstand vom ca. 9,0 m – 10,0 m. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume, vorzugsweise gem. Liste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken, zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu entwickeln.

Des Weiteren sind auf ca. 10 % der Fläche Elemente wie Findlinge, Lesesteinhaufen und Totholz zu integrieren. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.

Interne Ausgleichsfläche A3
Teilfläche Fl. Nrn. 300 und 301, Gemarkung Oberasbach, Gesamtgröße 1.118 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A3 ist in einem Teilbereich von 1.118 m² mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) und einer Teilfläche von 228 m² mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (G212).

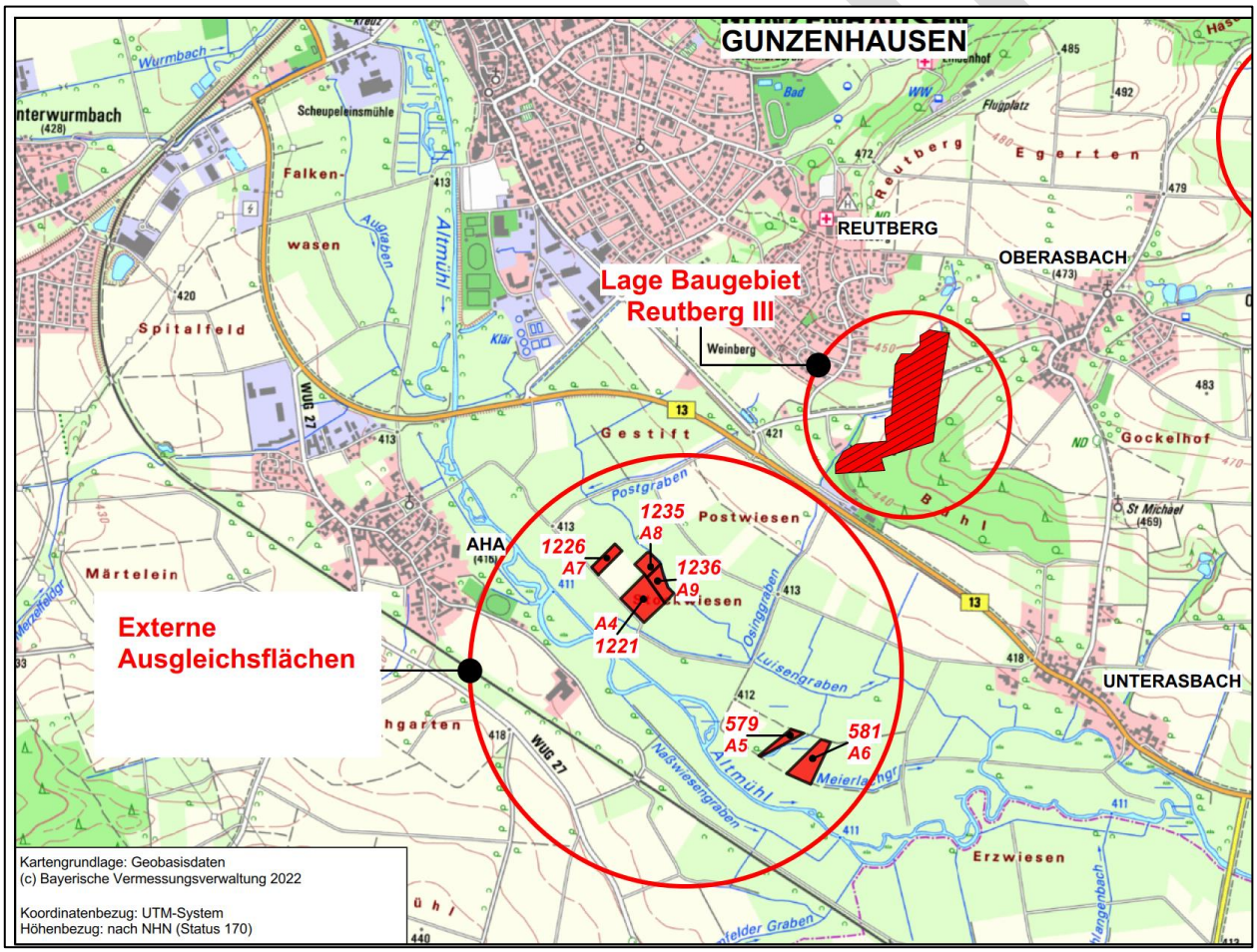
Entwurf

Entwicklungsziel:
Weitere Extensivierung der Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214). Es soll eine Aufwertung um 7.620 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Die Fläche ist zu fräsen und anschließend mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil anzulegen. Eine 1- bis 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) ist zulässig. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser ab Mitte Juli erfolgen. Eine Düngung ist unzulässig. Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft ist unzulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes kann somit ein Flächenanteil von 4.365 m² ausgeglichen werden. Es erfolgt eine Wertpunkteausgleich von 21.059 Wertpunkten. Die als interne Ausgleichmaßnahmen bestimmten Flächen dienen mit ihren Aufwertungsmaßnahmen der Schaffung eines guten landschaftlichen Übergangs zwischen der freien Landschaft und den neuen Siedlungsstrukturen. Der geplante Bereich mit Streuobstbaumbestand dient auch der Stärkung lokaler Insektenpopulationen. Durch die Anpflanzung von seltenen Wildobstbaumarten kann zudem ein Beitrag zur Artenvielfalt in der Region geleistet werden.

Da mit den internen Ausgleichsflächen nur ein kleiner Anteil des wertpunktebezogenen Ausgleichs geleistet werden kann und zudem kein geeigneter Beitrag zum erforderlichen Flächenbezogenen Ausgleich geleistet werden kann, wurden seitens der Stadt Gunzenhausen im weiteren externe Ausgleichsflächen bestimmt. Diese sind wie folgt verortet:



Für den notwendigen Flächenbezogenen Ausgleich wurden geeignete Flächen im Talraum der Altmühl herangezogen. Dieser Bereich ist FFH-Gebiet und befindet sich ein einem Abstand von ca. 1,5 km zum Eingriffsgebiet. Dem Anspruch eines Ausgleichs des Eingriffs in die biotopkartierten Flachland-Mähwiesenstrukturen ist somit Rechnung getragen.

Der Bereich der nun festgesetzten externen Ausgleichsflächen befindet sich in der Wiesenbrüterkulisse „Altmühltal zwischen Aha und Ehlheim“. Alle Maßnahmen im Bereich der Wiesenbrüterkulisse wurden daher im Vorfeld mit dem zuständigen Projektbüro „Lebensraum Altmühl“ der Trägergemeinschaft „Chance.natur – Lebensraum Mittelfränkische Altmühl“ GbR abgestimmt. Ziel der Maßnahmen war es, sowohl den Ansprüchen an den flächengleichen Ausgleich in die Flachland-Mähwiesen gerecht zu werden als auch einen wichtigen Beitrag zur weiteren Stärkung der Wiesenbrüterkulisse zu leisten. Die Lage der Ausgleichsflächen befindet sich einen „Hotspot“ der Wiesenbrüter, so dass hier ein mit der Extensivierung der Flächen eine gute Weiterentwicklung und Stärkung der Brut- und Lebenshabitate erzeugt werden kann. Zudem kann die Vernetzung der bereits extensivierten Flächen gestärkt werden. Zwar werden mit den vorgesehenen Ausgleichsflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert, die Belange und Vorteile für den Natur- und Artenschutz sind hier deutlich höher zu bewerten, so dass die Belange der Landwirtschaft hier zurückgestellt wurden. Die externen Ausgleichsflächen wurden wie folgt bestimmt:

Externe Ausgleichsfläche A4 _
Fl. Nr. 1221, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 15.698,0 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A4 ist extensiv genutzte Ackerfläche (A12)

Entwicklungsziel:
Extensivierung der Ackernutzung und Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214) Es soll eine Aufwertung um 125.584 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A5 _
Teilfläche Fl. Nr. 579, Gemarkung Unterasbach, Größe der Teilfläche 4.500 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A5 ist Intensivgrünland (G11)

Entwicklungsziel:
Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 40.500 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Entlang des bestehenden Grabens ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich anzulegen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der

Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A6 _
Fl. Nr. 581, Gemarkung Unterasbach, Gesamtgröße 10.690 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A5 ist Intensivgrünland (G11)

Entwicklungsziel:
Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214). Es soll eine Aufwertung um 96.210 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Norden der Fläche sind mind. zwei 10 x 50 m große Feuchtsenken (Flachmulden) als periodisch dauerfeuchte Bereich anzulegen. Ein Einstau der Flachmulde bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A7 _
Fl. Nr. 1226, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 7.068 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A7 ist intensiv genutzte Ackerfläche (A11) (Maisacker)

Entwicklungsziel:
Extensivierung der Ackernutzung und Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland (G214) Es soll eine Aufwertung um 70.680,0 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen, so dass eine Ansaat auf dem Rohboden erfolgt. Für die Ansaat ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

Entwurf

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A8 _
Fl. Nr. 1235, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 4.560 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A8 ist intensiv genutzte Ackerfläche (A11)

Entwicklungsziel:
Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 45.600 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Nordosten ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich im tieferliegenden Bereich parallel des Luisengrabens anzulegen. Die Feuchtsenke ist ohne Anschluss an den Luisengraben herzustellen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig.
Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A9 _
Fl. Nr. 1236, Gemarkung Gunzenhausen, Gesamtgröße 7.076 m ²

Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A9 ist intensiv genutzte Ackerfläche (A11)

Entwicklungsziel:
Anlage einer extensivem Grünlandnutzung und Entwicklung eines artenreiches Extensivgrünland sowie einer Feuchtsenke. (G214). Es soll eine Aufwertung um 70.760 Wertpunkte erfolgen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Vor Ausbringung des Saatguts ist die Fläche als Initialmaßnahme abzuräumen (Abtrag des humosen Oberbodens) und anschließend zu fräsen. Im Nordwesten ist eine mind. 10 x 50 m große Feuchtsenke (Flachmulde) als periodisch dauerfeuchter Bereich anzulegen. Ein Einstau bis Ende Mai ist zu tolerieren.

Die Einsaat der Flächen ist Heumulch oder Heudrusch aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil vorzunehmen.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juni eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. Im darauffolgenden Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert.

Entwurf

In Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbetreuung sind auf bis zu 20 % der Fläche Frühmahden im Zeitraum vom 01. – 15. Mai zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche, mit Ausnahme von temporären Weidezäunen im Falle einer Beweidung, sind unzulässig.

In der Addition der festgesetzten externen Ausgleichmaßnahmen im Altmühltal wird insgesamt eine flächenbezogene Aufwertung von 50.431 m² vorgenommen. Der ermittelte erforderliche Flächenausgleich von 47.540 m² ist somit vollumfänglich ausgeglichen. Der erbrachte Ausgleich in Wertpunkten ist mit 477.944 Wertpunkten bezogen auf die festgesetzten allgemeinen Ausgleichsflächen zu berechnen. Somit ist auch das Kriterium des Wertpunkteausgleichs erfüllt. Die 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 allgemeines Wohngebiet für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen auszuweisen. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der geplante Eingriff in die Natur für die zusätzlichen Flächen beträgt ca. 9,38 ha. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt, obwohl diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits im hauptsächlichen Bereich als Wohnbauflächen dargestellt sind.

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 2020 - 2022 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt ein Wirtschaftsweg an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen.

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 450 m um einem Gesamthöhenunterschied von etwa 30 m.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Gunzenhausen bestimmt. Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld sind Biotope kartiert. Die im Planungsgebiet befindlichen Mähwiesen sind entsprechend der Prüfungen des beauftragten Artenschutzgutachters in Teilen als FFH-Typ 6510 „Flachland-Mähwiesen“ zu erachten. Hierfür besteht zunächst ein Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.
Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen und Extensivwiesen zugunsten einer mittleren bis hohen Versieglungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme

- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- 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 Obertrias des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z.T. Gerölle führend zu rechnen. Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte Sl6V aber auch tonhaltige Böden mit der BodenklasseTIIIb3 aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 42 und 32, der Grünlandschätzungsrahmen wird zwischen 45 und 35 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich 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.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

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 0,3 bzw. 0,35 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren 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.

Mit der Überplanung wird in Teilbereichen eine nach § 30 BNatSchG zunächst als schutzwürdige eingestufte FFH-Typ 6510 Flachlandmähwiese überplant. Die Anlage ist nach Kenntnis der Stadt Gunzenhausen im Rahmen eines KULAP-Programms erfolgt. Für die Eingriffe in diesen Wiesentyp ist eine Ausnahme

gem. § 30 Abs. 3 und 4 BNatSchG sowie ein flächengleicher Ausgleich erforderlich. Der notwendige flächengleiche Ausgleich wurde in der Planung festgesetzt, so dass die Auswirkungen diesbezüglich ausgeglichen werden und bei der Bewertung des Schutzgutes nur mit geringer Schwere zu berücksichtigen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe 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
Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Östlich des Planungsgebietes befinden sich hangabwärts Weiherflächen sowie der Grabenverlauf des Bettelmühlgrabens. Östlich des Planungsgebietes ist historisch ein Quellwasseraustritt aus dem Hang des Reutberges bekannt. Durch die Hanglage des Planungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land, den Feuerletten zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Grundwassergeringleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen. Das Planungsgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung der Stadt Gunzenhausen.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Niederschlagswasser zurechnen.

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.

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 eine 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.

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. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Die muss bei den Planungen der Freianlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden. Es wurden entsprechend Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

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.

Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung für Gunzenhausen sind aus den Planungen aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) sowie der im Verhältnis moderarten Bodenversiegelung nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Aus den abgestellten Fahrzeugen im Planungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

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 geringe Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.3 Klima/Luft

Beschreibung
Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250 - 300 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Norden Richtung Süden zu den Talflächen der Altmühl 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 Norden in Richtung Süden und von dort in die Siedlungsstrukturen einfließen. Östlich , nördlich und südlich der Änderungsbereiche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die übrigen Flächen werden entweder als Verkehrsflächen oder als Siedlungsflächen genutzt, dieser Sachverhalt mindert die Funktion der Kaltluftneuentstehung schon im Bestand

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. Durch den Abtrag des Oberbodens für die Baumaßnahmen wird die, wenn auch geringe, noch vorhanden Retentionsfähigkeit in den Eingriffsflächen weiter minimiert. Die Feuchtepufferung wird aufgeben, es kann zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturverhältnisse kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Durch die Versiegelung der Grünflächen 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 bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch den geplanten Verzicht einer neuen unmittelbaren Erschließung mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach wird auf eine weitergehende Zerschneidung der Grünflächen südlich des Reutbergs verzichtet und somit die dort zu einem gewissen Grad vorhandene Kaltluftneubildung erhalten.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts.

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung im Bereich der geplanten Wohnbaustrukturen kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen gegenüber den Verhältnisse der freien Feldflur zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen. Z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verzicht auf Kies- und Steingärten, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die geplanten

Ausgleichsflächen können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Die durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Der geplante Verzicht auf eine Gasversorgung leistet einen Beitrag zur Minimierung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und trägt durch den Verzicht auf den Bau von Gasversorgten Wärmeerzeugungsanlagen zur Minimierung des CO2 Ausstoßes bei. Auch hier tragen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes positiv zur Gesamtentwicklung bei. Aus den Fahrbewegungen der Fahrzeuge entstehen Luftschadstoffbelastungen für das Umfeld. Die Ergebnisse des erstellten Fachgutachtens zeigen, dass hieraus keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

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 extensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch befinden sich keine als Biotop kartierten Flächen im Planungsgebiet. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Die angrenzenden Siedlungsbereiche bieten für die heimische Vogelpopulation einen adäquaten Lebensraum.

Die Flächen im Planungsgebiet wurden in den vergangenen Jahren zu einem überwiegenden Teil bereits extensiv bewirtschaftet. Die Grünlandflächen zeichnen sich durch die extensive Bewirtschaftung entsprechenden Artenvielfalt aus. Die Grünlandflächen zeichnen sich durch die extensive Bewirtschaftung entsprechenden Artenvielfalt aus. Teilweise sind aber als FFH-Typ 6510 einzustufende Extensivwiesen von der Überplanung betroffen. Für diese besteht unabhängig von der grafischen Darstellung des Biotopkatasters ein Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.

Die vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen sowie den Siedlungsstrukturen im Umfeld beinträchtigen die grundsätzlich durch die extensive Nutzung vorhandene gewisse Attraktivität der Wiesenflächen

im Planungsgebiet negativ. Die Planungsgebietsflächen sind als Bestandteil der freien Landschaft auch einen zu einem gewissen Grad Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere.

Im Rahmen eine durchgeführte speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Brutreviere der Feldlerche 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.

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.

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. Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Bereits baubedingt wird den im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Reviere der Feldlerche 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.

Ebenfalls baubedingt kommt es zu Aufgabe der extensiv bewirtschafteten Grünflächen mit dem damit einhergehenden Verlust der dortigen Artenvielfalt. Diese Entwicklung ist aber bei der geplanten Entwicklung unvermeidbar. Die daraus resultierenden zunächst als erheblich einzustufenden Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch entsprechende flächenbasierende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren. Hiermit können die Auswirkungen auf das Schutzgut auf eine mittlere Erheblichkeit minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich 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.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Norden und Osten schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Im Bereich der vorgesehen Ausgleichsflächen verbessert sich die Artenvielfalt. Bei den Ausgleichsflächen im Bereich der Altmühl kann die Wiesenbrüterkulisse in einem Hot-Spot Bereich gestärkt werden.

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. Im Bereich

Entwurf

der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

Ergebnis
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der 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 östlich an die Siedlungsflächen von Gunzenhausen an.

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

Die Flächen liegen östlich des Baugebietes „Reutberg II“. Es entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

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

Auswirkungen
Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten.

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 sowohl von Norden als auch von Süden über die bestehenden Straßen und Wege. 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 Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Das erstellte Schallschutzgutachten zeigt auf, dass die geplanten Nutzungen als verträglich für das städtebauliche Umfeld einzustufen sind und die Immissionsschutzbelange gegenüber den Bestandsstrukturen ohne gesonderte Festsetzungen als verträglich zu erachten 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.

Die Auswirkungen durch die neuen Verkehrsanlagen auf das Umfeld wurden im Planungsprozess durch das Abrücken der Anbindung an der Fasanenstraße minimiert.

Entwurf

Im Bereich der bisherigen Bolzplatzflächen werden zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Hiermit rücken, zu einem gewissen Grad, Nutzungen mit einem gegenüber einem Bolzplatz erhöhten Emissionspotenzial an die bestehenden Siedlungsstrukturen heran. Die zu erwartenden Immissionsbelastungen bewegen sich aber in einem für Wohnstrukturen üblichen Rahmen und sind nicht als übermäßige Belastungen für die Bestandsstrukturen zu erachten. Negative Auswirkungen auf den Bestand werden nicht erwartet.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur, der Schaffung eines neuen Spiel- und Bolzplatzes sowie der Grünzone zwischen Reutberg II und III ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen im Gebiet minimieren die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß. Aus den Fahrbewegungen der Fahrzeuge entstehen Luftschadstoffbelastungen für das Umfeld. Die Ergebnisse des erstellten Fachgutachtens zeigen, dass hieraus keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 optimierten 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.

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet ist extensiv bewirtschaftet und besitzt ein entsprechenden Artenreichtum. Gem. Einschätzung der Artenschutzgutachters handelt es sich in Teilbereichen der überplanten Flächen um Flachlandmähwiesen des FFH-Typs 6510. Für diese besteht ein Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsbereichs, 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 geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Auswirkungen
Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch aufgrund der Vorprägung und der topografischen Verhältnisse gewisse Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Aufgrund der Vorprägung durch die bereits erfolgten Bebauungen des Reutbergs I und II ist aber bereits eine Überformung des Landschaftsbildes am Reutberg erfolgt. Die nun geplante Erweiterung nach Osten

Entwurf

folgt den topografischen Entwicklungen des Reutbergs und arrondiert die Überplanung des Reutbergs. Eine Weiterentwicklung des Reutberg in Richtung der nun überplanten Flächen war bereits im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption vorgesehen. In der Gesamtbetrachtung ist daher in Abwägung aller Belange davon auszugehen, dass es bei den nun überplanten Fläche, trotz der topografischen Verhältnisse, um für das Landschaftsbild weniger empfindlichen Flächen handelt.

Der mit den Planungen faktisch verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aber aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Die als Flachlandmähwiesen einzustufenden Bereiche der überplanten Flächen sind als nach § 30 BNatschG geschützte Biotopflächen zu erachten. Ein Eingriff in diese Flächen bedarf daher einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde sowie einem flächengleichen Ausgleich im räumlichen Zusammenhang.

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.

Bereits mit den Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in die bestehenden Flachlandmähwiesen. Die erforderliche Ausnahme ist im Vorfeld zu erwirken. Entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt ein mind. flächengleicher Ausgleich für den Eingriff, so dass die hieraus zu erwartenden Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen
Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Auch im weiteren Umfeld existieren mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen sowie der im Süden verlaufenden Bundesstraße B13 bereits erhebliche landschaftsprägende Elemente. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

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.

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

Entwurf

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 03.05.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 300 m Entfernung liegen im Süden des Planungsgebiet eine mesolithische Freilandstation, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Im Norden in ca. 70 m Entfernung verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren kann aber grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Mitteilung des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Süden sowie im nördlichen Drittel des Reutbergs III die Verdachtsmomente auf potenzielle Bodendenkmäler so hoch zu bewerten, dass diese Flächen als sog. Denkmalvermutungsflächen i. S. d. Art. 7 BayDSchG einzustufen sind.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. Abs. 2 BayDschG). Im Bereich der überplanten Flächen ohne konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler sowie das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe im Bereich der seitens des BLfD bestimmten Denkmalvermutungsflächen.

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. Durch die geplanten Sondagen im Bereich der Denkmalvermutungsfläche wird das Risiko für potenzielle Bodendenkmäler weiter minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

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. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Weiterhin zeigen sich die Auswirkungen durch den Verlust der biotopgeschützten Flachland-Mähwiesen, welche sowohl im Sinne der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren aber auch Landschaft wirken. Ein flächengleicher Ausgleich ist daher von hoher Bedeutung zur Minimierung der Auswirkungen.

Die bestehende extensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer mittleren Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden. Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im

Entwurf

Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.
Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigen 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 zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

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 Staubminderungsmaßnahmen 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.

Entwurf

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 Vergrämungsmaßnahmen 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 Ausgleichsfläche im Naturraum der Altmühl sollten hinsichtlich der dortigen Wiesenbrüterkulisse und einer Optimierung des Lebensraums entwickelt werden.

Schutzgut Mensch
Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

Abstände zwischen den Bestandsstrukturen und den überplanten Flächen können dazu beitragen subjektive Konflikte zwischen Bestand und Planungsgebiet zu minimieren.

Schutzgut Landschaft / Fläche
Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sollen naturnah erfolgen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine konkreten Denkmäler im Planungsbereich bekannt. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Im Bereich der Denkmalvermutungsflächen können die geplanten Sondagen dazu beitragen, die Auswirkungen auf potenzielle Bodendenkmäler im Vorfeld bereits zu minimieren.

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 Siedlungsentwicklung 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 2020 - 2022 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 Süden von Gunzenhausen soll auf einer Fläche von ca. 9,38 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das Planungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzungen, im Westen an die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen an.

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 betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes 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 und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2020 durch den Dipl. Biologen Richard Radle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Richard Radle, Roth, vom 05.02.2021) liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Feldlerchen-Brutpaare festgestellt. Weitere Brutpaare befinden sich in der Nähe, aber außerhalb der Eingriffskulisse. Aufgrund der vorhandenen Feldlerchenreviere wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen).

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- **V-M1:** Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02.)
- **V-M2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
  Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden.
- **V-M3:** Erhalt der Heckenstrukturen im Norden der Vorhabenfläche

Da sich die Bebauung am Siedlungsrand befindet, wird der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen. Straßenlampen und sonstige Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln sollten eine Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin besitzen. Dies wurde als Festsetzung ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Naturschutzsicht sind prinzipiell Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein (< 0,04). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind. Die Abdeckung des Leuchtenkoffers sollte nicht aus einer strukturierten, mit Prismen versehenen Wanne bestehen, da diese eine weithin sichtbare helle Fläche bildet. Am sichersten wird diffuses, Insekten anlockendes Streulicht durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte verhindert. Außerdem sollten die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte) und die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse 60° C nicht übersteigen (aus Neubau 2009: Naturverträgliche Straßenbeleuchtung).

Aufgrund des nicht vermeidbaren Eingriffs in die Brut- und Fortpflanzungshabitate von Feldlerchenrevieren sind zwingend Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Seitens des Artenschutzgutachters wurden nachfolgende Empfehlungen für die erforderliche CEF-Maßnahme übermittelt:

- **CEF-M1** (Feldlerche): Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Blühflächen, Wechselbrache oder Brachestreifen auf mind. 1ha Fläche als (wahlweise):

  - Wechselbrache (Mindestgröße 0,5 ha pro zu kompensierendem Revier), Umbruch von 50 % jedes Jahres im Spätherbst oder Frühjahr (bis Ende März), aber keine Bestellung
  - oder Blühfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 20 Metern
  - oder Brachestreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 20 Metern, Umbruch alle 3 bis 5 Jahre (auf nährstoffreichen Böden evtl. alle 2 Jahre)

Als allgemeine Voraussetzungen die CEF Maßnahmenfläche wurden seitens des Gutachters benannt:

- Kein Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lage in der Ackerflur:
  Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont:
  - Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil
  - Nicht unter Hochspannungsleitungen (Abstand > 100 m)
  - Streifenförmige Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
  - Nicht in unmittelbarer Nähe (< 50 m) zu Flächen der Freizeitnutzung
- Mindestabstände zu Vertikalstrukturen:
  - 50 m (Einzelbaum)
  - 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1 – 3 ha)
  - 160 m (geschlossene Gehölzkulisse)

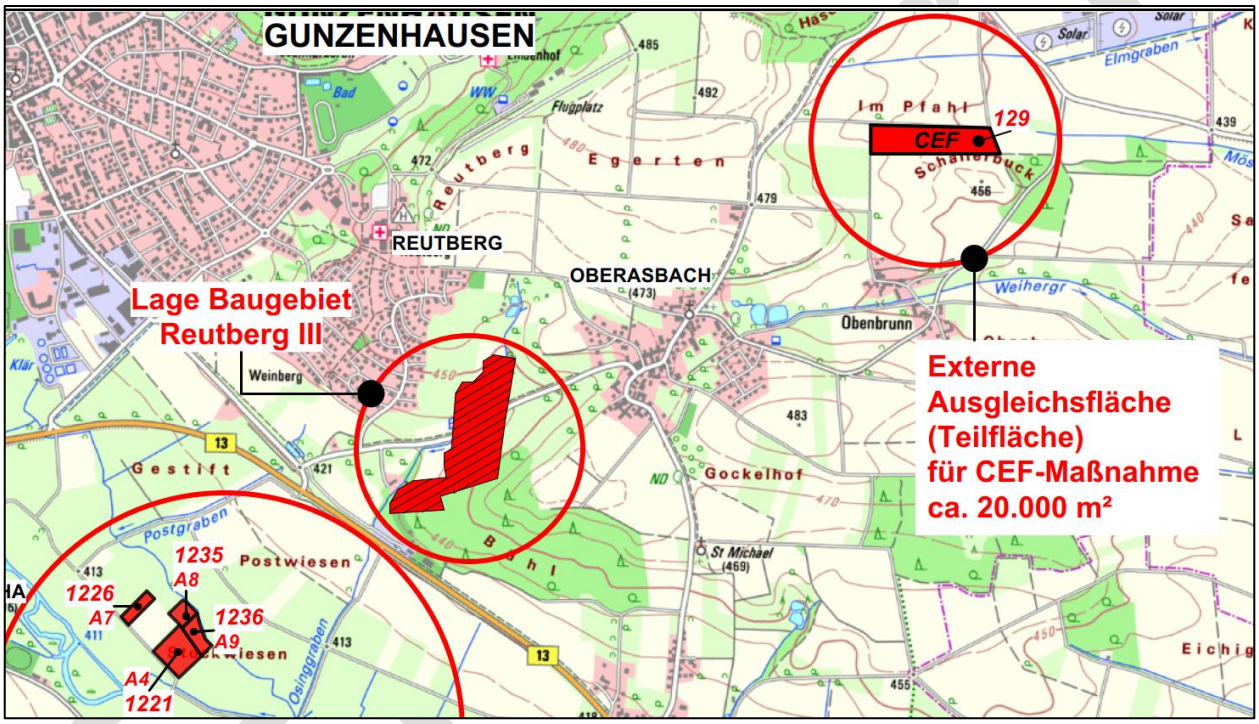
Seitens der höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken wird weiterhin als alternative CEF-Maßnahme zu den vorstehend benannten Möglichkeiten auch eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung unter Extensivierung der Nutzung mittels Reduzierung des Saatreihenabstandes auf den

dreifachen Saatreihenabstand benannt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf erhöht sich hierdurch auf 1 ha pro betroffenem Brutrevier der Feldlerche.

Die Stadt Gunzenhausen hat daher geprüft, ob diese Entwicklungsoption ggf. vorteilhaft gegenüber den seitens des Gutachters benannten Maßnahmenvorschlägen ist. Hierzu wurde sowohl mit dem Artenschutzgutachter nochmals Rücksprache gehalten als auch mit einer weiteren auf Brutvögel spezialisierten Fachkraft eine Abstimmung durchgeführt. Es zeigte sich, dass eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung durch dreifachen Saatreihenabstand grundsätzlich als gute Maßnahme zu erachten ist, es hier aber oftmals an konsequenter Umsetzung durch die Bewirtschafter und der Kontrolle mangelt. Vorteilhaft ist zu erwähnen, dass mit einer entsprechenden Nutzung die Fläche weiterhin in der Landwirtschaft verbleibt und die Artenschutzmaßnahme als sog. produktionsinterne Kompensationsmaßnahme (PIK-Maßnahme) zu erachten ist.

Die Stadt Gunzenhausen hat sich daher nach sorgsamer Prüfung dazu entschieden, für die erforderliche CEF-Maßnahme die Extensivierung von 2,0 ha intensiv genutzter Ackerfläche durch Umstellung auf dreifachen Saatreihenabstand umzusetzen.

Als CEF-Maßnahmenflächen für die Fl. Nr. 129, Gemarkung Oberasbach bestimmt. Diese ist wie folgt lagemäßig in Relation zum Planungsgebiet verortet:



Folgende Festsetzungen wurden auf der CEF-Maßnahmenfläche im Bebauungsplan festgesetzt:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist auf der Ackerfläche Fl. Nr. 129, Gem. Oberasbach eine Teilfläche von mind. 2,0 ha die landwirtschaftliche Nutzung durch Anwendung eines erweiterten Saatreihenabstandes zu extensivieren. Es ist vorrangig Wintergetreide im dreifachen Saatreihenabstand (mind. 30 cm) anzupflanzen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine mechanische Unkrautbekämpfung ist ebenfalls nicht zulässig. Eine jährliche Rotation auf dem Flurstück ist zulässig.

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Somit ist gewährleistet, dass die erforderliche CEF-Maßnahme entsprechend verpflichtend umgesetzt wird.

Bzgl. der Bedenken des Artenschutzgutachters über die notwendige Konsequenz der Umsetzung der Maßnahmen über die Jahre wird die Stadt Gunzenhausen im Pachtvertrag mit dem Bewirtschafter der Fläche

eine entsprechende vertragliche jährliche Dokumentationspflicht aufnehmen und die erstellte Dokumentation über die Umsetzung der unteren Naturschutzbehörde als Nachweis übermitteln. Zusätzlich ist vorgesehen, die Umsetzungsdokumentation durch eine Artenschutzfachkraft regelmäßig überprüfen zu lassen.

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 der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum.

Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

Landesplanung
Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „…in allen Teilräumen […] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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 zu schaffen“ (LEP 2013 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) „flächensparende 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 Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Entwurf

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)

Hierbei ist 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 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.“

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 ist Teil 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. Planerischer werden durch die geplanten Bodenversiegelungen aber keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzziel erwartet.

Auswirkungen auf das im Regionalplan zwischen dem Reutberg und Oberasbach dargestellte Trenngrün sind nicht zu erwarten. Gegenüber dem Trenngrün werden ausreichende Randeingrünungsmaßnahmen festgesetzt und ausreichend Abstand gehalten. Dem Trenngrün wurde somit angemessen Rechnung getragen.

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.

Entwurf

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen und Gehölze, bestehende Biotope sowie bestehende Hauptversorgungsleitungen im Umfeld im Planblatt enthalten. Zur Erläuterung der Planungsabsichten ist als zusätzlicher Lageplan ein Gestaltungsplan des Quartiers beigefügt. 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 „Reutberg III“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema
- Lageplan mit Verortung der naturschutzrechtlichen externen Ausgleichsflächen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:
- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 05.02.2021, erstellt durch Dipl. Biologe Richard Radle, Roth
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Planungsgebiet, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Verkehrsmengenermittlung zum Baugebiet Reutberg III, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Schnittdarstellungen Entwicklung des Planungsgebietes, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Leistungsfähigkeitsnachweis zum Knotenpunkt Fasanenstraße – GV-Straße nach Oberasbach, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan mit Fließwegedarstellung wild abfließenden Niederschlagswassers im Bestand, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Gutachten zur Luftschadstoffuntersuchung, Bericht Nr. M167194/01, erstellt durch Müller-BBM, Karlsruhe
- Verkehrserhebung im städtebaulichen Umfeld, erstellt durch PB Consult GmbH, Nürnberg
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 21.12646-b01, vom 25.05.2022 erstellt durch IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK UND SCHWINGUNGSTECHNIK, Bayreuth

Entwurf

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.06.2021
Zuletzt geändert am 25.05.2022

Gunzenhausen, den .....

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

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister