

Stadt Gunzenhausen
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Bebauungsplan **"Schlungenhof Mitte"**

BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren
gemäß § 13 Baugesetzbuch

im Stand der Satzungsfassung

Aufgestellt am 28.11.2019,
zuletzt geändert am 21.04.2020, 02.09.2020, 25.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Verfahren	3
2.	Lage und Umgebung des Plangebietes	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Bodenordnung	4
2.4.	Geltungsbereich	4
2.5.	Verkehrsanbindung	5
2.6	Ver- und Entsorgung	5
2.7	Immissionen	5
2.8	Wasserwirtschaft / Gewässerschutz / Versickerung	5
2.9	Denkmalschutz	6
2.10	Baugrund	6
2.11	Altlasten	6
2.12	Vorbeugender Brandschutz	6
2.13	Beachtung der Umweltbelange	7
3.	Anwendung des vereinfachten Verfahrens	7
4.	Planungsrechtliche Situation	7
5.	Lage sowie Ziele des Bebauungsplans	8
6.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	9
7.	Hinweise	13
8.	Bestandteile des Bebauungsplanes	13

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlungenhof Mitte“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

1.2 Verfahren

Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss vom 28.11.2019 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Schlungenhof die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Schlungenhof Mitte“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 18.07.2020.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden (vgl. § 9 Abs. 2a BauGB) entstehen.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 16.07.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schlungenhof Mitte“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 22.07. bis 20.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung erfolgte mit der Veröffentlichung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 18.07.2020.

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schlungenhof Mitte“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 02.09.2020 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt am 13.10.2020 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 02.09.2020 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2020 bis 30.11.2020.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 20.10.2020 ortsüblich durch Bekanntmachung in der Tageszeitung „Altmühl-Bote“ vom 20.10.2020 amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt vom 20.02.2021 für- und gegeneinander abgewogen und entsprechende Beschlüsse zu den jeweiligen Stellungnahmen gefasst. Anschließend wurde die Gesamtabwägung zum Verfahren vorgenommen und hierüber ein Beschluss gefasst.

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Gunzenhausen vom 25.02.2021 wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schlungenhof Mitte“ im Stand der Fassung vom 25.02.2021 gefasst.

2. Lage und Umgebung des Plangebietes

2.1 Allgemeines

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.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich aktuell vorrangig in privater Hand.

2.3 Bodenordnung

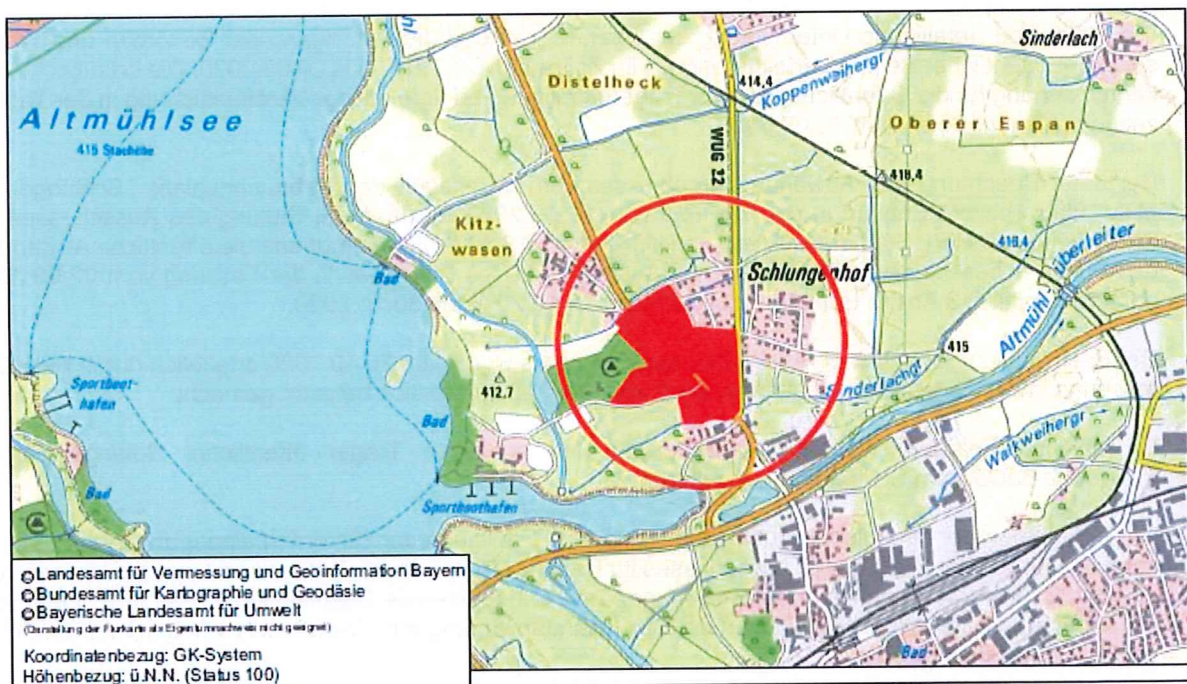
Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits bebaut und genutzt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet überwiegend als Mischgebiet dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan gehen Festsetzungen einher, die dieser Gebietsdarstellung nicht widerspricht. Der Bebauungsplan wird daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Gunzenhausen. Es wird im Südwesten durch den Heidweihergraben und im Südosten durch die „Laubenzedler Straße“ begrenzt. Im Osten erfolgt die weitere Eingrenzung durch die „Brechhausstraße“ und den „Kiebitzweg“. Die nördliche Gebietsgrenze stellt die Straße „Märtelwiese“ dar, im Westen erfolgt die Abgrenzung des Gebietes im Zusammenhang mit den bisher gewerblich genutzten Bebauung entlang der Bundesstraße B 13. Die Bundesstraße B 13 wird im innerörtlichen Bereich von Schlungenhof als „Ansbacher Straße“ bezeichnet und quert das Planungsgebiet von Nordwesten nach Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nrn. 16, 17, 18, 18/1, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 84, 85, 85/1, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 und 94 jeweils der Gemarkung Schlungenhof, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 21, 29, und 57 jeweils der Gemarkung Schlungenhof.



© Karte Bayerische Vermessungsverwaltung 2020: rote Markierung ist das Planungsgebiet

Der genaue Umgriff mit dem ca. 10,6 ha großen Geltungsbereich ist dem Planblatt zu entnehmen.

2.5. Verkehrsanbindung

Das Baugebiet wird über die bestehende Bundesstraße „Ansbacher Straße“, die „Seestraße“ und die „Laubenzedler Straße“ erschlossen. Alle Straßen besitzen ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme der bereits bestehenden und zukünftigen Verkehrsbewegungen.

Äußere Verkehrserschließung

Über die Ansbacher Straße ist das Planungsgebiet sowohl an die Bundesstraße 466 und an die Bundesstraße 13 angebunden. Von der B466 ist eine überörtliche Anbindung Richtung Nördlingen oder Richtung Bundesautobahn A6 möglich. Über die B13 erfolgt die Anbindung Richtung Gunzenhausen und Ansbach.

ÖPNV

An der Ansbacher Straße und in der Laubenzedler Straße bestehen Haltestellen der innerörtlichen sowie überörtlichen Buslinien. Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,0 km zum Bahnhof von Gunzenhausen.

Geh- und Radwegerschließung

Entlang der Straßen im Planungsgebiet sind jeweils Gehwege vorhanden. Zudem sind die Ansbacher Straße, die Laubenzedler Straße und die Seestraße sowohl als örtliche als auch als überörtliche Radwegverbindungen gekennzeichnet.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an alle Medien der Ver- und Entsorger angeschlossen.

2.7 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken grundsätzlich Immissionsbelastungen aus dem Fahrverkehr auf den Straßen des Planungsgebiets sowie dem Umfeld ein. Aus bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes sowie aus dem Umfeld wirken Gewerbelärmimmissionen auf das Planungsgebiet ein. Das Planungsgebiet ist teilweise auch von landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichnet. Daraus können ebenfalls Immissionen aus Lärm und Staub entstehen.

2.8 Wasserwirtschaft / Gewässerschutz / Versickerung

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Es befindet sich der Heidweihergraben als Gewässer 3. Ordnung im Planungsgebiet. Das Planungsgebietes ist im Nordosten und Südwesten als Überschwemmungsbereich des HQ 100 festgesetzt, der nördliche Bereich der Ansbacher Straße ist ebenfalls als Überschwemmungsbereich gekennzeichnet.



Angaben zum Grund- und oder Schichtenwasser liegen nicht vor. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Angaben zur Versickerungsfähigkeit liegen aktuell nicht vor.

Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2020: blaue Markierung kennzeichnet das Überschwemmungsbereich

2.9 Denkmalschutz

Der bayerische Denkmaltatlas zeigt für das Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Südlich des Planungsgebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 1 km Luftlinie eine Siedlung aus der Bronzezeit. Das Benehmen ist nicht hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2, 91781 Weißenburg i. Bay., Tel. 09141 -902 - 0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019

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.*

2.10 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der mit der Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen sind keine Auswirkungen auf den Baugrund oder Eingriffe in den Boden vorgesehen. Aus fachlicher Sicht ist daher eine Abwägung hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Boden nicht erforderlich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorkommen von Grundwasser und Schichtenwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Notwendige Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend unter Beachtung der geltenden Normen und Regelwerke ausgeführt werden.

2.11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zahlreiche gewerbliche Nutzungen vorhanden, die unter Umständen wassergefährdende Stoffe verwenden und daher möglicherweise altlastenrelevant sein können. Konkrete Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen liegen aber nicht vor.

Da, wie unter 2.10 – Baugrund – bereits dargelegt, mit den Planungen keine Auswirkungen auf den Baugrund verbunden sind, haben potentiell ggf. vorhandene Altlasten oder Bodenveränderungen keine anderweitigen Auswirkungen als die ggf. bereits vorhandenen Auswirkungen.

Diese können aber nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung behandelt und behoben werden. Das ist unabhängig im Rahmen gesonderter Verfahren durchzuführen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg – Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.12 Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die städtische Feuerwehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise bebaut. Es herrschen gemischte Nutzungen im Umfeld von Wohnen, Handel, Gewerbe, Landwirtschaft und Dienstleistungen vor. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen Einzelhandelnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die bisher zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet werden somit geringfügig eingeschränkt. Es entstehen keine neue Arten von Nutzungen. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst generiert. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

Änderungen in den bestehenden Nutzungen sowie neue bauliche Anlagen sind im Rahmen der weiterhin erforderlichen gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Anforderungen zu bewerten und die notwendigen Maßnahmen zu definieren. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich aber keine weiteren Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz.

2.13 Beachtung der Umweltbelange

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Grundsätzlich ist daher eine Überprüfung auf Anhaltspunkte der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter durchzuführen. Aufgrund der geplanten Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung negative Auswirkungen auf die § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter zu erwarten sind. Mit den Planungen gehen nach dem bekannten Artenschutzwissen keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für europarechtliche oder sonstige naturschutzrechtlich geschützte Arten, Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von Natura 2000 Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes einher.

Innerhalb des Planungsgebiets sind vier als Biotop kartierte naturnahe Hecken vorzufinden. In der Beschreibung sind diese Biotope als Einzelhecken an den Ortsrändern von Laubenzedel, Sinderlach und Schlungenhof mit der Biotophauptnummer 6830-0080 definiert.

3. Anwendung des vereinfachten Verfahrens

Es wird gem. § 13 Abs. 1 Halbsatz 3 das vereinfachte Verfahren angewendet, da mit dem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB verbunden sind. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Festsetzungen verbunden, welche diesen Darstellungen zu wider laufen. Der Bebauungsplan wird also aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

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

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum. Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

Landesplanung

Die Stadt Gunzenhausen wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt und ist als Teil des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Planungsgebiet anzuwenden; gemäß

Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Im Grundsatz (G) 5.1 des LEP wird festgesetzt, dass die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden sollen.

Als Ziel (Z) ist unter 5.3.1 definiert, dass Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden können. Dabei hat die Flächenausweisung gem. (Z) 5.3.2 für die Einzelhandelsprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Weiterhin definiert das Ziel (Z) 5.3.3, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Mit der vorliegenden Planung soll die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen erreicht werden. Um dieses Konzept realisieren zu können erfolgt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2a und § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB betrieben. In diesem Zusammenhang wurden die zulässigen Sortimente im Bereich des einfachen Bebauungsplans „Schlungenhof Mitte“ festgesetzt, also zur Art der baulichen Nutzung. Alle weiteren bauplanungsrechtlichen Belange richten sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Regionalplanung

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

In den Zielen und Grundsätzen ist unter (Z) 5.3.1.3 beschrieben, dass in Mittelzentren besonders auf die Weiterentwicklung des Handels hingewirkt werden soll. In der Begründung dazu wird erläutert, dass in Mittelzentren wie Gunzenhausen zumindest in Teilbereichen die Einkaufszentralität, insbesondere im Hinblick auf Güter des höheren und gehobenen Bedarfs weiterzuentwickeln ist. Es wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Weiterentwicklung des Mittelzentrums Gunzenhausen hingewiesen. Dabei ist auch der handelsmäßige Ausbau hinsichtlich des speziellen Bedarfs für Erholungssuchende im Fokus.

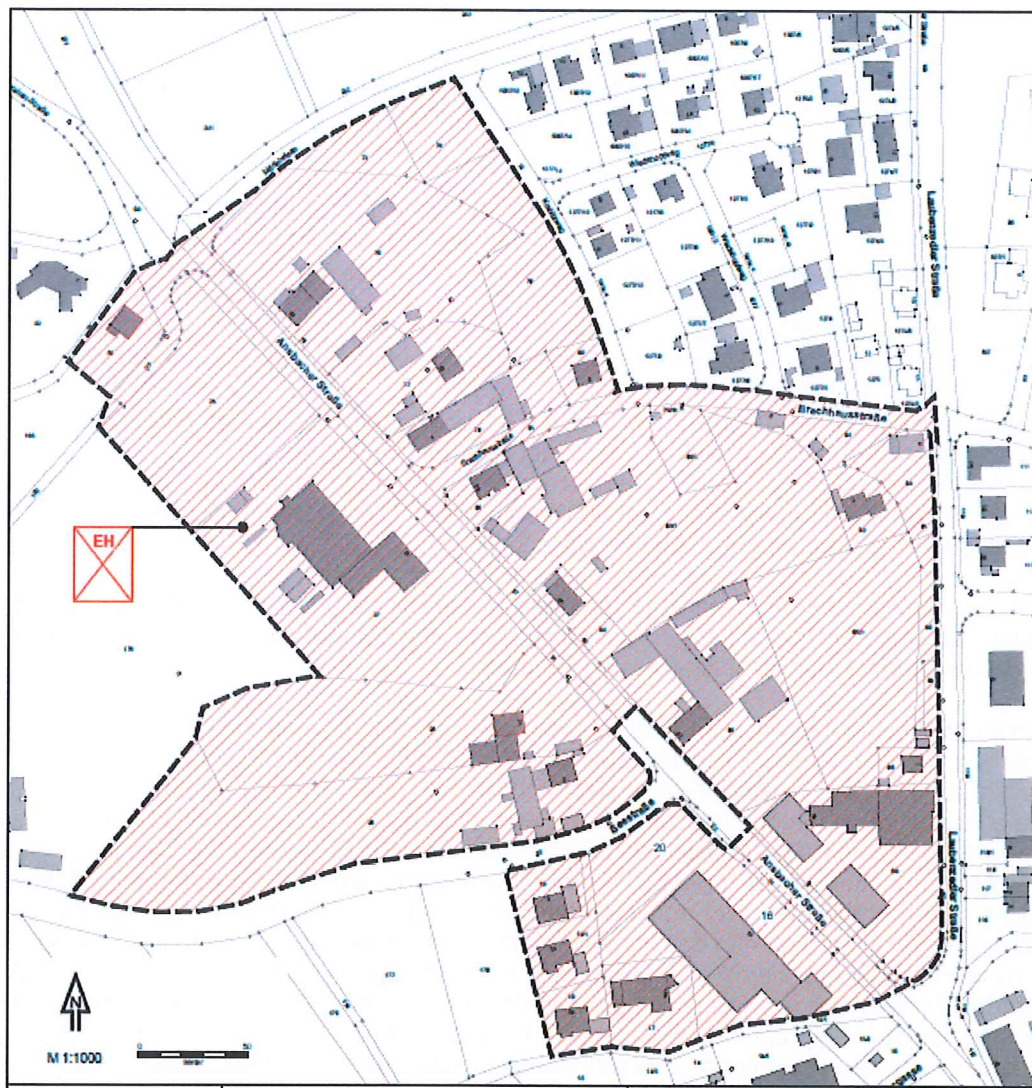
Als weiteres Ziel wird im RP8 unter Nr. 5.3.1.5 formuliert, dass im Bereich des Neuen Fränkischen Seenlandes die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zusätzlich auf den zu erwartenden Besucherverkehr ausgerichtet werden sollen. Die zukünftig zu erwartenden Besucher stellen ein zusätzliches Kaufkraftpotential dar, das dem dortigen Einzelhandel zugutekommt. Es erscheint deshalb notwendig, frühzeitig die planerischen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich der Handel entsprechend vielseitig und nachfragegerecht entwickeln kann.

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

5. Lage sowie Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Gunzenhausen. Es wird im Südwesten durch den Heidweihergraben und im Südosten durch die „Laubenzedler Straße“ begrenzt. Im Osten erfolgt die weitere Eingrenzung durch die „Brechhausstraße“ und den „Kiebitzweg“. Die nördliche Gebietsgrenze stellt die Straße „Märtelwiese“ dar, im Westen erfolgt die Abgrenzung des Gebietes im Zusammenhang mit den bisher gewerblich genutzten Bebauung entlang der Bundesstraße 13. Die Bundesstraße 13 wird im innerörtlichen Bereich von Schlungenhof als „Ansbacher Straße“ bezeichnet und quert das Planungsgebiet von Nordwesten nach Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Fl. Nrn. 16, 17, 18, 18/1, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 83/1, 83/2, 84, 85, 85/1, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 und 94 jeweils der Gemarkung Schlungenhof, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 21, 29, und 57 jeweils der Gemarkung Schlungenhof. Der genaue Umgriff mit dem ca. 10,6 ha großen Geltungsbereich ist dem Planblatt zu entnehmen.



Rot schraffierte Fläche stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar

Ziel des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und somit der Schutz des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Gunzenhausen. Hintergrund hierfür stellt die vermehrt erfolgte Anfrage nach Umsetzung entsprechender Nutzungen außerhalb des definierten Innenstadtbereichs. Im bereits 2018 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden Bereiche für den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten festgelegt.

Aktuell sieht der Flächennutzungsplan im Bereich des Planungsgebietes ein Mischgebiet vor. Da für das Planungsgebiet aktuell die Zulässigkeit von Bauvorhaben rein nach den Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen ist, wäre eine Umsetzung von entsprechenden Vorhaben – entgegen den Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – zumindest denkbar. Dies widerspricht jedoch den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Gunzenhausen.

Mit dem Bebauungsplan soll daher in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 2a Satz 1 und 2 BauGB in Verbindung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Umsetzung des Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen geregelt werden. Es sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um den zentrenrelevanten Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erhalten.

6. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB sowie insbesondere aufgrund der Regelungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 2a i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB getroffen.

Bestandssituation

Schlungenhof war ursprünglich ein Straßendorf im Stadtbereich von Gunzenhausen. Nach Flutung des nahegelegenen Altmühlsees wurden in Schlungenhof immer mehr Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für Touristen geschaffen. Es wurde direkt am Altmühlsee das „Seezentrum Schlungenhof“ mit zahlreichen Erholungseinrichtungen gebaut.

Das Dorfgebiet von Schlungenhof wurde zwar nicht direkt ins Seezentrum miteinbezogen, aber die unmittelbare Nähe hat natürlich Einfluss auf das Dorf Schlungenhof. Der Dorfcharakter wurde durch gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen für Touristen verändert. Es ist keine eigenständige Ortsstruktur mehr erkennbar, die Bundesstraße 13 und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen prägen Schlungenhof maßgeblich. Der Ausfallstraßencharakter (mit Handel und Gewerbe) prägt die Siedlungsentwicklungen, dabei ist die regionale Bedeutung als Fremdenverkehrsstandort mit Seezentrum nicht erkennbar.

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 10,6 ha weist zahlreiche Leerstände und unbebaute Flächen auf. Eine Nachnutzung oder Verdichtung zeichnet sich nur bedingt ab.

Teilweise wurden die unbebauten Flächen im Gebiet als Biotope kartiert, hier sind Einzelhecken an den ursprünglichen Ortsrändern von Schlungenhof vorzufinden. Diese Biotope sind weiterhin zu schützen und dienen als gute Durchgrünung der Siedlungsflächen.

Das Umfeld ist derzeit durch gemischte Nutzungen geprägt, es grenzt im Westen ein Campingplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Planungsgebietes sind neben gewerblichen Nutzungen auch noch landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden.

Im Planungsgebiet, entlang der B 13 haben sich u.a. Kfz-Betriebe, eine Tankstelle und Betriebe mit unterschiedlichen Sortimenten zur Freizeitgestaltung (u.a. Bootshandel und Bootsbau sowie weitere Wassersportarten) angesiedelt. Darüber hinaus sind ein Getränkemarkt und ein Sportgeschäft, das Sportgeräte und die entsprechende Kleidung dazu vertreibt, vorzufinden. Das Sportgeschäft konzentriert sich dabei auf den Vertrieb und Verleih von Fahrrädern und den Bedarf für Wassersportarten. Das jeweilige Zubehör und die entsprechende Kleidung sind gemäß Gunzenhäuser Sortimentsliste der Sportartikel (kleinteilig) und der Sportbekleidung zuzuordnen und damit als zentrenrelevant eingestuft. Nur Sportgeräte (großteilig) sind nicht zentrenrelevant und dürften damit auch außerhalb des Innenstadtbereichs von Gunzenhausen angeboten werden. In der Abwägung aller Belange sind die dortigen Nutzungen aber aufgrund der Nähe zum Seezentrum Schlungenhof mit den entsprechenden touristischen Funktionen als ortsräumlich verträglich zu erachten. Die dort angebotenen Nutzungen werden zwar teilweise auch im Ortszentrum angeboten, die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind aber in der Gesamtbetrachtung als gering und damit vertretbar zu erachten. Die Angebote im Bereich Schlungenhof zielen eindeutig auf die touristische Funktion des Altmühlsees und des Seezentrums Schlungenhof ab. Somit ist kein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Gunzenhausen zu erkennen.

Auch der Getränkemarkt besitzt laut Gunzenhäuser Sortimentsliste grundsätzlich Zentrumsrelevanz oder dient der Nahversorgung. Im vorliegenden Fall ist der Getränkemarkt der Nahversorgung für Schlungenhof zuzuordnen, damit ergibt sich kein Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gunzenhausen.

Rechtliche Ausgangssituation

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Stadt Gunzenhausen ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, das bei der Bauleitplanung im Bereich der Stadt Gunzenhausen zu beachten ist.

Für das Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan, deshalb wären mögliche Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels in Gunzenhausen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des § 9 BauGB werden Inhalte von Bebauungsplänen geregelt, der § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht eine Regelung hinsichtlich der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen. Dabei sind insbesondere städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplans wird aus städtebaulichen Gründen die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgesetzt. Hiermit soll die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes sowie der „Innenstadt“ im Sinne der Entwicklungsziele der Stadt Gunzenhausen sichergestellt werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen wurde 2018 erstellt, dabei wurden folgende Inhalte untersucht:

- Analyse der raumordnerischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen
- Bestandsanalyse Einzelhandel und Versorgung
- Markt- und Umsatzpotenziale
- Stärken-Schwächen-Analyse städtebaulicher Rahmenbedingungen
- Empirische Bausteine
- Leitlinien und Ziele
- Erarbeitung einer ortstypischen Sortimentsliste
- Standort- und Zentrenkonzept
- Branchenkonzept
- Nahversorgungskonzept
- Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Einzelhandels in Gunzenhausen
- Potenzialflächenanalyse

Basis der Studie war die Vollerhebung des Gunzenhäuser Einzelhandels Ende August/Anfang September 2017. Es wurde eine qualitative Bewertung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes vorgenommen, um Rückschlüsse über die Stärken und Schwächen des Angebotes ziehen zu können.

Die Erhebungen wurden kartiert, sodass die Beurteilungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept jederzeit nachvollzogen werden können. Ergänzend wurde eine städtebauliche Bewertung der Zentren- und Versorgungsstrukturen vorgenommen.

Während der gesamten Bearbeitungsdauer fand eine kontinuierliche und intensive Abstimmung zwischen dem Gutachterteam und der Stadtverwaltung von Gunzenhausen statt.

Aus diesen Untersuchungen wurde das nun vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen erstellt und die Gunzenhäuser Sortimentsliste, die die Beurteilung von zentrenrelevanten Sortimenten festlegt, definiert.

Die Sortimentsliste unterscheidet dabei nach zentrenrelevant, nicht zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant. Die Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist als Leitlinie, für die zu bestimmenden rechtlichen Rahmenbedingungen bzgl. der Standort an dem das Sortiment angeboten werden soll, zu erachten. Durch die Zuordnung zu einer der genannten Sortimentsgruppen kann eine Zielformulierung für die Teilgebiete in Gunzenhausen erfolgen

Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen dabei der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung für das unmittelbare lokale Umfeld. Grundsätzlich sind diese als zentrenrelevant einzustufen, eine Ansiedlung ist aber auch außerhalb des Innenstadtbereichs im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll, solange sich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ergeben.

Der Begriff der Nahversorgung definiert sich über bestmöglich fußläufig Erreichbarkeit. Je nach Verfügbarkeit von Flächen muss zumindest eine gute Erreichbarkeit (radmobil und ÖPNV) garantiert sein. Neuan-siedlungen sind daneben immer in der Gesamtwirkung für den bestehenden Handel und mit dem Interessen der Bevölkerung (Versorgungsauftrag) abzuwägen.

Eine exakte Differenzierung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich aus der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018), diese ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schlungenhof Mitte“ sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. der Gunzenhäuser Sortimentsliste (2018) Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Einzelhandelsnutzungen mit nachfolgend aufgelisteten Sortimenten sind in Abweichung zu vorstehender Festsetzung zulässig, wenn diese der Nahversorgung dienen:

- Getränke
- Lebensmittelhandwerk
- Nahrungs-, und Genussmittel
- Pharmazeutika
- Tabakwaren
- Wein
- Zeitschriften

Die festgesetzten Ausnahmen orientieren sich an den Maßgaben der Gunzenhäuser Liste sowie der bereits vorhandenen Nutzungen im Planungsgebiet. Des Weiteren wurde in die Abwägung auch die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Ortsteils Schlungenhof als eigenständigem Ortsteil einbezogen. Hierfür wurde auf die bereits erstellte ortsräumliche Analyse von Schlungenhof zurückgegriffen. Ziel ist es verträgliche Nahversorgungsfunktionen im Bereich des Einzelhandels in Schlungenhof zuzulassen, so dass im Ortsteil Schlungenhof eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht wird.

Als weitere Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB wurde festgelegt, dass als Ausnahmetatbestand in Abweichung zum Einzelhandelsausschluss mit innenstadtrelevanten Sortimenten Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden können, wenn zweifelsfrei nachgewiesen wird, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Der Nachweis ist durch ein entsprechendes Fachgutachten eines fachlich geeigneten Fachgutachters zu führen. Somit kann gewährleistet werden, dass durch die getroffenen Festsetzungen nicht per se ggf. unschädliche Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind. Hiermit kann auch angemessen auf sich ggf. ergebende Veränderungen der Gesamtsituation in Gunzenhausen reagiert werden, ohne das Bauplanungsrecht an sich ändern zu müssen.

Weiterhin ohne Einschränkungen zulässig sind Einzelhandelsnutzungen mit Sortimenten die entweder nicht von der Gunzenhäuser Liste erfasst sind oder dort nicht als innenstadtrelevant gekennzeichnet sind. In der Regel sind entsprechende Nutzungen dann bis zu einer max. Verkaufsflächengröße von 800 m², der sog. Grenze zur Großflächigkeit, zulässig.

Nur durch konsequente Anwendung des Bauplanungsrecht kann mit Hilfe der Sortimentslisten durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 1 Abs. 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und damit der zentrale Versorgungsbereich vor negativen Entwicklungen bewahrt werden. Für die Zentrumsstruktur einer Kommune können nicht nur Einkaufszentren oder Einzelhandelsbetriebe außerhalb der dafür definierten zentralen Versorgungsbereichen, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Insbesondere gilt dies im Zusammenhang mit Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Die Maßgaben des „Visser Urteils“ des Europäischen Gerichtshofes zu Art. 15 Abs. 3 der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind dabei in der Abwägung aller Belange beachtet. Es erfolgt durch die Festsetzung weder eine direkte noch indirekte Diskriminierung. Die maßvollen Einschränkungen der Zulässigkeit von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten sind unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gunzenhausen als geeignete Festsetzung zum Schutz des Stadtzentrums geeignet und erforderlich. Sie ist als angemessen anzusehen, da hiermit kein pauschaler Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet erfolgt, sondern lediglich schädliche Auswirkungen auf den innerstädtischen Bereich von Gunzenhausen vermieden werden sollen. Der Ausschluss von nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet stellt in Abwägung aller Belange das mildeste Mittel dar, den innerstädtischen Bereich zu schützen und sogar zu stärken. Die Maßgaben der EU-Dienstleistungsrichtlinie sind somit bei den Planungen beachtet, den Grundsätzen des Diskriminierungsverbots, der Erforderlichkeit sowie der Verhältnismäßigkeit (vgl. Art. 15 Abs. 3 EU-Dienstleistungsrichtlinie) wurde hinreichend Rechnung getragen.

Zur Vermeidung entsprechender Fehlentwicklungen, die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen widersprechen, ist daher die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Bereich des Bebauungsplans „Schlungenhof Mitte“ in Abwägung aller Belange als erforderlich und angemessen zu erachten. Es wird mit der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet als unzulässig erklärt, gleichzeitig aber eine angemessene Entwicklung der Nahversorgung sowie der sonstigen Entwicklungsfähigkeit des Ortsteils Schlungenhof ermöglicht. Dies dient der städtebaulich geordneten Entwicklung und stärkt den innerstädtischen Bereich im Sinne der Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB über die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Der Bebauungsplan gilt daher als sog. „einfacher“ Bebauungsplan im Sinne des § 31 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens richtet sich damit mit Ausnahme der vorgenannten Festsetzungen nach den Maßgaben des § 34 BauGB, ggf. auch § 35 BauGB. D.h. es ist das in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung erforderliche bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gem. bayerischer Bauordnung (BayBO) durchzuführen.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern im Planblatt enthalten.

8. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Schlungenhof Mitte“ in der Fassung vom 25.02.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Gunzenhausen, erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs- GmbH, Dezember 2018
- Hinweis: das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar u.a. auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen unter <https://gunzenhausen.de/einzelhandels-und-zentrenkonzept.html>

Aufgestellt: Heilsbronn, den 28.11.2019
Zuletzt geändert am 02.09.2020, 25.02.2021

Gunzenhausen, den 16. MRZ. 2021

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

Stadt Gunzenhausen
Karl-Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

1000 SWM 01

