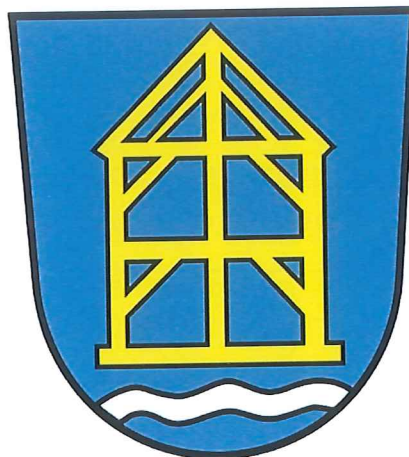


STADT GUNZENHAUSEN
LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN

Vorhaben- und Erschließungsplan
mit Grünordnungsplan

**Sonstiges Sondergebiet „landwirtschaftliche Tier-
haltung und Biomasse“**

Satzung



AUSFERTIGUNG

17.09.2018

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

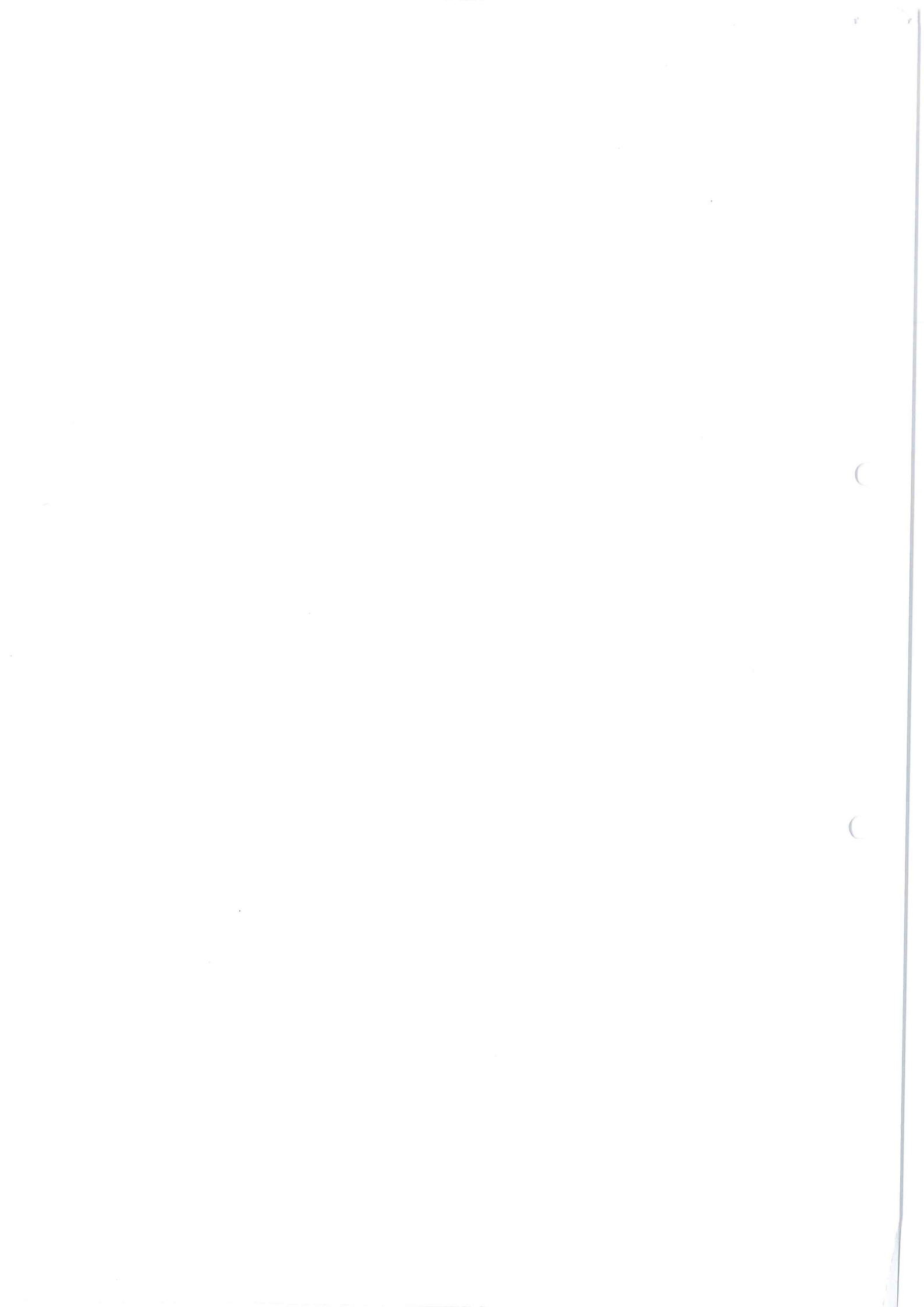
Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de



PRÄAMBEL

Die Stadt Gunzenhausen erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert § 1 ÄndG v. 24.07.2015 (GVBl. S. 296, 300) den

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN SONSTIGES SONDERGEBIET „LANDWIRTSCHAFTLICHE TIERHALTUNG UND BIOMASSE“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 17.09.2018, zuletzt geändert am und dieser Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Grundstücke mit der Flur-Nr. 191 und 192 (Teilfläche) der Gemarkung Aha mit einem Gesamtumfang von ca. 3,60 ha.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die max. Firsthöhe beträgt 12,5 m. Es ist max. ein Vollgeschoss zugelassen.

2.2 Bauweise

Als Bauweise wird für das Sondergebiet die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Erschließung und Verkehr

Der Betrieb wird durch den vom Ortsende von Aha in Richtung Osten verlaufenden Sändleinsweg (Flur-Nr. 767/16) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt auf bestehenden privaten Hofflächen. Gemäß Planblatt ist entlang der Pflanzfläche auf dem Flurstück Nr. 192, Gemarkung Aha ein Einfahrtbereich mit max. 10,00 m Breite zulässig.

2.3.2 Wasser- und Energieversorgung

Eine Genehmigung zur Entnahme von Brunnenwasser in der zukünftig erforderlichen Menge liegt den Bauantragsunterlagen vor.

Die Versorgung des Betriebes mit elektrischer Energie ist über das öffentliche Netz sichergestellt. Zudem steht ein Notstromaggregat zur Verfügung.

Zur Versorgung der betriebseigenen Fahrzeuge und Geräte sowie zum Zwecke der Notheizung wird in einem oberirdischen Lagerbehälter Kraftstoff und in einem vorhandenen Gastank Flüssiggas gelagert. Die Eigenverbrauchstankstelle wird nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt und betrieben.

Für die Beheizung der Tierställe ist die bei der Biogasverstromung entstehende Abwärme zu verwenden.

2.3.3 Löschwasser / Brandschutz

Für die Biogasanlage liegt ein Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes vom Ingenieurbüro Berchtenbreiter, Grosselfingen, vor.

In Absprache mit dem Kreisbrandrat, Werner Kastner, sind folgende Auflagen des Brandschutzes zu erfüllen:

- Löschwasser kann ganzjährig aus der Altmühl entnommen werden.
- Im Geltungsbereich ist der Bau einer befestigten Umfahrung für die Feuerwehrfahrzeuge im Westen der Anlage inklusive Ausweichstelle und Ausbau von Feuerwehrebewegungsflächen sowie deren Kennzeichnung (Lage siehe Planblatt) vorzunehmen.
- Zwischen den Stallungen ist eine Einspeiseleitung mit B-Abgängen vorzusehen.
- Es ist ein Feuerwehreinsatzplan zu erstellen.

2.3.4 Abfälle

Für die Abfälle der Anlage stehen Sammelbehältnisse auf der Hofstelle zur Verfügung.

Die anfallenden Tierkadaver werden über die Tierkörperbeseitigungsanstalt Gunzenhausen entsorgt.

Der anfallende Wirtschaftsdünger ist, so weit wie technisch möglich, energetisch in der anlageeigenen Biogasanlage zu verwertet. In der Biogasanlage anfallende Gärreste oder nicht energetisch verwendete Gülle sind auf den selbst bewirtschafteten Flächen unter Einhaltung der Düngeverordnung auszubringen. Stehen nicht ausreichend betriebseigene Flächen zur Verfügung, sind Gülleabnahmeverträge mit anderen Landwirten aus der Region zu schließen.

Ein Nachweis über die Vorhaltung entsprechend großer Lagerkapazitäten für Gülle und Gärreste und deren fachgerechte Ausbringung wurde im Rahmen des Bauantrages vorgelegt.

2.3.5 Abwasserbeseitigung und Oberflächenwasser

Die häuslichen Abwässer werden an die öffentliche Entwässerung angeschlossen oder alternativ durch ein 3-Kammer-System geklärt.

Abwässer, die im Rahmen der Stallreinigung oder im Bereich der Fahrsiloanlagen anfallen, können über die bestehenden Güllekanäle zusammen mit der Gülle der Biogasanlage zugeleitet werden.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und vor Einleitung in die Altmühl nach dem einschlägigen Regelwerk der DWA zu behandeln. Flächen, bei denen mit verunreinigtem Niederschlagswasser gerechnet werden muss, sind von den unbelasteten Flächen eindeutig abzugrenzen.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und Anlagenteilen wird anhand eines bestehenden Entwässerungssystems vor Ort in Gräben eingeleitet und der Altmühl zugeführt.

Spätestens drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten ist ein qualifizierter Entwässerungsplan mit Angaben der Rohrmaterialien, Rohrdurchmesser und Volumenströme vorzulegen. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen.

Die Errichtung zentraler Versickerungsanlagen ist aufgrund der örtlichen Randbedingungen nicht möglich.

Der bereits bestehende und im Planblatt eingetragene Havariewall wird verbindlich festgesetzt und ist dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten.

2.3.6 Hochwasser

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Hochwassergefahrenfläche HQ100).

Bei extremen Hochwasserereignissen, HQ_{extrem} kann der Geltungsbereich anteilig überschwemmt werden. Gem. Hochwasserschutzgesetz II, gültig seit 05.01.2018, hat in diesen Risikogebieten außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch eine hochwasserangepasste Bauweise zu erfolgen. Als maßgebliche Wasserspiegelhöhe für den Bemessungsfall HQ_{extrem} ist 413,60 m ü.NN anzusetzen.

2.3.7 Grundwasser

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die öffentliche Entwässerungsanlage ist grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind nur in den Fällen zulässig, in denen eine unmittelbare Einleitungsmöglichkeit in einen Regenwasserkanal besteht. Vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist für die Einleitung die Genehmigung der Stadt Gunzenhausen erforderlich. Wenn bei Durchführung von Baumaßnahmen auf einem Grundstück zur Trockenhaltung der Baugruben vorübergehend Grundwasser abgeleitet werden soll, kann auf Antrag eine zeitweilige Ableitung des Grundwassers, auch in Mischkanäle, gestattet werden.

2.3.8 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Lärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" in Verbindung mit der TA Lärm wurde die Lärmbelastung ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Koch vom 19.05.2017 zum Nachweis der Verträglichkeit des Sondergebietes „landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“ ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Rahmen der zukünftig erforderlichen Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. Baugesetz ist ein schalltechnischer Nachweis unter Beachtung der konkreten Eingabeplanung zu er-

bringen. Hierbei sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

2.4.2 Luftreinhaltung

Die Beurteilung der Auswirkungen durch die geplanten Stallanlagen ergab, dass hinsichtlich der Belastung durch Geruch, Gesamt – und Schwebstaub, Ammoniak und Bioaerosole die Vorgaben der derzeit gültigen gesetzlichen Regelwerke eingehalten werden können.

Die Belastung durch Stickstoffdeposition an den stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen in dem benachbart gelegenen FFH-Gebiet liegen im unteren bis mittleren Bereich in Bezug auf den LRT 6510 und im oberen Bereich in Bezug auf den LRT 91E0 der derzeit diskutierten critical-loads-Spannbreiten.

Eine Erweiterung durch ammoniakemittierende Anlagen (z.B. weitere Stallgebäude) ist möglich, wenn die Stickstoffdepositionsbelastung an den relevanten stickstoffempfindlichen Lebensraumtypen nicht erhöht wird.

Das Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplanentwurf eines sonstigen Sondergebietes „landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“ – Beurteilung der Anforderungen zur Luftreinhaltung - vom 23.05.2017 ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und zu beachten.

2.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes umzusetzen.

2.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzgebot A

4-reihige Heckenpflanzung im Südosten und 3-reihige Heckenpflanzung im Nordwesten mit Standortbindung auf privaten Grünflächen

Geeignete Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Hei 2xv mB H 150-175
Acer campestre (Feldahorn)	Hei 2xv mB H 150-175
Corylus avellana (Hasel)	v. Str. 4Tr. 60-100
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 4Tr. 60-100
Cornus mas (Kornelkirsche)	v. Str. 3Tr. 60-100
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	v. Str. 3Tr. 60-100
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 6Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3Tr. 60-100

Die Sträucher sind im Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Alle 5 bis 10 m ist ein Baum zu pflanzen.

Alle Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Anschließend an die Heckenpflanzung ist gem. der Eintragungen im Planblatt ein Gras-/Krautsaum über Sukzession zu entwickeln und durch eine in Abschnitten zeitversetzte Herbstmahd alle 3 Jahre dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot B

6 Baumpflanzungen großkroniger, heimischer Laubbäume mit Standortbindung auf privaten Flächen. Zum Aufbau einer einheitlichen Allee ist eine Baumart zu wählen.

Geeignete Arten:

Quercus robur (Stiel-Eiche)	H 3xv	STU 18-20 cm
Ulmus laevis (Flatterulme)	H 3xv	STU 18-20 cm
Populus nigra (Schwarzpappel)	H 3xv	STU 18-20 cm
Fraxinus excelsior (Esche)	H 3xv	STU 18-20 cm

2.6 Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sind rein rechnerisch insgesamt **10.231,80 m²** Ausgleichsfläche notwendig. Davon können **4.267,00 m²** im Geltungsbereich durch die Anlage von privaten Grünflächen mit naturnahen Hecken- und Baumpflanzungen und Säumen angerechnet werden.

Diese Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Die verbleibenden **5.964,80 m²** werden als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches geleistet. Hierfür stehen die folgenden drei betriebseigenen Flurstücke mit einer Gesamtflächengröße von ca. **0,60 ha** zur Verfügung:

Flur-Nr.	Gemarkung	Flächengröße
582	Unterasbach	Teilflurstück (ohne Grünland im Norden) mit 0,53 ha
255	Aha	Teilflurstück (4,5 m breit entlang Grünland-Streifen) mit 0,05 ha
256	Aha	Teilflurstück (4,5 m breit entlang Grünland-Streifen) mit 0,02 ha

Das Flurstück Nr. 582, Gemarkung Unterasbach liegt innerhalb des SPA-Gebiets Altmühltal mit Brunst-Schwaigau und Altmühlsee und im FFH-Gebiet Obere Altmühl mit Brunst-Schwaigau und Wiesmet. Bei dem ausgewählten Teilabschnitt handelt es sich um einen Ackerstandort. Dieser ist umgeben von amtlich kartierten Feuchtwiesen.

Die Fläche soll dauerhaft in ein extensives Feuchtgrünland umgewandelt werden.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Abschieben einer mähbaren Flachmulde in Fließrichtung der Altmühl. Das abgeschobene Material ist abzufahren.
- Die gesamte Fläche ist mit autochthonem Saatgut (z.B. Rieger-Hofmann 06 Feuchtwiese oder 02 Glatthaferwiese) anzusäen.
- Im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfschnitt zur Bekämpfung der Unkräuter erforderlich, dies ist wenige Wochen nach der Keimung erforderlich. Das gemähte Material ist von der Fläche abzufahren. Dieser Schnitt ist aufgrund der Lage im Wiesenbrütergebiet nicht vor dem 15.06. durchzuführen.
- Ab dem 2. Jahr erfolgt die Mahd mit Abtransport des Mahdgutes je nach Aufwuchs 1-2 x jährlich ab dem 01.07.

Es wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Ziel ist die Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlands, wie es bereits auf den angrenzenden Flächen existiert.



Abb. 18: Lageplan Ausgleichsfläche Fl.Nr. 582 in Unterabach

Der restliche Ausgleich in Höhe von 0,07 ha erfolgt durch eine Erweiterung der bestehenden Ausgleichsfläche für die Biogasanlage auf der Flur-Nr. 255 und 256, Gemarkung Aha.

Hier wurde auf einer Ackerfläche parallel zu einem Graben ein Grünlandstreifen angelegt. Dieser wird nun um 4,5 m verbreitert. Die Fläche ist mit einer autochthonen Wiesenmischung (Rieger&Hofmann 02/artenreiche Fettwiese) anzusäen und anschließend 2x jährlich ab dem 15.06. zu mähen.

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Es wird auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet.

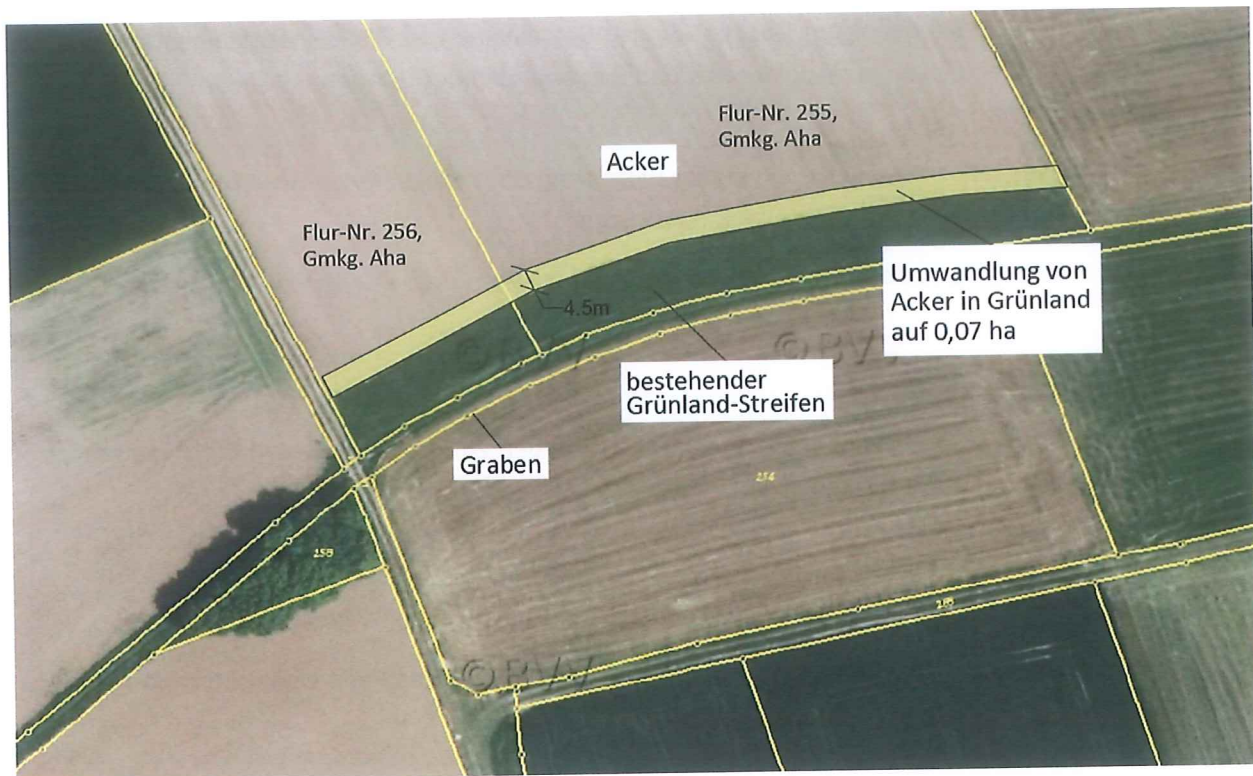


Abb. 1: Lageplan Ausgleichsflächen 255 und 256 in Aha

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der vom Vorhaben- und Erschließungsplan sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“ ausgeht, kann folglich im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vollständig kompensiert werden.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.

Da sich die Flächen zwischenzeitlich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, kann von der Forderung "Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen" abgesehen werden.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung

Es sind Flach- und Satteldächer zugelassen. Bei Satteldächern ist eine Neigung zwischen 15 und 35° zugelassen.

3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Ziegel, Betonsteine und Blecheindeckungen zulässig. Bei der Verwendung von Blech sollte auf Kupfer, Zink und Blei aufgrund der Schwermetallauswaschungen weitgehend verzichtet werden.

Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung und reflektierende Beschichtungen oder Materialien. Zulässig sind ziegelrote bis rotbraune Eindeckungen.

Flachdächer mit bituminösen oder Folienabdichtungen sind zu begrünen. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

3.3 Fassaden

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holz- und Blechfassaden sind zugelassen, ausgenommen glatte, spiegelnde Oberflächen sowie sehr dunkle Lasuren.

3.4 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m über OK Gelände und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.

Durchgängige, mauerartige Sockel unter den Zäunen sind nicht zulässig.

4 HINWEISE

4.1 Boden- /Baudenkmäler

Bekannte Kulturgüter sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht betroffen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z.B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

5 ANLAGEN

5.1 Immissionsschutz-Gutachten

zum Bebauungsplanentwurf eines sonstigen Sondergebietes der Stadt Gunzenhausen „Landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“

Beurteilung der Anforderungen zur Luftreinhaltung

(Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, vom 23.05.2017)

5.2 Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplanentwurf eines sonstigen Sondergebietes der Stadt Gunzenhausen „Landwirtschaftliche Tierhaltung und Biomasse“

Beurteilung der Lärmimmissionen,


(Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, vom 19.05.2017)

6 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 14. 01. 19


.....
Karl-Heinz Fitz, 1. Bürgermeister

geändert:

