

**STADT GUNZENHAUSEN**  
**LANDKREIS WEIßENBURG-GUNZENHAUSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**SONSTIGES SONDERGEBIET „VERWALTUNG“**



**BEGRÜNDUNG**

Ausfertigung

30.04.2021



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13  
Tel. 09171/87549

91154 Roth  
Fax. 09171/87560

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) / [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



C

C

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Lage des Planungsgebietes.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete.....	5
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	5
4	Bestand.....	6
5	Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	9
5.1	Allgemein.....	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise.....	9
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
6.1	Verkehrerschließung.....	10
6.2	ruhender Verkehr.....	10
6.3	Wasserentsorgung / Niederschlagswasser.....	10
6.4	Wasserversorgung.....	11
6.5	Wasserschutz.....	11
6.6	Grundwasser.....	12
6.7	Altlasten.....	12
6.8	Stromversorgung.....	12
7	Flächenbilanz.....	12
8	Aufstellungsvermerk.....	13
9	Anlage.....	13

## 1 VORBEMERKUNG

### 1.1 PLANUNGSABSICHT

In Gunzenhausen soll auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Stadtgebiet im Bereich Nürnberger Straße Ecke Bahnhofstraße aufgrund der vom Ministerrat beschlossenen Behördenverlagerung das Landesamt für Schule und das Prüfungsamt des StMUK errichtet werden. Für die Fläche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis für die weitere Bauleitplanung zur Verfügung stand. Bei der nun vorliegenden Ausfertigung handelt es sich um eine auf den Architektenentwurf abgestimmte Planfassung des Bebauungsplanes.

### 1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der nördlichen Kernstadt von Gunzenhausen und umfasst 6.294 m<sup>2</sup> mit den Flurnummern 405/3 (Tfl.), 441, 441/2, 441/4 (Tfl.), 441/6 (Tfl.), 456/2 (Tfl.), 698/2, 698/4 und 698/5 der Gemarkung Gunzenhausen.

Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Westen und die Nürnberger Straße im Südosten. Der Geltungsbereich ist umgeben von Gebäuden für Wohnen, Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Hotel. Der Bahnhof liegt rund 220 m entfernt Richtung Norden und ist gut fußläufig zu erreichen.

Das Planungsgebiet ist leicht nach Süden geneigt, das Gelände fällt von 422,5 NHN im Norden auf 418,5 NHN im Süden.



Abb. 1: Lageplan (ohne Maßstab)

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 2.1 REGIONALPLAN

Gunzenhausen gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8) und ist als Mittelzentrum an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dargestellt (Regionalplan Karte 1 Raumstruktur). Der Stadt obliegt daher eine zentralörtliche Versorgungsfunktion.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung TR 27 (Stadt Gunzenhausen).

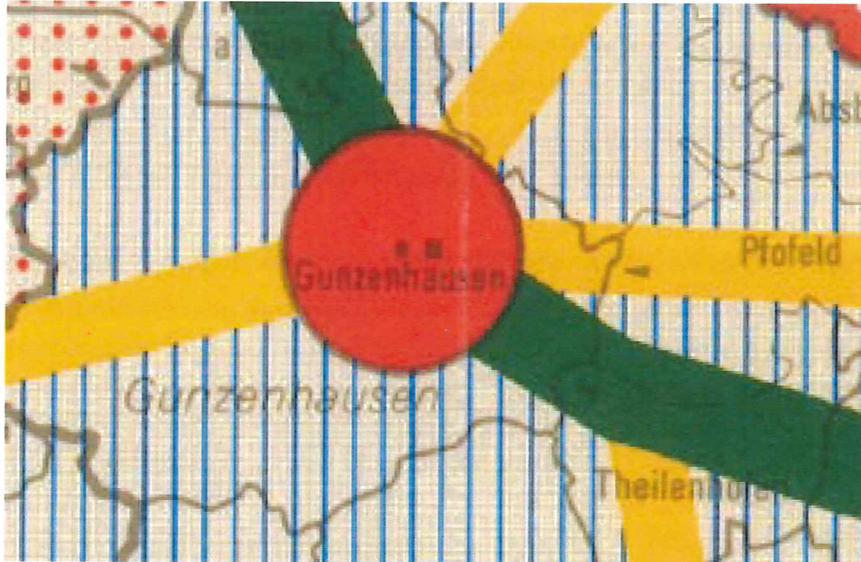


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1 – Raumstruktur

### 2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der seit 30.01.2004 rechtswirksame Flächennutzungsplan ZV Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen stellt den Geltungsbereich als Gemischte Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

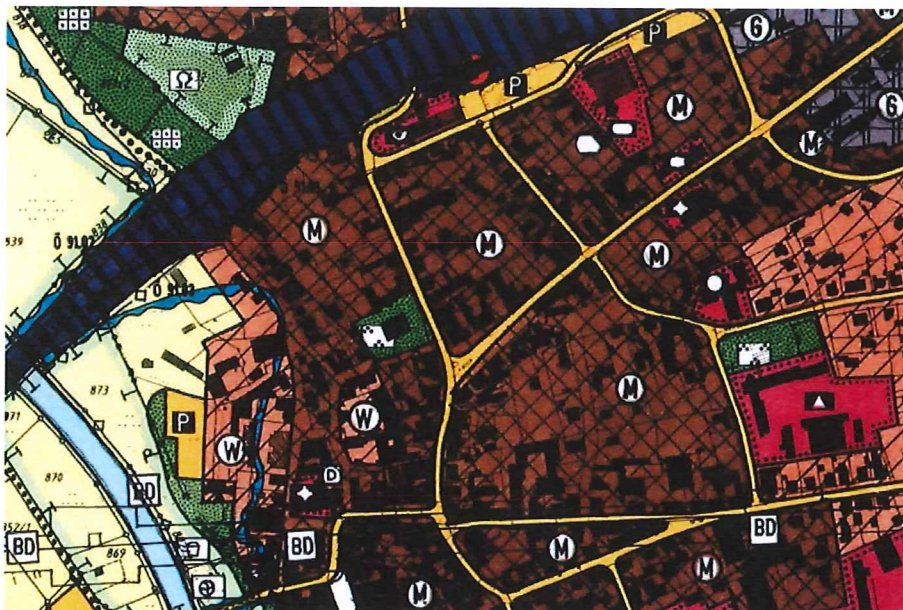


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

### 2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope, keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000 Gebiete.

### 3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §44 und § 62 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle, erstellt und liegt mit Stand vom 09.06.2021 im Anhang bei. Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden erforderlich:

- V-M 1: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)
- V-M 2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen 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).
- CEF-M 1: Einbau von 3 künstlichen Nisthilfen für Haussperling in der Umgebung vor Beginn der Abrissarbeiten (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung dieser Maßnahmen nicht erfüllt.

## 4 BESTAND



Abb. 4:Luftbild (BayernAtlasPlus)

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Juni 2019 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt. Kerngebäude des Geltungsbereiches ist das so genannte Haus "Silo", welches 1679 als Brauhaus erbaut wurde und mittlerweile leer steht.

Entlang der Bahnhofstraße und der Nürnberger Straße befinden sich schmale Grünstreifen mit Hecken und einzelnen Bäumen. Auf der Flur-Nr. 441/2, Gemarkung Gunzenhausen liegt ein z.T. gehölzbestandener Innenhof.



Abb. 5: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Norden auf das Haus "Silo"



Abb. 6: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Osten auf das Haus "Silo"





Abb. 7: Blick von der Nürnberger Straße Richtung Norden



Abb. 8: Blick von der Bahnhofstraße Richtung Süden auf das Haus "Silo"

## 5 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

### 5.1 ALLGEMEIN

Der leer stehende Gebäudekomplex "Silogelände" soll abgerissen werden, um im Geltungsbereich das Landesamt für Schule in einem neuen, speziell für diese Nutzung entworfenen Gebäude zu errichten.

Das eher heterogen gestaltete Umfeld mit Gebäuden für Wohnen, Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Hotel mit unterschiedlichen Gebäudegrößen und -höhen fungiert als Bindeglied zwischen Bahnhof und Altstadt und weist gemäß einer vorbereitenden Untersuchung zur "Altstadtsanierung Gunzenhausen" (2007) erhebliche städtebauliche Missstände und Defizite auf.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Grundlagen für eine städtebauliche Neuordnung und Gestaltung im Geltungsbereich geschaffen, die zu einer Aufwertung und Wiederbelebung des Bereiches Bahnhofstraße-Ecke Nürnberger Straße führt.

### 5.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet "Verwaltung" i. S. d. § 11 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauNVO wird eine Überschreitung der GRZ in geringfügigem Ausmaß zugelassen. Dies ist gerechtfertigt, da eine Überschreitung keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben wird, da es sich beim Geltungsbereich um ein innerstädtisches, bereits bebautes Gebiet ohne Bodenfunktionen handelt.

Das Baugebiet wird in zwei Zonen mit unterschiedlichen Traufhöhen eingeteilt. Der Bereich an der Nürnberger Straße soll auch künftig ein städtebaulich markanter Punkt sein und kann durch ein höheres Gebäude betont werden. Deshalb ist hier eine max. Traufhöhe von 15,30 m möglich.

Richtung Norden wird die maximale Traufhöhe unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung auf max. 12,90 m festgesetzt.

### 5.3 BAUWEISE

Die Abstandsflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzten Baugrenzen städtebaulich geregelt. Dies erfolgt unter Beachtung der Maßgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Demnach finden die in der BayBO festgesetzten Mindestabstände für die Abstandsflächentiefe keine Anwendung. Dies entspricht zunächst dem in der BayBO dargelegten Grundsatzes des Vorrangs der bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten der Abstandsflächen vor den Maßgaben der BayBO. Dies ist zulässig, wenn die Ansprüche des Umfeldes sowie der Bebauungen im Plangebiet gewahrt bleiben. Zudem muss ein hinreichendes Maß der Bestimmtheit der bauplanungsrechtlichen Regelungen gegeben sein.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Zudem werden für alle überbaubaren Bereiche die max. zulässigen Gebäudehöhen definiert. Damit ist eine max. mögliche Kubatur der Gebäude beschrieben, so dass die sich hieraus als Maximum ergebenden Abstandsflächen ermittelt werden können und entsprechend für den Abwägungsprozess bewertet werden können.

Im vorliegenden Fall liegt die Abstandsfläche punktuell im Bereich der nordwestlichen Ecke etwa 1,9 m tief auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Entlang der Grundstücksgrenze Richtung Osten liegt die Abstandsfläche auf der gesamten Gebäudelänge auf rund 1,2 m Tiefe auf dem Nachbargrundstück. Im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich der Abstand der Gebäude zur Grundstücksgrenze jedoch deutlich. Während es sich bei den Bestandsgebäuden im Norden und Osten um eine Grenzbebauung handelte, werden die neuen Baukörper um mindestens 3,0 m im Norden und mindestens 5,0 m im Osten hinter die Grundstücksgrenze gerückt. Dadurch, dass die bestehenden Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken einen Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 4,8 m im Norden und 21,2 m im Osten aufweisen, ergeben sich zwischen den Gebäuden ausreichend große Freiflächen, die eine Belüftung sowie eine ausreichende Licht- und Sonneneinstrahlung gewährleisten können und keine bedrängenden Wirkungen für Bewohner der angrenzenden Gebäude ausgehen. Auch städtebaulich gesehen, ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gerechtfertigt, da es sich um ein städtisch geprägtes Umfeld mit teils dichter Bebauung oder Blockrandbebauung handelt in das sich der neue Baukörper gut einfügen wird.

Zudem handelt es sich bei den kalkulierten Abstandsflächen um Maximalwerte, die bei Einhaltung des derzeitigen Entwurfsstandes nicht vollständig ausgenutzt werden, da der aktuelle Entwurf eine um 1,2 m geringere Traufhöhe vorsieht.

## **6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in Ihrer derzeitigen Größe bestehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen in Abstimmung auf die neue Bebauung angepasst und als großzügige Fußgängerbereiche mit einzelnen Grün- und Stellflächen umgestaltet werden.

In Abstimmung auf das Verkehrsaufkommen, den Verkehrsfluss und die vorhandenen Ampeln ist an der Bahnhofstraße grundsätzlich nur eine Ausfahrt (nur in Fahrtrichtung rechts) und an der Nürnberger Straße optional eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage möglich.

Für den Geltungsbereich ist eine fußläufige Durchwegung von der Nürnberger Straße Richtung Norden- und von der Bahnhofstraße Richtung Osten gem. der Eintragung "Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg; Eigentümerweg öffentlich nutzbar" vorzusehen.

### **6.2 RUHENDER VERKEHR**

Es sind 55 Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Der Nachweis der Stellplätze bemisst sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie nach der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Stadt Gunzenhausen.

### **6.3 WASSERENTSORGUNG / NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Kanäle der Stadt Gunzenhausen im Mischsystem.

Die Stadt Gunzenhausen hat als Kanalnetzbetreiber die Verpflichtung, bei Starkregenereignissen einen ausreichenden Überflutungsschutz der Anliegergrundstücke zu gewährleisten.

Bei einer kanalindizierten Überflutung tritt aus einer hydraulisch überlasteten Kanalisation Abwasser aus den Schächten und Straßensinkkästen aus und läuft oberflächlich in angrenzende Anliegergrundstücke ab, wo es

Gebäude erreichen und Schäden verursachen kann.

Nach der aktuellen Richtlinie DIN EN 752: 2017-07 "Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden - Kanalmanagement" sollten Kanalisationen in Bereichen, bei denen für eine Überflutung starke Auswirkungen zu erwarten sind, auf einen Überflutungsschutz von 30 Jahren ausgelegt sein. Für Starkregenereignisse mit einer Regenintensität, die statistisch seltener als 1-mal in 30 Jahren auftreten, muss dieser Überflutungsschutz nicht gewährleistet werden. Der Überflutungsschutz gilt auch als ausreichend gewährleistet, wenn es beim Starkregenereignis der Wiederkehrzeit  $T = 30$  Jahre zu Überstau kommt, das ausgetretene Wasser aber schadlos im öffentlichen Straßenraum verbleibt.

Gegen Rückstau in die Grundstücksentwässerungsanlage aus dem öffentlichen Kanalnetz über den Abwassergrundstücksanschluss hat sich, unabhängig von Wiederkehrzeiten von Regenereignissen, jeder Anschlussnehmer entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Gunzenhausen selbst zu schützen, z.B. durch Rückstauverschlüsse oder Hebeanlagen.

Für das Teileinzugsgebiet liegen Berechnungsergebnisse von hydrodynamischen Kanalnetzrechnungen vor, die im Umfeld der Grundstücke bereits bei einem Modellregen der Wiederkehrzeit von  $T = 20$  Jahren in größerem Umfang Überstau, d.h. Wasseraustritt aus den Schächten und Straßensinkkästen, aufzeigen.

Weiterhin zeigen parallel durchgeführte Oberflächenabflusssimulationen, dass die Überstauvolumina in Anliegergrundstücke übertreten und hier Gebäude gefährden. Diese Sachverhalte sind durch entsprechende Erfahrungen bei Starkregenereignissen bestätigt.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse und der Betriebserfahrungen ist zu empfehlen, dass im Zuge der vorgesehenen Umbauten auch Maßnahmen zur Begrenzung der Abflüsse ergriffen werden.

Aufgrund der vorliegenden Berechnungsergebnisse muss die abwassertechnische Erschließung so ausgeführt werden, dass es zukünftig bei Regenereignissen bis zu Wiederkehrzeiten von  $T = 20$  Jahren zu keiner wesentlichen hydraulischen Mehrbelastung der Kanalisation kommt.

Technisch kann diese Abflussdrosselung in die öffentliche Kanalisation durch die Schaffung von unterirdischen Regenrückhalteräumen innerhalb der Grundstücksentwässerungsanlage sichergestellt werden. Überschlägig berechnet ist hier mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen im Bereich von rund  $V = 30 \text{ m}^3$  zu rechnen.

Reduziert werden könnte dieses Rückhaltevolumen durch ergänzende Maßnahmen an der Oberfläche wie z.B. Schaffung von Mulden in den Grünflächen oder Dachbegrünungen.

Ein oder zwei zentrale Regenrückhalteräume, die gesichert nach jedem Regen wieder entleert werden und deren Volumen damit für den nächsten Regen wieder zur Verfügung steht, ist der Anordnung von zahlreichen, einzelnen Zisternen vorzuziehen.

Für gering verschmutzte Verkehrsflächen und Wege sollen versickerungsfähige Beläge verwendet werden

Die nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind versickerungsfähig herzustellen.

## 6.4 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Gunzenhausen sichergestellt.

## 6.5 WASSERSCHUTZ

Der Baubereich liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung (TR 27) und im weiteren Einzugsgebiet der von den Stadtwerken Gunzenhausen betriebenen Trinkwasserbrunnen 3 und 4. Das Plangebiet ist aktuell bereits durch eine dem Planvorhaben vergleichbare Nutzung geprägt und vollständig bebaut, so dass grundsätzlich eine zusätzliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Im Zusammenhang mit dem Einwirken in den Baugrund sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:  
Bei erdberührenden Bauteilen wie Kellerwände, Stellflächenbefestigung, usw. dürfen keine auslaugbaren Betonzusatzstoffe enthalten sein. Mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. bei der Lagerung von Heizöl,...) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann.

Es dürfen keine problematischen Baustoffe wie Recyclingmaterial oder Ersatzbaustoffe verwendet werden. Bei Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen und Baugruben kann nur der ursprüngliche Erdaushub verwendet werden.

Beim Bau der Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Bundesanlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen. Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 6.6 GRUNDWASSER

Amtliche Grundwasserstände liegen im Planungsbereich nicht vor. Aufgrund der örtlichen Topographie sowie Geologie können lokal wie temporär niedrige Grundwasserflurabstände nicht ausgeschlossen werden.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist dies nach § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Für eine Bauwasserhaltung ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zu beantragen.

Eine dauerhafte Ableitung von Grund- und Schichtenwasser über Dränagen in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 6.7 ALTLASTEN

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt.

## 6.8 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Gunzenhausen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

## 7 FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Verkehrsfläche	1.867,0 m <sup>2</sup>	(29,67%)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.978,5 m <sup>2</sup>	(31,43%)
Sondergebiet "Verwaltung"	2.448,5 m <sup>2</sup>	(38,90%)
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.294,0 m<sup>2</sup></b>	<b>(100,00 %)</b>

## 8 AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Gunzenhausen

Gunzenhausen, den ... 2 8. MRZ. 2022 ...



1. Bürgermeister Karl-Heinz Fitz

## 9 ANLAGE

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Büro ÖkoloG, Stand 09.06.2021, geändert am 20.01.2022