



Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen

Bekanntmachung Nr. 129/2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG);

Aufstellung des Bebauungsplanes „Reutberg III“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes;

-Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 PlanSiG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Gunzenhausen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. Der Trend der Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gunzenhausen lässt 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 Nachfrage nach Wohnbauflächen 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. 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. Um den 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. Durch die Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete städtebauliche Entwicklung als allgemeines Wohngebiet ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Daher erfolgt im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 300, 300/1, 301, 308, 308/1, alle Gemarkung Oberasbach sowie im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1393, 1394/35, 1519/18, 1520, 1520/42, 1520/111, 1520/145, 1520/153, 1520/156, 1394/6 (Teilfläche), 1394/16 (Teilfläche), 1394/17 (Teilfläche), 1394/18 (Teilfläche), 1394/19 (Teilfläche), 1394/20 (Teilfläche), 1394/21 (Teilfläche), 1394/22 (Teilfläche), 1394/34 (Teilfläche), 1520/1 (Teilfläche), 1520/157 (Teilfläche), alle Gemarkung Gunzenhausen, die

Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Der Entwurf des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, in der Fassung vom 25.05.2022 wurde vom Stadtrat am 25.05.2022 gebilligt.

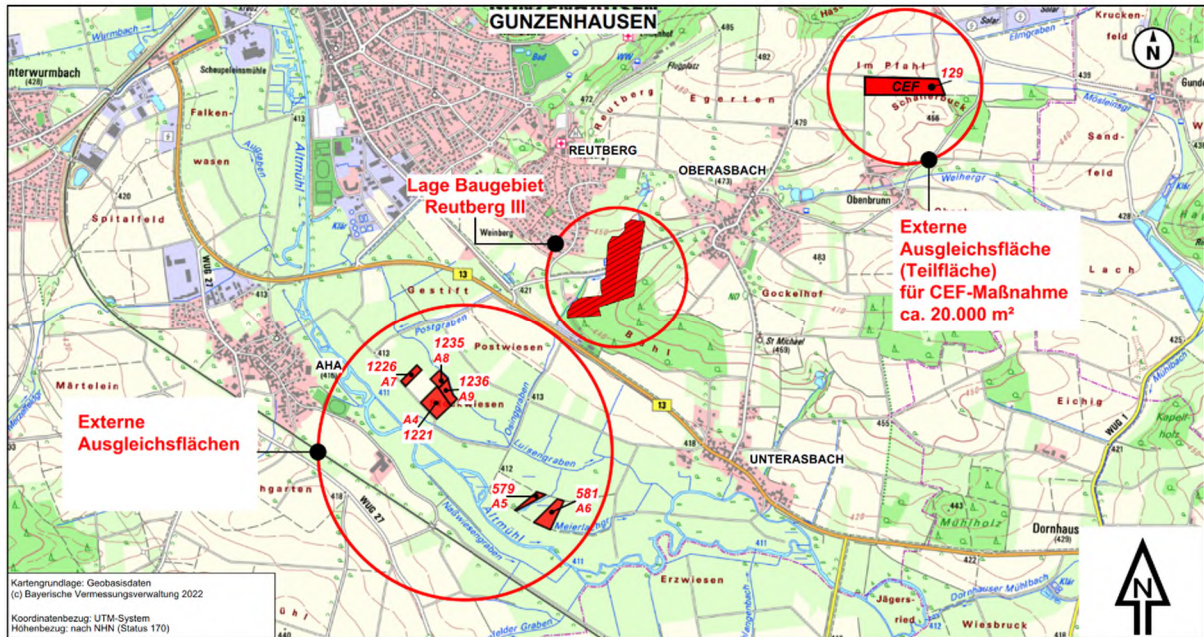
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Bereich des geplanten Baugebietes der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert (siehe Bekanntmachung Nr. 128/2022).

Die Lage des Planbereichs ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,38 ha.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Planungseingriffes sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Hierzu werden auf den Flurstücken Nrn. 129 (Gemarkung Oberasbach), 1221 (Gemarkung Gunzenhausen), 1226, (Gemarkung Gunzenhausen), 1235 (Gemarkung Gunzenhausen), 1236 (Gemarkung Gunzenhausen), 579 (Teilfläche, Gemarkung Unterasbach) sowie 581 (Gemarkung Unterasbach) Ausgleichmaßnahmen fest- und umgesetzt. Die Lage der Ausgleichsflächen ist in nachstehendem Lageplan gekennzeichnet:



Der Vorentwurf des Bebauungsplans, konnte von Mittwoch, 14.07.2021 bis einschließlich Mittwoch, 18.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Im Zuge der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen in seiner Sitzung am 25.05.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 1 PlanSiG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung inkl. Umweltbericht und den weiteren Anlagen wird in der Zeit von

Dienstag, 16.08.2022 bis einschließlich Freitag, 30.09.2022

unter der nachfolgend genannten Internetadresse zur Einsichtnahme bereitgestellt.

www.gunzenhausen.de → Rubrik Rathaus → Bauleitplanverfahren

Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten umweltbezogene Informationen zu den folgenden Themenbereichen bzw. Prüfkriterien der Umweltprüfung:

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichtes, Immissionsschutzgutachten Schall, Luftschadstoffgutachten, Fließwegeanalyse Niederschlagswasser, Verkehrszählung, Verkehrsmengenprognose, Leistungsfähigkeitsnachweis Anbindung an die überörtliche Erschließung sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, zur Planung vor.

Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine **Erfassung der Bestandssituation** zu den **Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter** durchgeführt, **die Auswirkungen der Planungen** auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine **Bewertung für das jeweilige Schutzgut** und **mögliche Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern vorgenommen.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Das Immissionsschutzgutachten Schall untersucht und bewertet die möglichen Schallimmissionsauswirkungen auf das Plangebiet sowie das städtebauliche Umfeld. Im Luftschadstoffgutachten wurden mögliche Belastungen des Umfeldes durch Feinstaub und Abgase erfasst und bewertet. Mit der Verkehrszählung erfolgte eine Erfassung der Bestandsverkehrsbelastungen im Umfeld. Die Verkehrsprognose ermittelt mögliche Verkehrsbelastungen aus den Planungen. Im Leistungsfähigkeitsnachweis der Anbindung an die überörtliche Erschließung wird die Abwicklung der prognostizierten Gesamtverkehrsströme untersucht. Im Rahmen der Fließwegenanalyse wurden die Abflusswege wild abfließenden Niederschlagswassers untersucht und die Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld bewertet.

Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar:

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen mit Aussagen zum Artenschutzrecht, betroffenen Biotopstrukturen, Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen sowie CEF-Maßnahmen und das erforderliche Monitoring der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege bzgl. der Zulässigkeit von Bodeneingriffen • Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ansbach mit Aussagen zum Gewässerschutz • Stellungnahme der Versorger zum Umgang mit Leitungen • Stellungnahme des Amts für Ernährung-, Landwirtschaft und Forsten, Roth-Weißenburg, mit Aussagen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen der Planung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen mit Aussagen zum Wasserrecht und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen • Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken mit Hinweisen zum Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung in Gunzenhausen • Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamts Ansbach mit Aussagen zum Gewässerschutz, Überschwemmungsgebieten, Grundwasser, Trinkwasserversorgung, Trinkwasserbrunnen im Umfeld, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenereignissen sowie zur Entwässerung • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen der Planung

<p>Landschaft / Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken und des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken hinsichtlich des Anbindegebotes und der Flächeneignung und des Flächenverbrauchs sowie dem Bedarfsnachweis für die Planungen • Stellungnahme des Amts für Ernährung-, Landwirtschaft und Forsten, Roth-Weißenburg, mit Aussagen zu den Auswirkungen aus der Flächeninanspruchnahme • Stellungnahme des Amts für Ländliche Entwicklung Mittelfranken hinsichtlich der Belange der Flurbereinigung • Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer, Nürnberg, mit Aussagen zum Flächenverbrauch und Flächensparen. • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen der Planung
<p>Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken), mit Aussagen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung • Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Region Westmittelfranken zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung • Stellungnahme des Luftamtes bei der Regierung von Mittelfranken zur Vereinbarkeit mit den Belangen des Luftrechts • Stellungnahme des Bergamtes bei der Regierung von Oberfranken zur Vereinbarkeit mit den Belangen des Bergrechtes • Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg mit Aussagen bzgl. der Auswirkungen auf die Landwirtschaft • Stellungnahme des Amts für Ländliche Entwicklung Mittelfranken bzgl. eigener Planungen • Stellungnahme des Bay. Landesamts für Denkmalpflege bzgl. der Betroffenheit möglicher Bodendenkmäler • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen der Planung
<p>Schutzgut Mensch</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahme des Luftamtes bei der Regierung von Mittelfranken mit Hinweisen zu Immissionen aus dem Sonderlandeplatz Gunzenhausen-Reutberg • Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Ansbach mit Hinweisen bzgl. der Immissionen aus den umliegenden Straßen • Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Hinweisen und Bedenken zu möglichen Auswirkungen aus den Emissionen
<p>Wechselwirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen im Umweltbericht

Darüber hinaus liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den weiteren Anlagen im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus.

Die allgemeinen Dienstzeiten sind:

Mo., Di. 8 – 12 Uhr, 14 – 16 Uhr

Mi. 8 – 12 Uhr

Do. 8 – 12 Uhr, 14 – 17 Uhr

Fr. 8 – 12.30 Uhr

Interessierte Personen können sich in der Zeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen informieren und evtl. Bedenken und Anregungen vorbringen. Stellungnahmen können schriftlich, auch in elektronischer Form per E-Mail (bauamt@gunzenhausen.de) oder persönlich bzw. telefonisch zu Protokoll abgegeben werden.

Es kann sein, dass das Rathaus der Stadt Gunzenhausen während der Auslegung aufgrund der Ausnahmesituation (Covid-19-Pandemie– „Corona-Virus“) nur in dringenden Fällen und nach vorheriger Terminvereinbarung geöffnet ist. Informationen hierzu sind auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen (www.gunzenhausen.de) bekanntgegeben und können telefonisch ((Tel. 09831/508-171 o. -174) erfragt werden.

Die Stadtverwaltung weist ausdrücklich auf die Möglichkeit der Online-Einsichtnahme hin und bittet hiervon überwiegend Gebrauch zu machen. Fragen zur Planung bitten wir möglichst telefonisch (Tel. 09831/508-171 o. -174) oder per Mail (Bauamt@gunzenhausen.de) zu klären.

Ggf. kann nach vorheriger Rücksprache mit der Stadtverwaltung Gunzenhausen auch eine Übermittlung in geeigneter Form erfolgen. Soweit eine Einsichtnahme im Rathaus unabdingbar ist, kann diese aktuell nur nach telefonischer Terminvereinbarung (09831/508-171 o. -174) erfolgen.

Wir bitten zu beachten, dass aus Gründen des Infektionsschutzes sowie der Vorsorge für die Bürgerinnen und Bürger die Einsichtnahme dann u. U. nur Einzelnen unter Einhaltung der aktuellen Hygienevorschriften erfolgen kann. Die geltenden Schutzmaßnahmen (insbesondere Auflagen zum Tragen eines Mund-Nasenschutzes, FFP2 Masken, etc.) sind verpflichtend zu beachten. Aktuelle Detailinformationen hierzu sind auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen einsehbar und können darüber hinaus auch telefonisch bei der Stadt Gunzenhausen erfragt werden. Ein Betreten des Rathauses ohne Beachtung dieser Schutzmaßnahmen ist nicht möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass notwendige Behördengänge nicht von etwaigen im Rahmen von Infektionsschutzmaßnahmen verfügbaren Ausgangsbeschränkungen erfasst sind.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und § 4a Abs. 6 BauGB).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen sowie Konzepte können beim Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Stadt Gunzenhausen
- Stadtbauamt –

Es gilt die amtliche Bekanntmachung durch Aushang bei der Stadt Gunzenhausen sowie durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten