

**Stadt Gunzenhausen  
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**„Reutberg III“**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB  
über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und der Ergebnisse der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
in der Planung**

zur Planfassung vom 24.11.2022  
(Stand der Satzungsbeschlusses)

## 1. Anlass

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 weiterhin 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 der Baufinanzierung und den Baukosten sowie die geopolitischen Rahmenbedingungen beachtet.

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 abschwächen, jedoch ist aus Sicht der Stadt Gunzenhausen weiterhin davon auszugehen, dass eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht, deren Finanzierung gesichert ist. Unbestritten bleibt zudem der erhebliche Mangel an Wohnraum, auch in Gunzenhausen. Die Stadt Gunzenhausen hat hierbei aus städtebaulicher Sicht die Verantwortung nicht nur kurzfristige Veränderungen der Rahmenbedingungen in die Abwägung einzustellen, sondern auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten abzubilden. Diesem Grundsatz ist mit den vorliegenden Planungen gefolgt. 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 gewährleistet 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. 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.

## **2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen**

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat sich in seiner Sitzung am 24.06.2021 mit der Planungsabsicht für die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen am Reutberg in Gunzenhausen beschäftigt und mehrheitlich den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan. Der Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Reutberg III wurde am 07.07.2021 durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten bekanntgemacht. Im Parallelverfahren wurde die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans in Teilflächen durchgeführt.

### *Vorentwurf*

In der Sitzung am 24.06.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans beraten sowie gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 14.07.2021 bis 19.08.2021 statt. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum Verfahren beteiligt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte am 07.07.2021 durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Entwicklung von allgemeinen Wohnbauflächen, die Bestimmung von Flächen die von einer Bebauung als öffentliche und private Grünflächen freizuhalten sind sowie die notwendigen Erschließungsanlagen sowie abwassertechnischen Einrichtungen (im Sinne der Niederschlagswasserrückhaltung).

### Entwurf

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans Reutberg III überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 18.05.2022 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Gunzenhausen vom 25.05.2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 18.05.2022 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2022 bis 30.09.2022. Der Zeitraum wurde entsprechend lang gewählt, um die sich aus der teilweisen Auslage der Planung innerhalb der bayerischen Sommerferien angemessen auszugleichen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 05.08.2022 durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten bekanntgemacht. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Reutberg III gefasst.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Reutberg III werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Gunzenhausen geschaffen. Hierfür werden bisher zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünflächen in Anspruch genommen und überplant

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 9,38 Hektar überplant. Die Flächenbilanz der Planung stellt sich wie folgt dar:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 9,38 ha</b>	<b>100,0 %</b>
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	

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.

Für den Planungsbereich wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, biologische Vielfalt, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter und die Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander ermittelt.

Der Umweltbericht kommt in seiner Bewertung der Schutzgüter zu dem Schluss, dass mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen beachtet werden. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den Bewertungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf die Betroffenheit:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
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

Durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelung minimiert werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Eingriffe in die bestehenden Flachlandmähwiesen werden durch einen flächengleichen Ausgleich an anderer Stelle ausgeglichen.

Durch Immissionsschutzmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinreichend minimiert werden.

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Es sind artenschutzrechtliche Belange der Feldlerche betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen. Diese wurden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. 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. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden keine unlösbaren Konflikte festgestellt. Die Vereinbarkeit der Planungen mit den Schutzziele Arten- und Naturschutzes ist gegeben.

Die Anpassungspflicht an Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs-, Regional- und Landschaftsplan ist gegeben. Den Grundsätzen der übergeordneten Planungen wurde im Abwägungsprozess angemessene Rechnung getragen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare können auf der Ebene des konkreten Bebauungsplans ausgeglichen werden. Standortalternativen wurden abgewogen. Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren wurden umweltbezogene Hinweise von Seiten der Behörden, Träger sonstiger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilt. Diese wurden in die Abwägung eingestellt und der Öffentlichkeit während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend zugänglich gemacht. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und entsprechend der erfolgten Abwägung berücksichtigt.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Reutberg III“ erfolgte im Zeitraum vom 14.07.2021 bis zum 19.08.2021.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung sieben Stellungnahmen ein. Diese beschäftigten sich im Wesentlichen mit folgenden Themen:

- Einwände und Bedenken gegen die geplante Verkehrserschließung des Baugebietes Reutberg III und der Nähe der geplanten Erschließung zu den bestehenden Wohnnutzungen
- Bedenken wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus dem neuen Baugebiet
- Forderung nach einer unabhängigen Erschließung des Baugebietes Reutberg III durch eine direkte Anbindung an die Ortsstraße nach Oberasbach
- Bedenken bzgl. der Verkehrssicherheit der neuen Einmündung in die Fasanenstraße
- Einwände wegen der geplanten Nähe neuer Bauungen zu den bestehenden Strukturen
- Einwände wegen fehlender Umweltgutachten (Schallschutzgutachten, Luftreinhaltung)
- Unzureichende Ermittlung von abwägungsrelevanten Belangen und Verstöße gegen das Abwägungsgebot
- Forderung nach Immissionsschutzmaßnahmen für die Bestandstrukturen aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen
- Bedenken wegen möglicher Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser für die Bestandsstrukturen
- Einwände wegen Eingriffen in bestehende Baumstrukturen
- Hinweise auf fehlende Darstellungen von zwischenzeitlich errichteten Gebäuden
- Ablehnung der Planung wegen des unverhältnismäßigen Eingriffs in bisher unversiegelte Flächen.
- Ablehnung der Überplanung des bestehenden Bolzplatzes durch neue Wohnnutzungen sowie bisher als fußläufiger Erschließungsflächen vorgesehenen Bereiche durch neue Grünflächen, Wegeflächen und Wohnbauflächen
- Einwände bzgl. Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Planungen aufgrund erfolgter Abrechnungen von Erschließungsbeiträgen und anderen Kosten.
- Bedenken wegen möglicher Wertverluste für die bestehenden Strukturen aufgrund der heranrückenden Planung
- Einwände wegen möglicher Verstöße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz bei den Planungen im Vergleich zur Entwicklung Reutberg I / II

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 14.07.2021 bis zum 19.08.2021. Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen wurde auf die Betroffenheit von Immissionsschutzbelangen hingewiesen und die Aufstellung eines Schallschutzgutachtens eingefordert. Die untere Naturschutzbehörde hat auf die Betroffenheit von extensiv bewirtschafteten Mähwiesen und die sich hieraus ergebenden Bedingungen und Auflagen für die Planungen hingewiesen. Es wurde auf die Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen hingewiesen. Seitens der Wasserbehörde wurden auf die

Gefahren beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bspw. bei Heizöllagerung und Wärmepumpen hingewiesen. Es wurden im Weiteren Hinweise bzgl. der Prüfung abgabenrechtlicher Aspekte sowie der Rechtmäßigkeit einer Überplanung von bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen gegeben.

- Seitens des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken wurden die Ermittlungen zum Bedarfsnachweis der Planungen kritisch gesehen und Anpassungen an der Bedarfsermittlung für Erforderlich erachtet. Es wurde auf die Lage der überplanten Flächen in einem Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung hingewiesen.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde ebenfalls auf die Notwendigkeit der Überarbeitung des Bedarfsnachweises sowie das Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung hingewiesen. Des Weiteren werden Anregungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise gegeben.
- Seitens des Luftamtes der Regierung von Mittelfranken wird auf die Immissionen aus dem Sonderflugplan Gunzenhausen – Reutberg hingewiesen.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde auf die Belange des Trinkwasserschutzgebietes im Umfeld, die Auswirkungen auf das Grundwasser sowie die Trinkwasserversorgung hingewiesen. Des Weiteren wurde die Lage des geplanten Regenrückhaltebeckens im Bereich eines potenziellen Überschwemmungsgebiets hingewiesen. Für die notwendige Entwässerungsanlage werden Hinweise zur Behandlung, Dimensionierung und Ableitung gegeben. Es wurden Informationen und Hinweise zum Umgang mit Schmutzwasser, wild abfließendem Niederschlagswasser, Geothermischer Nutzungen sowie Altlasten gegeben.
- Seitens des staatlichen Bauamtes Ansbach wurde auf die Immissionen auf der Bundesstraße B13 hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i. Bay. wurde auf die Belange der regulären Landwirtschaft und deren Immissionen hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schwabach wurde auf notwendige Grenzfeststellungen hingewiesen.
- Seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wurde für Teilflächen der überplanten Bereiche der Denkmalvermutungsverdacht i. S. d. Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz erklärt.
- Seitens der verschiedenen Versorger wurde auf deren bestehenden Leitungen sowie deren Berücksichtigung bei den Planungen hingewiesen.
- Seitens der Stadtwerke Gunzenhausen wurde auf die Notwendigkeit der Herstellung zweier Transformatorstationen im Plangebiet hingewiesen.
- Seitens des Bund Naturschutzes wurde die Planung wegen fehlender Fachgutachten abgelehnt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hierbei mitgeteilten Anregungen, Hinweise und Einwände wurden anschließend einer sorgsam 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.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Stadtratssitzung vom 25.05.2022 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen.

Als wesentliche Änderung wurde eine Anpassung der Haupterschließung vorgenommen und hiermit auf die Bedenken aus der Öffentlichkeit bzgl. der Verkehrserschließung reagiert. An der grundsätzlichen Anbindung im Südwesten wurde aber festgehalten, da anderweitige Anbindungen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit bzw. nachteiliger Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit auf der Ortsstraße nach Oberasbach nicht in Frage kamen. Durch die Verlagerung der Anbindung an die Fasanenstraße konnten die Eingriffe in die bestehenden Bäume und Gehölze minimiert werden.



Für die Planungen wurde ein Artenschutzgutachten erstellt und dem Verfahren beigelegt. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurden bestimmt und als Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde auf Basis des geänderten Entwurfes überarbeitet und die notwendigen Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Fachbehörde festgesetzt. Die Planungen wurden mit den Naturschutzfachbehörden abgestimmt. Einwände von dortiger Seite wurden im Wesentlichen nicht vorgebracht.

Der Bedarfsnachweis wurde überarbeitet und angepasst. Der Bedarf für die Planungen ist weiterhin gegeben. Bzgl. der Denkmalvermutung erfolgte eine Ortsabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Es wurden Sondierungen im Zuge der Vorbereitung der Bauumsetzung für die betreffenden Bereiche vereinbart und der Art. 7 Fall des BayDSchG in die Planungen übernommen. Für die Planungen wurde ein Schallschutz- sowie ein Luftreinigungsgutachten erstellt und deren Ergebnisse bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

Seitens des Stadtrats intensiv gewürdigt, im Ergebnis aber nicht gefolgt wurde den Einwendungen hinsichtlich der Zulässigkeit der Planungen, der Überplanung bestehender Nutzungsdarstellungen sowie der weiteren Einwendungen hinsichtlich möglicher Umweltbelange. Die Planung wurde als zulässig und vertretbar erachtet, welche zudem angemessen mit allen Umweltbelangen umsetzbar ist. Gefahren aus Starkregenereignissen wurden in die Planungsabsichten eingespielt und im Ergebnis festgestellt, dass potenzielle Gefahren für die Bestandsstrukturen in den weiteren Planungsschritten angemessen berücksichtigt werden können. Die rechtliche Zuständigkeit wurde mit Hinweis auf die Verbandssatzung des Zweckverbands Altmühlsee dargelegt.

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in gleicher Sitzung am 18.05.2022 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans die öffentliche Auslegung den Entwurf des Bebauungsplans Reutberg III in der Fassung vom 18.05.2022 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 15.08.2022 bis zum 30.09.2022 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2022 durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit ging während dieser Auslegung drei Stellungnahmen ein. Diese beschäftigten sich im Wesentlichen mit folgenden Themen:

- Die Überplanung von Teilflächen des Reutbergs II (Wege- und Grünflächen sowie best. Bolzplatz) wurde mit Hinweis auf beglichene Erschließungsbeiträge und Verlass auf die damaligen Planungsziele weiter abgelehnt.
- Es wurde erneute eine Gleichbehandlung der Quartiere im Verhältnis Reutberg I zu Reutberg II zu Reutberg III gefordert
- Die geplante Durchlässigkeit der Verkehrsstrukturen zwischen Reutberg II und III soll auf den öffentlichen Personennahverkehr begrenzt werden
- Potenzielle Gefahren aus Starkregenereignissen sowie Grundwasser wurden erneut thematisiert und Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen geäußert.
- Die aus den erstellten Fachgutachten, insbesondere Immissionsschutz, getroffenen Folgerungen für die Planungen wurden als unzureichend abgelehnt.
- Es wurde erneute eine unzureichende Ermittlung von abwägungsrelevanten Belangen und Verstöße gegen das Abwägungsgebot mitgeteilt.
- der dargelegte Bedarf für die Planungen wurde in Frage gestellt und die Planung aufgrund veränderter Rahmenbedingungen für unnötig erachtet.
- Es wurde unterstellt, dass keine Planungserfordernis für die Planung besteht

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls im Zeitraum vom 15.08.2022 bis zum 30.09.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens der Landratsamts Weißenburg-Gunzenhausen, untere Naturschutzbehörde wurden nochmals kleinere Konkretisierungen zu den getroffenen Festsetzungen für die Ausgleichsflächen sowie erforderliche redaktionelle Korrekturen übermittelt.
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurden nochmals der überarbeitete Bedarfsnachweis geprüft und im Ergebnis keine Einwände mehr gegen die Planungen geäußert.
- Seitens des Regionalen Planungsverbandes wurden nun keine Einwände mehr gegen die Planungen geäußert
- Seitens des Wasserwirtschaftsamts Ansbach wurden nun das grundsätzliche Einverständnis mit den Planungen übermittelt
- Das staatliche Bauamt Ansbach hat nochmals auf die Immissionen auf der Bundesstraße B13 südlich der überplanten Flächen hingewiesen.
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde nun keine Einwände mehr gegen die Planungen geäußert
- Seitens des bay. Landesamts für Denkmalpflege wurden nun auch Denkmalvermutungsaspekte für Teile der vorgesehenen Ausgleichsflächen mitgeteilt.
- Seitens der verschiedenen Versorger wurde nochmals auf die Betroffenheit der jeweiligen Sparten hingewiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden in der Stadtratssitzung der Stadt Gunzenhausen vom 24.11.2022 behandelt und abgewogen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden bzgl. der abwägungsrelevanten Aspekte intensiv beraten. Die klarstellenden und redaktionellen Hinweise der unteren Naturschutzbehörde wurde übernommen. Die vom Denkmalvermutungsverdacht betroffenen Teilflächen wurden entsprechend gekennzeichnet.

Intensiv diskutiert und gewürdigt wurden nochmals die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Insbesondere die Frage der Notwendigkeit der Planung wurde nochmals einer intensiven Abwägung unterzogen, im Ergebnis aber festgestellt, dass der weiterhin gegebene und zu erwartende Bedarf die weitere Planung rechtfertigt. Die Planung an sich wurde weiterhin als verträglich für die Belange des Umfeldes und der Umwelt erachtet und gewährleistet eine angemessene Berücksichtigung der berechtigten Belange der Anlieger im städtebaulichen Umfeld. Auch die Einbeziehung von Randbereichen der bisher im Zuge der Entwicklung des Reutbergs II entwickelten Bereiche wurde weiterhin zum einen als rechtlich zulässig und städtebaulich erforderlich erachtet. Potenzielle Gefahren aus Starkregenereignissen sind weiterhin angemessen bei der Planung berücksichtigt.

Insgesamt wurde im Ergebnis der Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen festgestellt, dass die vorliegende Planung einen gerechten Kompromiss zwischen den öffentlichen und privaten Interessen darstellt und alle Interessenslagen angemessen in der Abwägung berücksichtigt. Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplans aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **5. Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat am 24.11.2022 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reutberg III“ in der Fassung vom 24.11.2022 als Satzung beschlossen.

## 6. Erklärung

Die Stadt Gunzenhausen erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reutberg III“ in der Fassung vom 24.11.2022 ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

Aufgestellt:  
Heilsbronn, den 12.12.2022

erklärt: 31. März 2023  
Gunzenhausen, den .....

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



Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
1. Bürgermeister

