

## **Bekanntmachung Nr. 128/2022**

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

### **32. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen, zur Ausweisung des Baugebietes "Reutberg III" -Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 PlanSiG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

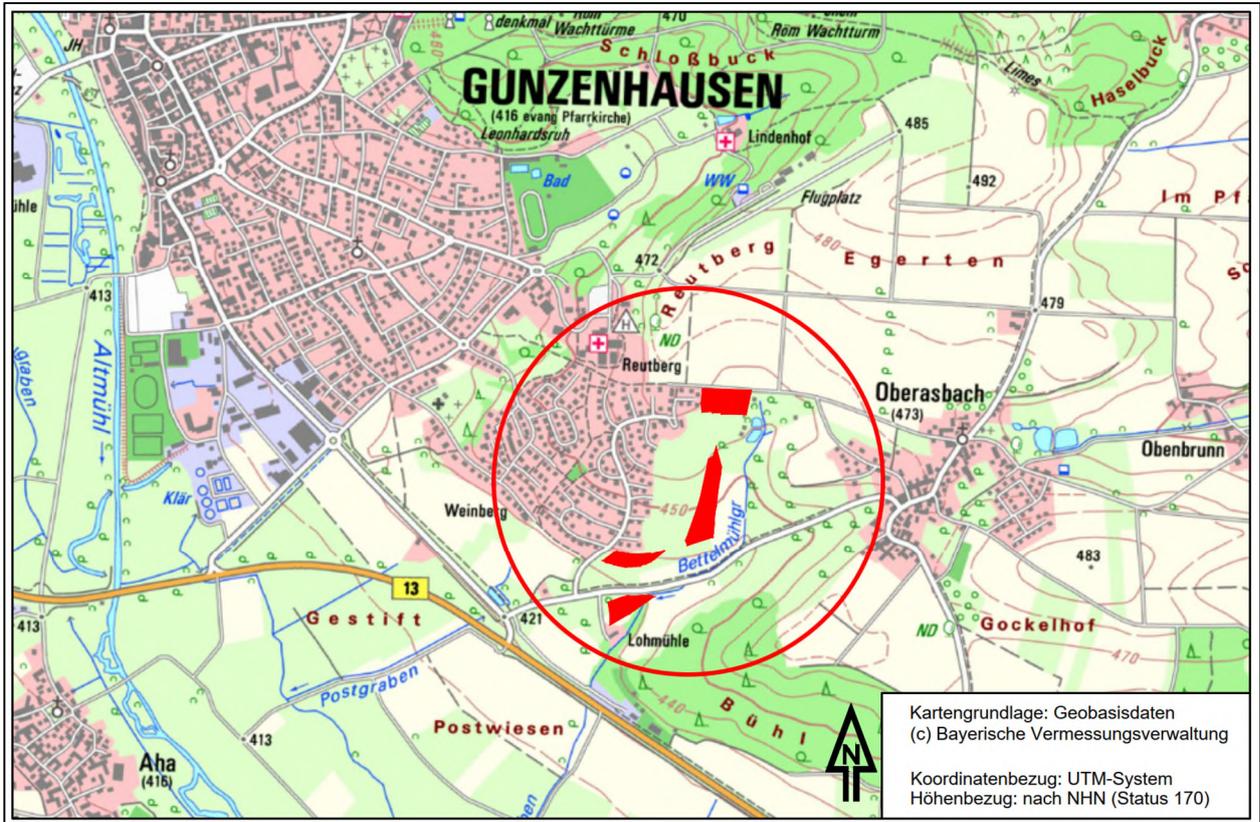
Da der Bedarf an Wohnbauflächen derzeit nicht gedeckt werden kann, plant die Stadt Gunzenhausen östlich des bestehenden Baugebietes Reutberg II die Erweiterung von Wohnbauflächen. Dazu soll das Allgemeine Wohngebiet Reutberg III ausgewiesen werden. Die betroffenen Flächen sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Anteil der betroffenen Flächen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt, für Teilflächen bedarf es noch einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 300 (Teilfläche), 300/1, 308, alle Gemarkung Oberasbach sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 1393, 1394/16 (Teilfläche), 1394/17 (Teilfläche), 1394/18 (Teilfläche), 1394/19 (Teilfläche), 1394/20 (Teilfläche), 1394/21 (Teilfläche), 1394/22 (Teilfläche), 1394/35 (Teilfläche), 1519/18, 1520 (Teilfläche), 1520/1 (Teilfläche), 1520/42, 1520/111 sowie 1520/157 (Teilfläche), alle Gemarkung Gunzenhausen.

Der Planentwurf des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, in der Fassung vom 18.05.2021 wurde vom Stadtrat am 25.05.2021 gebilligt.

Die Bauleitplanung steht im Zusammenhang mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für die Ausweisung des Baugebiets Reutberg III 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.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher für das Areal der Bebauungsplan „Reutberg III“ aufgestellt (siehe Bekanntmachung Nr. 129/2022).

Die Lage des Planbereichs ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,82 ha.

Der Vorentwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen, 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 Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit analog § 3 Abs. 1 PlanSiG i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung samt Begründung inkl. Umweltbericht wird in der Zeit von

**Dienstag, 16.08.2022 bis einschließlich Freitag, 30.09.2022**

unter der nachfolgend genannten Internetadresse zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Die Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung 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 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 erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar:

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

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

Die Unterlagen sind auf dem Internetauftritt der Stadt Gunzenhausen unter der Adresse <https://www.gunzenhausen.de/bauleitplanverfahren.html> zu finden. Bei Fragen zum Verfahren bzw. den ausgelegten Unterlagen können Sie das Stadtbauamt telefonisch (Tel. 09831/508-171 o. -174) oder per E-Mail (Bauamt@gunzenhausen.de) erreichen.

Darüber hinaus liegt der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht 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](mailto: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](http://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](mailto: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 Einzeln 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

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