



Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen

Gunzenhausen, den 06.07.2021
Amt/Sachgebiet/Zeichen: III/3-Kö

Bekanntmachung Nr. 108/2021

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets; -vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ beschlossen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Gunzenhausen kann derzeit nur schwer gedeckt werden. Der aktuelle 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 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. 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 (Teilfläche), 300/1, 308, 308/1, alle Gemarkung Oberasbach sowie im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1394/35, 1393, 1519/18, 1520, 1520/42, 1520/124 (Teilfläche), 1520/144 (Teilfläche), 1520/111, 1520/145, 1520/153, 1520/156, 1520/157 (Teilfläche), alle Gemarkung Gunzenhausen, die Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Der Vorentwurf des Ingenieurbüros Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, in der Fassung vom 14.06.2021 wurde vom Stadtrat am 24.06.2021 gebilligt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Bereich des geplanten Baugebiets der rechtswirksame Flächennutzungsplan geändert (siehe Bekanntmachung Nr. 107/2021).

Die Lage des Planbereichs ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen:



Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8,6 ha.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Corona-Pandemie ist das Rathaus bis auf weiteres für den Publikumsverkehr nur nach vorgehender Terminvereinbarung zu erreichen. Es wird daher explizit auf die Möglichkeit der Einsichtnahme der Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren im Internet hingewiesen. 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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Darstellungen, Satzung, Begründung sowie Umweltbericht und den erstellten Fachgutachten wird in der Zeit von

Mittwoch, 14.07.2021 bis einschließlich Mittwoch, 18.08.2021

unter der genannten Internetadresse zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Darüber hinaus liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der gleichen Zeit im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus. Eine Einsichtnahme in die Unterlagen im Rathaus kann derzeit nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem Stadtbauamt (Tel. 09831/508-171 o. -174) erfolgen. Wir bitten zu beachten, dass aus Gründen des Infektionsschutzes sowie der Vorsorge für die Bürger der Stadt Gunzenhausen die Einsichtnahme nur Einzeln erfolgen kann.

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 telefonisch zu Protokoll abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. auf der Homepage der Stadt Gunzenhausen zu finden ist.

Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden anschließend in öffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bauangelegenheiten, Stadtentwicklung und Umwelt erörtert und abgewogen. Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB.

Auskunft erhalten Sie hierzu im Rathaus Gunzenhausen, Bauverwaltung, Zimmer Nr. 28, Marktplatz 23, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Dienstzeiten.

Stadt Gunzenhausen
- Stadtbauamt -