

**Zweckverband Altmühlsee /  
Stadt Gunzenhausen**

# **32. Änderung des Flächennutzungs- plans mit integriertem Landschaftsplan**

**Zweckverband Altmühlsee**

**Teilplan Stadt Gunzenhausen**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und der Ergebnisse der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
in der Planung**

zur Planfassung vom 24.11.2022  
(Stand der Feststellungsfassung)

## 1. Anlass

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Stadtgebiet ab.

Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung der Stadt Gunzenhausen von großer Bedeutung, so dass dieser frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

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. An diesen Sachverhalten wird auch unter besonderer Beachtung der aktuellen geopolitischen Gesamtlage und des steigenden Zinsniveaus festgehalten.

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. Es besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Siedlungsangeboten. Zwar wird sich aufgrund der insgesamt steigenden Baupreise und gleichzeitig deutlich gestiegenen Baufinanzierungskosten die Nachfrage in den nächsten Jahren voraussichtlich etwas abschwächen, jedoch ist aus Sicht der Stadt Gunzenhausen weiterhin davon auszugehen, dass eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen besteht, deren Finanzierung gesichert ist.

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 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 im Umfeld der Änderungsbereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt, sie werden aber bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die überwiegenden Flächen für die geplante Entwicklung sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Allerdings ergibt sich für die Randbereiche im Norden, Osten und auch im Süden die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Bisher sieht der wirksame Flächennutzungsplan im Norden einen Spiel- und Bolzplatz und eine Grünfläche vor. Mit der vorliegenden Planung soll eine Verlagerung des Spiel- und Bolzplatzes nach Osten erreicht werden, so dass die zu ändernden Flächen ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt werden können. Des Weiteren soll im Osten eine bestehende Grünfläche entlang des, auf Ebene des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen dargestellten Bereiches, ebenfalls als Wohnbauflächen definiert werden. Das dient zur städtebaulich erforderlichen Arrondierung der Wohnbauflächen für das Gebiet „Reutberg III“ und orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Für die erforderliche Erschließung ist im Südwesten ein bisher als Grünfläche dargestellter Bereich zukünftig als Sammelstraße mit begleitenden Grünflächen darzustellen. Zusätzlich ist noch die Darstellung des Regenrückhaltebeckens mit umgebenden Ausgleichsflächen südlich der Ortsverbindungsstraße nach Oberasbach für die gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

## 2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

In der Verbandssatzung des Zweckverbands Altmühlsee ist bestimmt, dass für die Änderung des Flächennutzungsplans im hier vorliegenden Bereich ausschließlich die Stadt Gunzenhausen zuständig ist. Das Verfahren wurde daher entsprechend in den Gremien der Stadt Gunzenhausen behandelt.

### *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, eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans in Teilbereichen vorzunehmen. Weiterhin wurde beschlossen, im Parallelverfahren einen Bebauungsplan für das Baugebiet Reutberg III aufzustellen. Der Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.07.2021 durch die Veröffentlichung im Altmühl-Boten bekanntgemacht.

### *Vorentwurf*

In der Sitzung am 24.06.2021 wurde der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans 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 wesentliche Änderung im Flächennutzungsplan ist die Darstellung von bisher als Grünflächen und Spielplatzflächen dargestellten Bereichen als Wohnbauflächen, Grünflächen sowie Grünflächen als Spielplatzflächen. Weiterhin werden bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellte Bereiche nun als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie abwassertechnischen Einrichtungen (im Sinne der Niederschlagswasserrückhaltung) dargestellt.

### *Entwurf*

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 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.

### Feststellungsbeschluss

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 Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans des Zweckverbands Altmühlsee wurde im Anschluss dem Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen zur Genehmigung vorlegt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Zweckverbands Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen in Teilflächen im Randbereich des Reutbergs geändert werden. Die wesentliche Änderung im Flächennutzungsplan ist die Darstellung von bisher als Grünflächen und Spielplatzflächen dargestellten Bereichen als Wohnbauflächen, Grünflächen sowie Grünflächen als Spielplatzflächen. Weiterhin werden bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellte Bereiche nun als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie abwassertechnischen Einrichtungen (im Sinne der Niederschlagswasserrückhaltung) dargestellt.

Insgesamt soll eine Fläche von ca. 3,82 Hektar geändert werden. Die Änderung gliedert sich in vier Teilbereiche. Die Flächenbilanz der Änderungsbereiche stellt sich wie folgt dar:

#### Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Spiel- und Bolzplatz	ca.	0,38 ha
Grünflächen	ca.	1,88 ha
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	1,00 ha
Wohnbauflächen	ca.	0,56 ha

#### Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen	ca.	2,22 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,14 ha
Grünflächen	ca.	0,45 ha
Spiel- und Bolzplatz	ca.	0,52 ha
Abwasserbeseitigung	ca.	0,35 ha
Ausgleichsfläche	ca.	0,14 ha

Die Änderungsbereiche werden wie folgt umgrenzt:

Teilfläche 1 (ca. 0,90 ha):

- 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

Teilfläche 2 (ca. 1,23 ha):

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Teilfläche 3 (ca. 1,2 ha):

- im Norden: durch die Siedlungsstrukturen des Baugebietes Reutberg II
- im Westen: durch die Fasanenstraße und die anschließenden Siedlungsstrukturen des Baugebietes Reutberg II
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Teilfläche 4 (ca. 0,48 ha):

- im Norden: durch die Ortsverbindungsstraße nach Oberasbach
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Bettelmühlgraben
- im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Bettelmühlgraben

Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen für das Baugebiet „Reutberg III“ und sind für die im Rahmen des Bebauungsplans Reutberg III der Stadt Gunzenhausen geplante Entwicklung Voraussetzung. Hiermit werden zusätzliche Wohnbauflächen für die Bevölkerung von Gunzenhausen in angemessenem Umfang verfügbar gemacht. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können am vorgesehenen Standort in der Gesamtbetrachtung durch entsprechende Festsetzungen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geringgehalten werden.

Für den Planungsbereich wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Weiterhin wurde eine Überprüfung alternativer Planungsstandorte auf ggf. besser geeignete Standorte und eine Abwägung zu den Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zur Änderung vorgesehenen Teilflächen als geeignete Flächen mit den geringstmöglichen bzw. verträglich zu kompensierenden Umweltauswirkungen anzusehen ist.

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 auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelung minimiert werden. Die Auswirkungen auf die Belange der besonders geschützten Vogelarten sind durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind. Eingriffe in die bestehenden Flachlandmähwiesen müssen durch einen flächengleichen Ausgleich ausgeglichen werden. Dieser muss auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindlich festgesetzt werden.

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Um Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten zu vermeiden, sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche festzusetzen.

- 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
- Zweifel an der rechtlichen Zuständigkeit der Stadt Gunzenhausen für die Änderung des Flächennutzungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 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 den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie wasserrechtliche Genehmigungstatbestände und die Beteiligung weiterer Fachbehörden hingewiesen.
- 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.
- Ausführungen bzgl. der Verträglichkeit des geplanten Standortes mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung, der Siedlungsanbindung sowie der Einbeziehung der Naturschutzfachbehörden mitgeteilt. Eine Reduzierung der landseitigen Planungen wurde für notwendig erachtet. Eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans für den Altmühlsee wurde empfohlen.
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach wurde auf die Belange des Trinkwasserschutzgebietes im Umfeld, die Auswirkungen auf das Grundwasser sowie die Trinkwasserversorgung hingewiesen. 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 sorgsamem Abwägung durchgeführt. Insbesondere wurden die Einwände gegen die Haupteerschließung 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.

Es zeigte sich im Rahmen der Abwägung, dass eine Vielzahl der Inhalte der Stellungnahmen sich auf das parallel durchgeführte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Reutberg III beziehen. Die Behandlung dieser Detailspekte wurde auf die Abwägung im dortigen Verfahren delegiert.

Als wesentliche Änderung wurde eine Anpassung der Haupteerschließung 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 Planung an sich erfordert zwar auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Kompensationsmaßnahmen, jedoch waren keine grundsätzliche Versagensgründe für die Planungen erkennbar.

Der Bedarfsnachweis wurde überarbeitet und angepasst. Der Bedarf für die Planungen ist weiterhin gegeben. Die Planungen wurden mit den Naturschutzfachbehörden abgestimmt. Einwände von dortiger Seite wurden im Wesentlichen nicht vorgebracht. 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 Luftreinhaltungsgutachten 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 der Flächennutzungsplanänderung die öffentliche Auslegung den Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan Gunzenhausen 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.

Es wurden auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen abwägungsrelevanten Inhalte mitgeteilt.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans wurden in der Stadtratssitzung der Stadt Gunzenhausen vom 24.11.2022 behandelt und abgewogen. Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergaben sich keine abwägungsrelevanten Aspekte.

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 der 32. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan Stadt Gunzenhausen aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

## 5. Feststellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat am 24.11.2022 unter Beachtung der erfolgten Gesamtabwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Teilplan Stadt Gunzenhausen in der Fassung vom 24.11.2022 festgestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Anschluss dem Landratsamt Weißenburg - Gunzenhausen zur Genehmigung vorgelegt. Die Wirksamkeit tritt erst mit dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ein.

## 6. Erklärung

Die Stadt Gunzenhausen erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen die 32. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Teilplan Stadt Gunzenhausen ordnungsgemäß festgestellt wurde.

Aufgestellt:  
Heilsbronn, den 12.12.2022

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



erklärt:  
Gunzenhausen, den 24. Jan. 2023

Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
1. Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl-Heinz Fitz', written over a horizontal dashed line.