

**Stadt Gunzenhausen**

# **32. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**

## **Zweckverband Altmühlsee**

**Teilplan Gunzenhausen**

### **BEGRÜNDUNG**

**gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch**

**14.06.2021,**

**zuletzt geändert am 25.05.2022, 24.11.2022**

**im Stand des Feststellungsbeschlusses**

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	3
2.	<b>Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation</b> .....	4
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
2.2	Derzeitige Nutzungen .....	4
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Altlasten .....	5
2.5	Bodendenkmäler .....	5
2.6	Vegetation & Schutzgebiete .....	6
2.7	Landschaftsbild .....	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet .....	7
2.9	Emissionen .....	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) .....	7
3.	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	11
4.	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Stadt Gunzenhausen</b> .....	12
4.1	Künftige Nutzungen .....	12
4.2	Flächenbilanz .....	14
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen .....	14
4.4	Verkehrstechnische Erschließung .....	14
4.5	Ver- und Entsorgung .....	16
4.6	Übergeordnete Planung .....	18
5.	<b>Umweltbericht</b> .....	24
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....	24
	<u>Schutzgut Boden</u> .....	25
	<u>Schutzgut Wasser</u> .....	26
	<u>Schutzgut Klima/Luft</u> .....	27
	<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen</u> .....	28
	<u>Schutzgut Mensch</u> .....	30
	<u>Schutzgut Landschaft / Fläche</u> .....	31
	<u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u> .....	33
	<u>Wechselwirkungen</u> .....	33
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	34
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	34
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	35
	Zusätzliche Angaben .....	36
	Maßnahmen zur Überwachung .....	36
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	36
6.	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	37
7.	<b>Hinweise und rechtliche Zuständigkeit für die Planungen</b> .....	38
8.	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans</b> .....	38

## 1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

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 Erfordernis 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.

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 und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Baugebiets „Reutberg III“ zu ändern.

## 2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Stadt Gunzenhausen mit Teilflächennummerierung, Teilbereich Gunzenhausen, © Karte Bay. Vermessungsverwaltung

### 2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches sowie der betreffenden Teilflächen ist aus dem Planblatt zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans die Grundstücke mit Flurnummern 1393, 1519/18 und Teilbereiche der Fl. Nr. 1394/16, 1394/17, 1394/18, 1394/19, 1394/20, 1394/21, 1394/22, 1394/35, 1520, 1520/1, 1520/42, 1520/111 sowie 1520/157, jeweils Gemarkung Gunzenhausen. Zusätzlich sind im Bereich der Gemarkung Oberasbach die Darstellung für die Grundstücke mit den Flurnummern 300/1 und 308, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 300 und 301, zu ändern.

### 2.2 Derzeitige Nutzungen

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

Die Gesamtlächengröße aller Teiländerungsbereiche umfasst eine Fläche von ca. 3,81 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Entwicklung des der Wohnbauflächen und deren Erschließung sowie der geordneten Entwässerung erforderlich sind.

### 2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Flächen der Änderungsbereiche wie folgt dar:

Teilbereich 1: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz sowie Siedlungsfläche im ländlichen Bestand

Teilbereich 2: Siedlungsfläche im ländlichen Bestand

Teilbereich 3: als Wohnbaufläche sowie Siedlungsfläche im ländlichen Bestand

Teilbereich 4: Fläche für die Landwirtschaft

### 2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für keinen der Änderungsbereiche bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### 2.5 Bodendenkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 03.05.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für die Änderungsbereiche keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 175 m Entfernung südlich des Teilbereichs 4 ist eine mesolithische Freilandstation verzeichnet, deren Benehmen bisher noch nicht hergestellt wurde. Nördlich des Teilbereichs 1 verläuft in ca. 70 m Entfernung eine Straße der römischen Kaiserzeit. Auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt.

Für den Änderungsbereich 1 im Norden wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege ein Verdachtsfall für potenzielle Bodendenkmäler erklärt. Dieser Bereich ist daher als Denkmalvermutungsflächen i.S.d. Art. 7 BayDschG zu erachten. Auch der Änderungsbereich 4 (Flächen der geplanten Regenrückhaltung) wurden durch das Landesamt zur Denkmalvermutungsfläche erklärt.

Jegliche Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätzlich gilt für alle Änderungsbereiche: Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des

Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen, Bahnhofstr.2, 91781 Weißenburg, Tel. 09141/902-158 zu melden.

### Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG. zuletzt geändert am 23.04.2021

#### Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

#### Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Das Änderungsgebiet, bestehend aus den vier Teilbereichen, liegt bodenkundlich in der Trias. Geologisch ist das Planungsgebiet dem Obertrias des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z.T. Gerölle führend zu rechnen. Es weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Änderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Änderungsgebiet bekannt.

Die nächsten biotopkartierten Strukturen sind am Westrand der Fasanenstraße sowie am Nordrand der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach mit den dort jeweils befindlichen Heckenstrukturen zu finden. Weitere biotopkartierte Strukturen befinden sich nordwestlich des Änderungsgebietes und am Ostrand der östlich befindlichen Weiherstrukturen.

Der Bereich zwischen dem Reutberg und Oberasbach ist im Regionalplan als Trenngrün beschrieben.

Die potenziell natürliche Vegetation im Bereich der zur Änderung vorgesehenen Flächen wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation in den Änderungsbereichen 2 – 4 und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Der überwiegende Teil dieser Flächen wird aktuell extensiv landwirtschaftlich als artenreiches Grünland bewirtschaftet. Im Teilbereich 1 herrscht eine Grünflächennutzung als Spiel- und Bolzplatz vor. Die Flächen im Umfeld sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete (vorwiegend westlich) sowie der Grünland- und Landwirtschaftsnutzung geprägt.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Topografie des Reutbergs mit den dort befindlichen Baustrukturen und Durchgrünungen geprägt. Die Baumallee entlang der Fasanenstraße sowie die Hecken- und Gehölzstrukturen im planerischen Umfeld bilden Leitstrukturen in Landschaftsbild und für die Vegetation.

Der Bettelmühlgraben mit Weiherstrukturen im Norden sowie den Graben begleitenden Bäumen stellen mit dem dortigen Geländeerschnitt eine natürliche Siedlungstrennung zwischen Gunzenhausen und Oberasbach dar.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern aus der Römerzeit kann aber eine entsprechende Archivfunktion der Böden insbesondere im Bereich des Teilbereichs 1 nicht ausgeschlossen werden.

## 2.7 Landschaftsbild

Das lokale Landschaftsbild im Gesamtänderungsbereich ist durch die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen, der Topografie und den Freiraumstrukturen im Süden und Osten bestimmt. Das regionale Umfeld ist durch den Altmühlsee sowie den bestehenden Tourismus- und Naherholungsfunktion des fränkischen Seenlandes beeinflusst. Zum einem gewissen Grad negativ beeinflusst die am östlichen Rand des Talraums verlaufende Bundesstraße B13 das Landschaftsbild. Auf dem Plateau des Reutbergs, nördlich der Änderungsbereiche befindet sich der Sonderflugplatz Reutberg – Gunzenhausen.

## 2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächste entsprechende Schutzzone befinden sich ca. 450 m Luftlinie nördlich mit dem Trinkwasserschutzgebiet „Gunzenhausen“. Auswirkungen auf dieses Trinkwasserschutzgebiet ergeben sich aus den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Das gesamte Stadtgebiet von Gunzenhausen ist auf Ebene des gültigen Regionalplans als Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung (TR 27) festgesetzt.

## 2.9 Emissionen

An die zur Änderung vorgesehenen Flächen grenzen im westlich bzw. nördlich die Siedlungsstrukturen des Reutberg II an. Hieraus entstehenden die üblichen Immissionen, insbesondere aus Freizeitnutzungen der Freiflächen sowie Gartenbewirtschaftung.

In ca. 500 m Entfernung Luftlinie südlich der Änderungsbereiche verläuft die Bundesstraße B13. Weiter südlich verläuft die Bahnlinie Würzburg – Treuchtlingen Hieraus sowie aus den Ortstraßen im unmittelbaren Umfeld sowie der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach können Immissionen aus Verkehrslärm entstehen.

Nordwestlich des Änderungsgebietes auf dem Plateau des Reutbergs befindet sich der Sonderlandeplatz Gunzenhausen - Reutberg. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Flugplatz für Freizeitflugverkehr. Der Flugplatz ist lt. Beschrieb im Internet (Vgl. [de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz\\_Gunzenhausen-Reutberg](http://de.wikipedia.org/wiki/Flugplatz_Gunzenhausen-Reutberg)) für Luftfahrzeuge bis 2000 kg, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge zugelassen. Aus dem Flugverkehr können Immissionen entstehen, welche formell dem Verkehrslärm zuzuordnen sind. Es besteht jedoch keine Linienflugbetrieb, welcher in Form regelmäßiger Immission in konkrete Berechnungen einfließen kann. Der Flugbetrieb kann stark variieren. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Ebenfalls nordwestlich befindet sich das Klinikum Altmühlfranken. Das Klinikum verfügt über einen Landeplatz für Rettungshubschrauber. Aus dem Flugbetrieb der Rettungshubschrauber können ebenfalls Immissionen entstehen.

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche, die zu dulden sind.

## 2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Gunzenhausen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Süden von Gunzenhausen. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbauflächen sowie landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld geprägt.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption des Reutbergs II wurde bereits eine potentielle Erweiterung nach Osten, als Fortführung der Siedlungsentwicklung vorgesehen. Dies wurde entsprechend bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt. Die durch die Planungen somit zu erwartende Eingriffe in das Landschaftsbild sind daher im Grundsatz bereits planerisch auf Ebene des wirksamen Flächennutzungsplans behandelt und abgewogen worden.

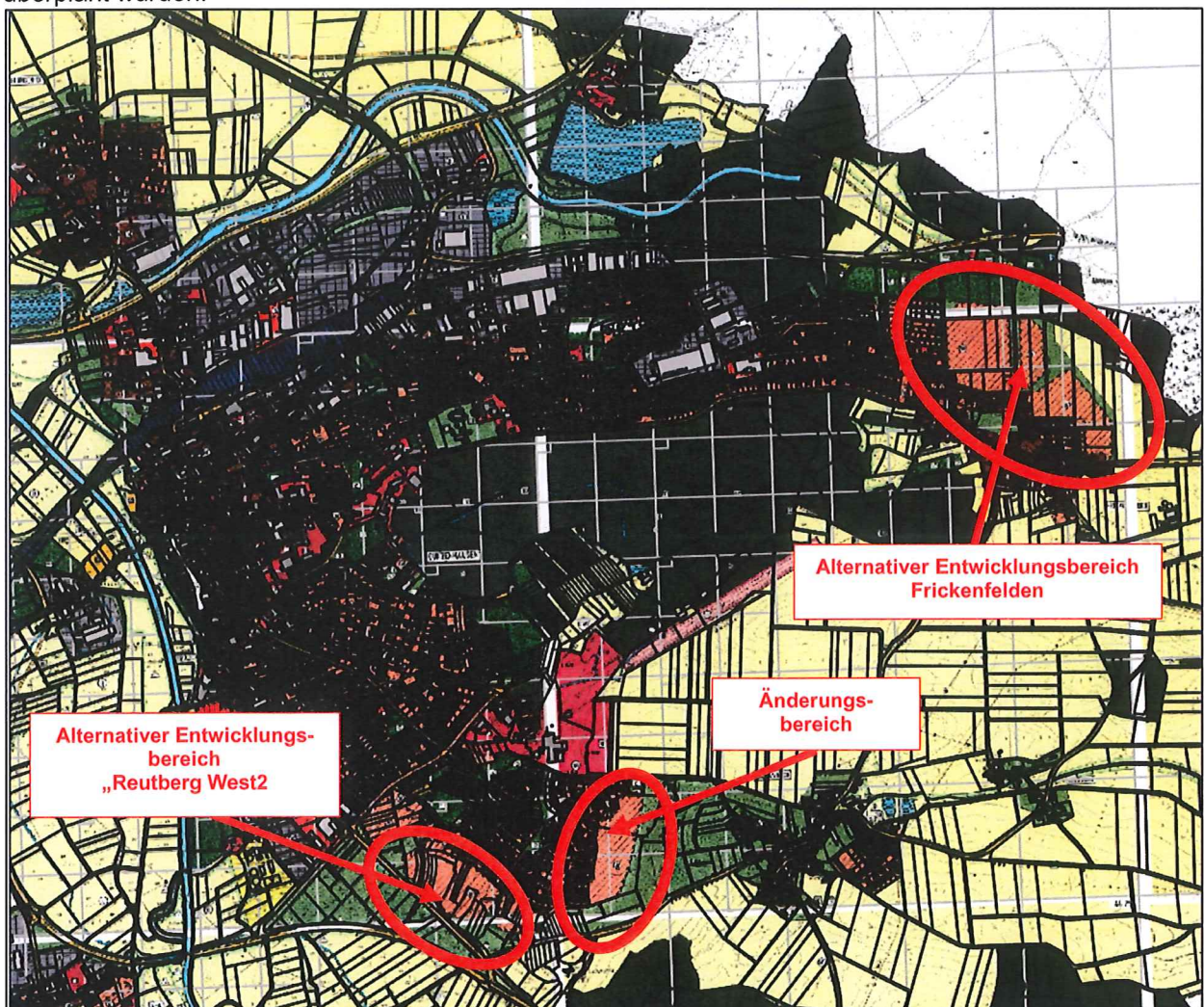
Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sind Anpassungen an geänderte Rahmenbedingungen für die Entwässerung, die Verkehrserschließung sowie auch die Grundeigentumsverhältnisse vorgesehen. Zudem soll im Norden eine städtebauliche Anpassung unter Beachtung der erheblichen

Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gunzenhausen vorgenommen werden. Die mit den ursprünglichen Planungsabsichten bereits im Flächennutzungsplan abgebildeten Entwicklungen werden durch die vorliegenden Änderungen im Grundsatz nicht verändert. Es erfolgen im Wesentlichen Arrondierungen der planerischen Absichten im Sinne einer städtebaulich guten Gesamtentwicklung des Reutbergs.

Erhebliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind, den planerischen Grundabsichten folgend, weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten. Die im Regionalplan dargestellte Trenngrünfunktion entlang des Bettelmühlgrabens wird auch unter Beachtung der hier vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans gewahrt. Die mit der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Anpassungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind daher grundsätzlich als vertretbar und angemessen zu erachten.

Entsprechend der notwendigen Abwägungen zu den Planungsentscheidungen wurde aber weiterhin eine Überprüfung des Stadtgebietes auf ggf. vorhandene potentiell besser geeignete Entwicklungsoptionen vorgenommen.

Im Stadtgebiet von Gunzenhausen sind im wirksamen Flächennutzungsplan neben dem Änderungsgebiet noch zwei weitere Teilbereiche für die Entwicklung von Wohnbauflächen definiert, die bislang nicht weiter überplant wurden.



Übersichtsdarstellung Flächennutzungsplan mit Kernort Gunzenhausen (ohne Maßstab)

© Kartengrundlage (DFK) Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Zum einen handelt es sich um Flächen im Nordosten von Gunzenhausen, im Zusammenhang mit dem Ortsteil Frickenfelden, welche als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind. In diesem Bereich ist im Flächennutzungsplan ein Flächenpotential von ca. 17 ha für eine weitergehende Siedlungsentwicklung dargestellt. Die Flächen befinden sich nur zu einem untergeordneten Teil in öffentlichem Eigentum.



Eine Überplanung dieser Flächen ist somit von der Flächenverfügbarkeit und der Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundeigentümer abhängig. Die notwendigen Grunderwerbskosten würden eine Flächenentwicklung aus wirtschaftlicher Sicht verteuern. Die Lage der potentiellen Entwicklungsflächen ist im Verhältnis zu den nun überplanten Flächen in der Abwägung als weniger gut zu erachten. Insbesondere die Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen sowie der Altstadt von Gunzenhausen ist als größer zu bewerten, so dass neben der negativen Flächenverfügbarkeit auch die Lagegunst schlechter, als das nun zur Überplanung vorgesehene Gebiet einzustufen ist. Die Weiterentwicklung der Bauflächen in Frickefelden ist daher in der Abwägung vorerst als mittelfristige Entwicklungsoption bei gleichbleibenden oder weiterwachsenden Wohnbauflächennachfrage zu erachten.

Zum anderen sind weitere Flächen im Süden der Baugebiete „Reutberg I“ sowie „Reutberg II“ als Wohnbauflächen definiert. Das dortige Flächenpotential im Flächennutzungsplan ist mit ca. 10 ha ca. zu bewerten. Die Flächen befinden sich unmittelbar in Nahbereich zur südlichen Hauptzufahrtsstraße nach Gunzenhausen. Zudem befindet sich im Nahbereich die Bundesstraße B13.

Es ist somit mit nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastungen in diesem Bereich zu rechnen. Die Flächen sind zudem im Wesentlichen im privaten Eigentum. Die unmittelbare Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben. In der Abwägung der Entwicklungsoptionen wurde eine Entwicklung in diesem Bereich, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Immissionsbelastungen aus der Verkehrslärmsituation zurückgestellt.

Weitere zusammenhängende Entwicklungsflächen im Bereich der Kernstadt Gunzenhausen zeigt der wirksame Flächennutzungsplan für den Kernstadtbereich derzeit nicht auf.

Grundsätzlich ist der Kernstadtbereich von Gunzenhausen in seiner Entwicklung durch zahlreiche andere Faktoren gehemmt, die die Stadt Gunzenhausen nicht zu vertreten hat. Das gesamte Kernstadtgebiet von Gunzenhausen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung.

Entlang der Altmühl im Westen der Kernstadt begrenzen neben dem auf Ebene des Regionalplans festgesetzten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes vor allem das bestehende FFH-Gebiet sowie das Vogelschutzgebiet eine weitere Entwicklung von Siedlungsflächen.

Karte der Kernstadt Gunzenhausen  
 Braune Schraffur = FFH-Gebiet  
 Grüne Schraffur = Vogelschutzgebiet  
 Grüne Kreuze = landschaftliches Vorbehaltsgebiet  
 Grüne Dreiecke = Trenngrün lt. Regionalplan

Kartendarstellung: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2021



Des Weiteren wird Gunzenhausen durch die bestehenden Verkehrswege in einer räumlichen Ausdehnung nach Norden beeinträchtigt.

Die Entwicklungsfähigkeit Gunzenhausens ist somit räumlich bereits stark eingeschränkt. Dies bildet sich lagemäßig nachvollziehbar durch die im Flächennutzungsplan abgebildeten Bereiche ab.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Gunzenhausen, unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geprüft. Hierbei wurde insbesondere der gem. landesplanerischer Vorgaben zu beachtender Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung geprüft. Es zeigt sich, dass insbesondere innerhalb der in den vergangenen Jahrzehnten entwickelten Baugebiete an verschiedensten Stellen noch unbebaute Grundstück vorhanden sind. Die Stadt Gunzenhausen hat hierzu bereits in den vergangenen Jahren eine Abfrage bei den betreffenden Grundstückseigentümern hinsichtlich der Entwicklungsbereitschaft für diese Flächen durchgeführt. Die Rücklaufquote der versandten Abfrage war sehr gering. Es konnte keine wesentliche Entwicklungsbereitschaft festgestellt werden. Aktuell bereitet die Stadt Gunzenhausen eine erneute Befragung der betreffenden Grundstücke im Stadtgebiet vor, um den Vorrang der Innenentwicklung zu forcieren.

Ziel ist es, durch den Aufbau eines Leerstandskatasters zukünftig gezielt auf entsprechende Innenentwicklungspotenziale einwirken zu können. Geplant ist, die Abfrage der Entwicklungsbereitschaft zukünftig in regelmäßigen Abständen durchzuführen und zu dem bei besonders geeigneten Grundstücken den Grundstückseigentümern beratend zur Seite zu stehen. Auch Angebote für die Vermarktung von Privat an Privat über die Stadt Gunzenhausen als Vermittler sollen zukünftig verstärkt angeboten werden – soweit die Eigentümer der betreffenden Grundstücke hierzu ihr Einverständnis erklären. Wo städtebaulich sinnvoll und umsetzbar, wird die Stadt Gunzenhausen ggf. auch durch Zwischenerwerb von Innenentwicklungsfläche mit Handlungsbedarf ordnend tätig werden. Hier ist aber eine Bereitschaft der betreffenden Grundeigentümer Voraussetzung. Diese Option ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass die kommunalen Optionen zur Forcierung der Nachverdichtung und Nutzung bisher nicht bebauter Grundstücke weiterhin sehr gering sind und im Wesentlichen nicht über die Ansprache betreffender Grundeigentümer, Beratungen und Förderungen im Bestandsbereich hinaus gehen.

Die Anwendung des Baugebots gem. §176 BauGB stellt in Gunzenhausen bei den betreffenden Grundstücken keine geeignete Option dar. Es mangelt an der städtebaulichen Begründung und insbesondere an der Verhältnismäßigkeit sowie der Notwendigkeit in der individuellen Bewertung der einzelnen Grundstücke. Rechtlich geeignete Mittel stehen der Stadt Gunzenhausen somit nicht zur Verfügung. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale stehen somit faktisch nicht zur Verfügung und stellen somit keine geeignete Entwicklungsalternative zur vorliegenden Planung dar. Es ist zudem festzustellen, dass innerhalb der bestehenden Strukturen von Gunzenhausen an verschiedenen Stellen Nachverdichtungsmaßnahmen auf private Initiative hin erfolgen. Beispielhaft seien hier die aktuellen Entwicklungen an der Sonnenstraße sowie in der Weißenburger Straße benannt.

Es wurde weiterhin geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im direkten Anschluss an das Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben.

Eine Entwicklung im Umfeld von Frickenfelden ist im Verhältnis zur überplanten Fläche, trotz der topografisch anspruchsvolleren Rahmenbedingungen des Reutbergs aufgrund der Lagegunst nur als nachrangig geeignet anzusehen. Weitere Flächenpotenziale sind, neben dem Reutberg, aufgrund der Beschränkungen der landes- und regionalplanerischen Rahmenbedingungen nicht vorhanden.

Durch die fehlende Flächenverfügbarkeit an einer vergleichbar verkehrsgünstigen Lage ergeben sich in Gunzenhausen somit keine besser geeigneten alternativen Planungsstandorte.

Gesondert geprüft wurde nochmals der sog. Plannullfall, d.h. der Verzicht auf die Planung.

Dies stellt im vorliegenden Fall keine geeignete Entwicklungsoption dar. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Gunzenhausen zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden kann. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Gunzenhausen aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen.

Gleichzeitig zeigt die jüngere Zeit aber, dass diese Situation zu einer erheblichen Preissteigerung für diese Grundstücke führt und somit aus sozialpolitischer Sicht im Abwägungsprozess nicht zu befürworten ist. Zudem musste festgestellt werden, dass mit dem Verzicht auf kommunale Planungen nur wenige zusätzliche Bauflächen im Bestand entstanden sind. Da die Stadt Gunzenhausen aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Einer besonderen Würdigung wurden dabei die sich aus der aktuellen geopolitischen Situation in Europa ergeben Veränderungen unterzogen. Wie bereits ausgeführt, zeigt sich aktuell, dass durch steigende Baufinanzierungskosten die Nachfrage nach Bauplätzen, gerade im Einfamilienhausbereich, nachlässt. Gleichzeitig steigen aktuell die Bauherstellungskosten aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage und der erheblich gestiegenen Materialkosten. Der Bau eines Einfamilienhauses hat sich somit aktuell deutlich verteuert und wird zudem für Teile der Bevölkerung wieder schwieriger zu realisieren. Aktuell wird trotzdem davon ausgegangen, dass aus der bestehenden über 200 Nachfragende umfassenden Warteliste nach Bauplätzen in Gunzenhausen ein erheblicher Teil über die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen

verfügt, eine entsprechende Wohnform umsetzen zu können. Die Gesamtumsetzung des neuen Quartiers Reutbergs III wird sich dadurch zwar u.U. zeitlich länger gestalten, fachlich wird dies aber nicht als Nachteil gesehen, da gerade die Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit, in denen neue Bauquartiere in kürzester Zeit voll belegt waren, zu erheblichen Konflikten mit dem Bestand geführt haben. Eine sukzessive Entwicklung kann daher zu einer verträglicheren Gesamtentwicklung beitragen. Zudem kann hiermit nicht nur unmittelbar Wohnraum angeboten werden, sondern auch für die nächsten 3-5 Jahren noch ein gewisses erforderliches Flächenangebot vorgehalten werden – ohne das zeitnah erneut über die Fragestellung einer Siedlungsentwicklung nachgedacht werden muss.

Gleichzeitig zeigt sich zudem weiterhin, dass der Wunsch nach entsprechenden Flächenentwicklungen gerade bei jungen Bevölkerungsteilen weiterhin hoch ist. Die Möglichkeiten junger Familien diesen Wohnwunsch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen zu erfüllen ist, trotz der auch in den hierfür bereits entwickelten Siedlungsstrukturen noch vorhandenen unbebauten Grundstücken, sehr gering. Die dortigen Grundstücke wurden ohne Bauzwang oder Rückkaufsrecht durch die Kommune veräußert, so dass auch hier die mangelnde Entwicklungsbereitschaft die Umsetzung der Wohnwünsche aus der Bevölkerung hemmt.

Auch die Bereitschaft der älter werdenden Generationen, das eigene Haus mit Garten zu Gunsten einer Wohnung im Innenort mit seniorengerechter Erschließung aufzugeben, hat sich noch nicht im zu wünschenden Maß entwickelt. Auch in einzelnen Stellungnahmen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde aus dem städtebaulichen Umfeld argumentiert, dass man in „seinem“ Einfamilienhaus den Lebensabend verbringen will. Faktisch ist somit in den bestehenden Baugebieten mit Einfamilienhausstrukturen in Teilen eine deutliche Unternutzung absehbar, die Kommune planerischer in diesen Bestandsstrukturen nicht in einer günstigen Handlungsposition.

Die zum Verzicht auf weitere Flächenentwicklungen aber unvermeidliche Bereitschaft zu einer räumlichen Veränderung in Abhängigkeit von den konkreten Lebensumständen ist im ländlichen Raum noch nicht in der eigentlich notwendigen Intensität verinnerlicht. Dies ist aber eine der wesentlichen Voraussetzungen, um den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung dahingehend angemessen gerecht zu werden, dass prosperierende Städte wie Gunzenhausen, durch den Vorrang der Innenentwicklung nicht beeinträchtigt oder gehemmt werden. Es bedarf daher somit auch einer Veränderung des gesellschaftlichen und sozialen Selbstverständnisses der unterschiedlichen Generationen an die eigenen Wohn- und Lebensverhältnisse, um dem Innenentwicklungsgedanken mehr Auftrieb zu geben.

Nach sorgsamer Abwägung wurde daher von einem Verzicht auf die vorliegenden Planungen Abstand genommen. Zwar würde hiermit kein Eingriff in bisher unversiegelte Flächen erfolgen, gleichzeitig würde aber auch keine positive Entwicklung für die Stadt Gunzenhausen an sich entstehen. Zudem ist festzuhalten, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nur eine Arrondierung der bereits seit langem an dieser Stelle beabsichtigten Siedlungsentwicklung erfolgen soll.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Der für die Überplanung vorgesehene Standort ist in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Fläche ist in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche im Stadtgebiet zu erachten, um der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Wohnbauflächen in Gunzenhausen gewährleistet werden. Hierzu sind im Rahmen des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, geeignete Flächen zu identifiziert und deren geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

Wie bereits ausgeführt, sollen die Planungen für das Baugebiet Reutberg III städtebaulich gegenüber den ursprünglichen städtebaulichen Gesamtentwurf im Zuge der Entwicklung des Baugebiets Reutberg II angepasst und arrondiert werden.

Hierzu sind im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen Anpassungen der bisherigen Darstellungen vorzunehmen, um dem städtebaulichen Entwicklungsgebot gem. BauGB gerecht zu werden. Mit den Änderungen werden keine grundsätzlich neuen Flächenentwicklungen ermöglicht. Vielmehr wird die städtebaulich als sinnvoll erachtete Gesamtentwicklung des Reutbergs III und der städtebauliche Abschluss der Siedlungsentwicklungen des Reutbergs ermöglicht. Die Änderungen sind teilweise auch notwendig, um sich aus dem Abwägungsprozess der Planungsalternativen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit ergebenden Vorgaben für die Vorzugsvariante der Gesamtplanung für den Reutberg III auch auf Ebene des Flächennutzungsplans richtig darzustellen.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten alternativen Planungsstandorte sowie der hinreichend minimierbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind diese Änderungen in Abwägung aller Belange, auch der Interessen der Bewohner der bestehenden Siedlungsstrukturen als verträglich zu erachten. Hiermit kann die geordnete Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Gunzenhausen sichergestellt werden.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durch die Stadt Gunzenhausen die Aufstellung des Bebauungsplans „Reutberg III“ veranlasst.

#### **4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilplan Stadt Gunzenhausen**

##### **4.1 Künftige Nutzungen**

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Teilbereich 1 wird der bisher als Spiel- und Bolzplatz definierte Bereich nun als eine Wohnbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Spiel- und Bolzplatz wird zukünftig östlich des bisherigen Standortes dargestellt und in diesem Zuge vergrößert.
- Im Teilbereich 2 wird der bisher als Grünfläche definierte Bereich jetzt ebenfalls als eine Wohnbaufläche i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
- Im Teilbereich 3 wird der bisher als Wohnbaufläche definierte Bereich jetzt als eine Grünfläche dargestellt und die südlich daran anschließenden Grünflächen nun zunächst als Wohnbauflächen und anschließend als Verkehrsflächen für die neue Haupteinfahrt des Reutbergs III im Sinne einer Sammelstraße dargestellt. Am östliche Abschluss wird eine arrondierende Wohnbaufläche im Sinne der Abrundung der Gesamtplanungen des Reutbergs mit dargestellt.
- Im Teilbereich 4 wird die Fläche für die Landwirtschaft südlich der Ortsverbindungsstraße nach Oberasbach zukünftig als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) mit umgebender Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt.

Diese Änderungen dienen der geordneten Entwicklung der geplanten Wohnbauflächen für das Baugebiet „Reutberg III“ und sind für die im Rahmen des Bebauungsplans 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.

Südlich der bestehenden Wohnbaustrukturen des Reutbergs II sind im wirksamen Flächennutzungsplan noch weitere Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderungen sollen nun südlich dieser Bestandsstrukturen die neue Haupteinfahrt des Reutbergs III realisiert werden. Ursprünglich war angedacht, diese Haupteinfahrt im Bereich der bereits dargestellten, noch nicht bebauten Wohnbauflächen zu realisieren. Im Verfahren für die Bauleitplanung zeigte sich, dass es hierbei zu Konflikten mit den bestehenden Baustrukturen gekommen wäre. Insbesondere die Bedenken aus den Bestandsstrukturen im Verfahren waren in der Abwägung so hoch zu bewerten, dass von der im Vorentwurf geplanten Straßenlage Abstand genommen wurde und die Erschließung nach Süden abgerückt wurde. Hierdurch war es im Gesamtabwägungsprozess notwendig, den Umgriff des Änderungsbereiches 3 entsprechend nach Süden zu vergrößern.

Die neue Haupterschließung des Reutberg III wurde als Darstellung im Flächennutzungsplan aufgenommen. Hiermit wird das Ergebnis eines einjährigen, sorgsamen und intensiven Abwägungsprozesses zwischen 1. Auslegung der Planungen sowie Beschluss zur Entwurfsplanung planerischer umgesetzt und hierbei bestmöglich auf die Belange des umgebenden städtebauliche Umfeldes reagiert. In die Diskussion mit eingeflossen ist der hiermit unvermeidliche Eingriff in bisher nicht versiegelte Flächen südlich des bestehenden Baugebiets Reutberg II. Zwar wird durch die neue Haupterschließung eine zusätzliche Fläche versiegelt, die hierdurch entstehenden Nachteile wurden in der Gesamtabwägung als noch vertretbar erachtet, da die hierdurch für die Gesamtentwicklung des Quartiers des Reutberg entstehenden Vorteile deutlich überwiegen. Zudem war im Rahmen des Gesamtabwägungsprozesses für die mögliche Verkehrserschließung festgestellt worden, dass alternativ besser geeignete Haupterschließungen nicht gegeben sind. Unvermeidlich ist für die geplante Anbindung an die Fasanenstraße ein Eingriff in die bestehenden Bäume an der Fasanenstraße sowie dort dazwischen aufgegangene Strauchstrukturen. Für die Bäume werden auf Ebene des Bebauungsplans Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Der Entfall der Strauchstrukturen ist in der Abwägung als hinnehmbar zu erachten.

Daher wurde in der Gesamtabwägung der zusätzliche Flächeneingriff als vertretbar erachtet. Er wird zudem umfassend auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans umfassend ausgeglichen, so dass in der Gesamtbetrachtung dem Naturhaushalt keine erheblichen Nachteile entstehen.

Einer besonderen Würdigung wurde die vorgesehene Neudarstellung der geplanten Flächennutzungen am Nordrand (Änderungsbereich 1) unterzogen. Hier ist vorgesehen, die bisher als Bolzplatz dargestellten Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen und bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzte Teile zukünftig als neuer Spiel- und Bolzplatz im Sinne eines generationenübergreifenden Aufenthaltsbereiches darzustellen.

Hiermit soll die Entwicklung des Reutbergs III im Norden planerisch sinnvoll abgerundet werden. In diese Abwägung sind intensiv auch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf aus der Öffentlichkeit mitgeteilten Einwände eingeflossen. Die dort mitgeteilten Bedenken hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen waren in der Abwägung als unbegründet zu erachten. Es ist aus den zukünftig geplanten Wohnnutzungen nicht mit anderweitigen Immissionsbelastungen, wie diese auch im Umfeld des Bestandes bereits entstehen, zu rechnen. Es muss daher von einer immissionsschutzrechtlich verträglichen Gesamtentwicklung ausgegangen werden.

Da mit den vorliegenden Planungen auch die Schaffung eines neuen, deutlich höherwertigen Ersatzbolz- und Spielplatzes vorgesehen ist, entstehenden den Bewohner der Bestandsstrukturen auch keine Nachteile in den Erholungsfunktionen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die geplante Neugestaltung ein attraktives neues Angebot für ein aktuell kaum noch genutztes und neugestaltungsbedürftiges Areal entsteht. In die Abwägung ist auch eingeflossen, dass aktuell der Anteil der Kinder im Quartier des Reutbergs II nach der Hochphase zur erstmaligen Vollbesiedelung nachgelassen hat. Dies ist typisch für entsprechende Siedlungsstrukturen und Altersentwicklungen der Quartiere. Analysen zeigen, dass typischer Weise bereits 10 Jahre nach einer Vollbesiedelung der Anteil der unter 18-jährigen bereits wieder erkennbar abnimmt. Der aktuelle Bedarf an der Bolzplatzfläche ist zurzeit gering. Dies zeigen sowohl örtliche Begehungen als auch die Mehrheit von Informationen aus der Öffentlichkeit.

Mit der vorliegenden Neudarstellung wird somit, ohne erkennbare Nachteile für den Bestand, eine angemessene kompakte Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen des gesamten Reutbergs ermöglicht, der aus Sicht der Stadt Gunzenhausen auch die Interessenslagen des Bestandes angemessen berücksichtigt. Es erfolgt zudem keine ersatzlose Aufgabe der bisherigen Bolzplatznutzung, sondern eine angemessene zeitgemäße Neuentwicklung für den gesamten Reutberg.

Von zusätzlichen landschaftsplanerischen Darstellungen in den Änderungsbereichen wurde mit Ausnahme der Neudarstellung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bolzplatz“ nach sorgsamer Abwägung abgesehen.

Hier folgen die Darstellungen den bisherigen Zielvorgaben des Flächennutzungsplans. Im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans für den betreffenden Bereich werden zudem ausreichende Vorgaben für eine landschaftsverträgliche Einbindung des Plangebietes getroffen.

#### 4.2 Flächenbilanz

**Gesamtfläche des Änderungsbereichs** ca. **3,82 ha**

*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

#### 4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans zunächst keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Es wird aber ein Eingriff auf den nachfolgenden Planungsebenen vorbereitet.

Zu prüfen war daher, ob bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Minimierung der Auswirkungen der Planungen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt werden sollten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Lage im Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung können durch die Lage der Wohnbauflächen direkt im Siedlungszusammenhang von Gunzenhausen und einer angepassten Höhenentwicklung der Gebäude auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung minimiert werden.

In der Gesamtabwägung (insbesondere positive und negative Auswirkungen auf Planungen auf den Boden und die Flächenverfügbarkeit, das Landschaftsbild und den Flächenverbrauch) wurde daher durch die Stadt Gunzenhausen nach sorgsamer Prüfung festgestellt, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans auf eine gesonderte Eingriffsregelung mit Darstellung verbindlicher Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen, die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für die Wohnbauflächen beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Zudem ist zu beachten, dass mit den vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans keine grundsätzlich neuen Flächenentwicklungen dargestellt werden, sondern im wesentlichen eine Arrondierung der bereits planerisch vorbereiteten Siedlungsentwicklung vorgenommen wird.

Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

Ausnahme von den vorstehenden Aussagen bildet die Darstellung der Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Regenrückhaltebeckens. Hier soll mit der Darstellung eine entsprechenden Entwicklungsfläche der Freihaltung der nicht für die Regenrückhaltung benötigten Flächen im Sinne einer guten landschaftlichen Gesamtentwicklung bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden.

#### 4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die bestehende Fasanenstraße südwestlich des Änderungsbereiches. Von dort wird das Änderungsgebiet über eine neue zu errichtende Erschließungsstraße im Süden des bestehenden Baugebietes „Reutberg II“ mit den weiteren überörtlichen Erschließungen verbunden. Diese Erschließung ermöglicht die im Wesentlichen autarke Erschließung des Reutberg III, unabhängig von den bestehenden inneren Erschließungsstrukturen des Reutberg II. Dies gilt auch für die Bauphase der Anlage.

Mit der vorliegenden Änderung der verkehrstechnischen Erschließung wird das in der ursprünglichen Rahmenplanung für den Reutberg vorgesehene Gesamterschließungskonzept abgeändert.

Im Zuge der Vorplanungen zeigte sich, dass mit der ursprünglichen Gesamterschließung auch des Reutberg III über den Reutberg II mit Zusatzbelastungen für die Bewohner des Reutbergs II, welche zu erheblichen Vorbehalten bei den dortigen Bewohnern geführt hätte. Dies zeigte sich deutlich in den vor und während der Verfahren eingebrachten Stellungnahmen. In der Abwägung der Belange der Anlieger, einer gesicherten und geeigneten Verkehrserschließung, der Flächenverfügbarkeit und der Flächeninanspruchnahme wurde im Ergebnis den Bedenken der Anlieger dahingehend Rechnung getragen, dass von einer Erschließung des Reutbergs III ausschließlich über die Wohnstrukturen des Reutberg II Abstand genommen wurde.

Die Haupterschließung des Reutberg III wird nun über eine von der bestehenden neuen Haupterschließungsstraße südlich des Reutbergs II realisiert und im Westen an die Fasanenstraße angebunden. Sorgsam geprüft und abgewogen wurden im Vorfeld alternativen Erschließungsvarianten mit Anbindung an die Ortsverbindungsstraße nach Oberasbach.

Es zeigte sich, dass hierfür keine ausreichende Flächenverfügbarkeit herbeigeführt werden kann, bzw. eine Anbindung im Bereich der verfügbaren Flächen verkehrstechnisch ungünstig ist. Die potenziell denkbaren Flächen befinden sich zu nahe an der bestehenden Anbindung der Fasanenstraße oder sind nicht ausreichend einsehbar, um Gefährdungen aller Verkehrsteilnehmer auszuschließen. In der Begründung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurden die Beweggründe für die gewählte Haupterschließung sowie die gewählte Anbindung an das bestehende Straßennetz ausführlich dargelegt und abgewogen.

Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde als Ergebnis des Abwägungsprozesses beschlossen, diese nun geplante Haupterschließung weiter nach Süden von der bestehenden Wohnbebauung des Reutberg II abzurücken, um mögliche Immissionskonflikte mit den Bestandsstrukturen angemessen lösen zu können.

Dies wurde auch auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans fortgeschrieben und bei der Darstellung der Haupterschließung in das Quartier des Reutbergs III berücksichtigt.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird nochmals gesondert geprüft, ob ggf. eine gesonderte Baustellenzuwegung unmittelbar von der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach aus, möglich ist. Hiermit könnten die Belastungen der Bestandsstrukturen während der Bauphase weiter minimiert werden. Die Straßen werden vor Beginn der Baumaßnahme in Augenschein genommen und der Bauzustand im Rahmen einer Beweissicherung dokumentiert. Somit sind auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die äußere verkehrstechnische Erschließung der Änderungsbereiche kann somit als ausreichend gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der inneren Erschließung des neuen Baugebietes werden auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

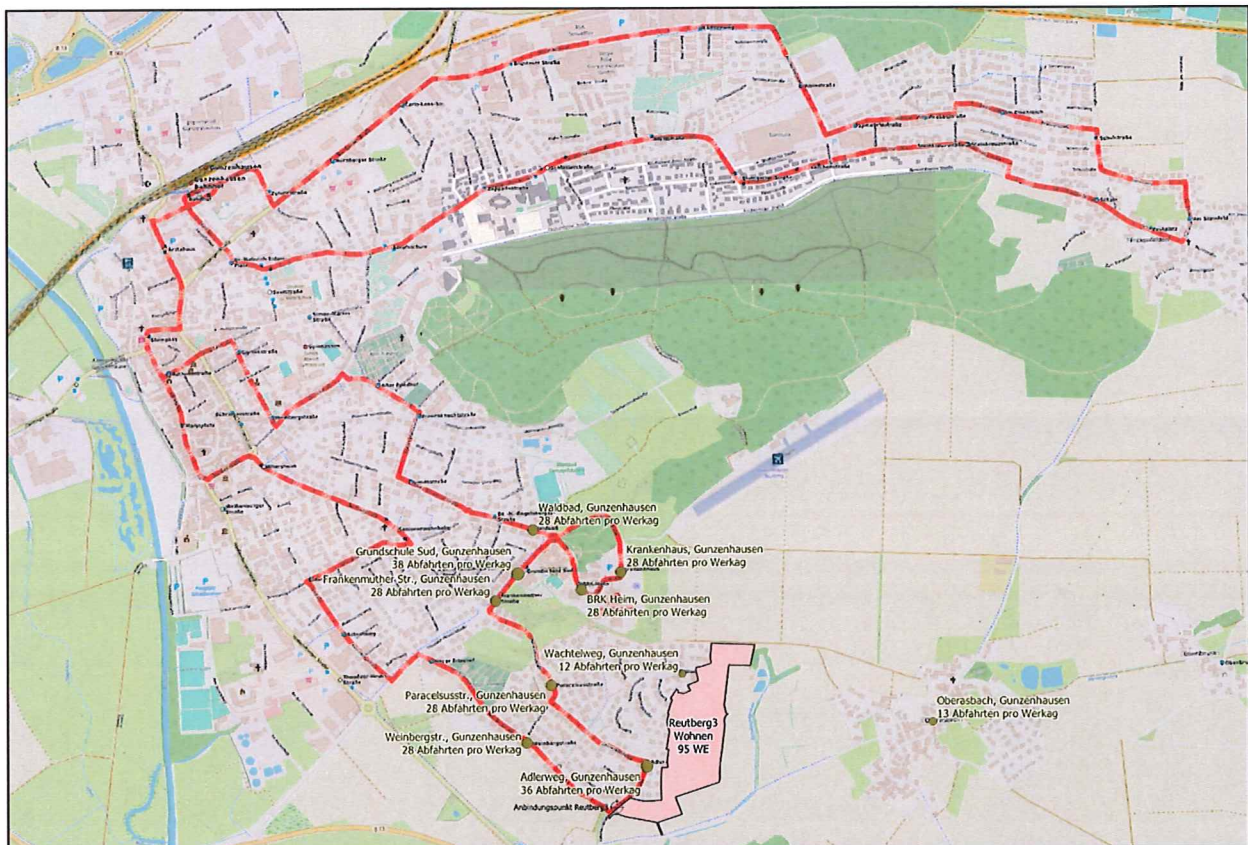
Das Änderungsgebiet wird an mehreren Stellen durch Anbindung an die vorhandenen Geh- und Radwege im Umfeld erschlossen. Sowohl im Norden als auch ganz im Süden erfolgt eine Anbindung an bestehende Geh- und Radwege. Nördlich des Änderungsgebietes verläuft der Dr.-Heinrich-Eidam-Weg als örtlicher Wanderweg des Fränkischen Seenlands und der Stadt Gunzenhausen.

Südlich des Änderungsgebietes verläuft der Meister-Adebar-Radweg des Landesbundes für Vogelschutz (LBV) und des Landkreises Weißenburg entlang des Altmühltals. Parallel der Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach verläuft ein straßenbegleitender Radweg. Über die Weinbergstraße sowie die Quartiersdurchlässe entlang innerhalb des Reutbergs ist eine Anbindung an die Kernstadt von Gunzenhausen gegeben.

Im Osten des neuen Änderungsgebietes werden an zwei Stellen Anbindungen an die dortigen Felderschließungen im Sinne der Durchlässigkeit für die dortige Naherholungsfunktion hergestellt.

Die fußläufige Erschließung sowie die Erschließung für Radfahrer sind somit als hinreichend gegeben anzusehen.

Die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Bushaltestellen im Norden der Fasanenstraße sowie am Adlerweg sichergestellt.



Kartendarstellung best. ÖPNV-Buslinien im städtebaulichen Umfeld, erstellt mit Projekt-Check;  
Hintergrundkarte: Memomaps, Open Street Map

Über die Buslinien 641 und 642.5 besteht Anschluss zum Bahnhof von Gunzenhausen und das weitere Stadtgebiet. Grundsätzlich wird im Änderungsgebiet an der neuen HAUPTerschließungsstraße an zentraler Stelle die Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle vorgesehen. Die Nutzung hängt aber von den Fahrplänen der betreffenden Linien ab. Gegebenenfalls wird für eine Bedienung der neuen Haltestelle die Neuordnung der den Reutberg betreffenden Buslinie mit ggf. Einrichtung einer weiteren Buslinie notwendig.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann aber auch für die vorliegenden Änderungsbereiche von einer guten ÖPNV-Erschließung ausgegangen werden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebiets ist die Erstellung neuer entsprechender Einrichtung erforderlich. Die Entwässerung des geplanten Baugebiets Reutberg III erfolgt gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) folgend, im Trennsystem.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßen werden hierzu öffentliche Schmutzwasserkanäle und Niederschlagswasserkanäle vorgesehen. Da nach aktuellem Kenntnisstand nicht von einer vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet ausgegangen werden kann, ist eine Ableitung zur nächsten Vorflut geplant. Diese besteht im vorliegenden Fall in Form des Bettelmühlgrabens östlich bzw. südlich des geplanten Baugebiets. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nach Süden vorgesehen. Die Ableitung in den Bettelmühlgraben kann der erst südlich der Ortsverbindungsstraße nach Oberasbach erfolgen.

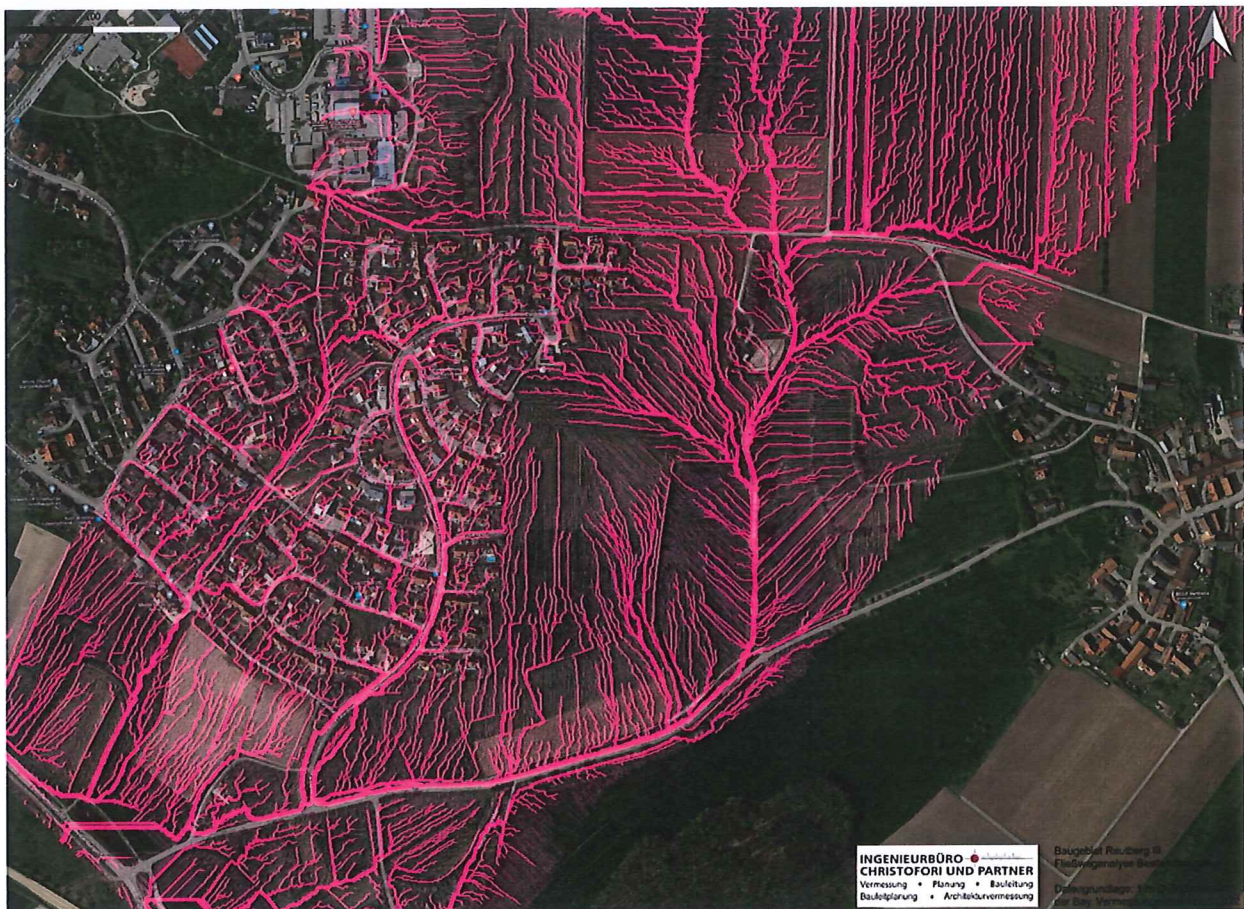
Da der Bettelmühlgraben aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung hydraulisch beschränkt ist, ist es planerisch notwendig, die Einleitung in den Graben zu drosseln und ein entsprechendes Rückhaltevolumen zur Pufferung anfallendem Niederschlagswasser zu schaffen. Hierfür wurde eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Ortsverbindungsstraße vorgesehen. Um hier planerisch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans die beabsichtigte Nutzung entsprechend abzubilden, wurde im Teilbereich 4 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Fläche für die Abwasserentsorgung vorgesehen.



Die weiteren notwendigen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekom, ggf. Gas) sind jeweils neu zu verlegen und die entsprechenden Hausanschlüsse herzustellen. Dies erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen. Aus planerischer Sicht ist somit die Entwässerung der Änderungsbereiche auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

Im gesamten Umfeld des Reutbergs besteht aufgrund der Hanglage eine erhöhtes Gefährdungspotenzial für Gefahren aus Starkregenereignisse. Erste Hinweise auf entsprechende Gefahren liefert hierzu die erstellte Fließwegeanalyse der Bestandssituation. Diese zeigt, dass es im Bereich der zur Änderung vorgesehenen Flächen zu Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagwasser kommen kann. Hierauf ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans einzugehen und durch entsprechende Festsetzungen dafür Sorge zu tragen, dass die Gefahren sowohl für die Nutzer im überplanten Gebiet als auch für das Umfeld hinreichend minimiert werden.



Lageplan mit Fließwegen „wild abfließendes Niederschlagwasser“ (Magentafarbene Linien) © Luftbild Google Maps

#### 4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Ziele und Grundsätze der Landesplanung sowie des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), einschließlich der Fortschreibungen sind nicht zu erkennen. Die Regionalpläne konkretisieren das Landesentwicklungsprogramm für den Bereich der Planungsregion in fachlicher und örtlicher Hinsicht. Sie legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

Die Stadt Gunzenhausen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Mittelzentrum im Raum mit besonderem Handlungsbedarf des Landkreises Weißenburg- Gunzenhausen bestimmt. Der Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken beschreibt die Stadt Gunzenhausen ebenfalls als Mittelzentrum im Ländlichen Raum.

Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

##### Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2013 1.2.1).

Die Stadt Gunzenhausen wird im LEP als Mittelzentrum bestimmt und ist als Teil des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“

Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll.

Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“. (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

##### Regionalplanung

Der gültige Regionalplan der Region 8 „Westmittelfranken“ hat Gunzenhausen als Mittelzentrum und den angrenzenden Altmühlsees als Erholungsschwerpunkt definiert.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landes- teilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Ge- gebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1)

Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll gem. RP8 3.2 [...] in aus- reichendem Umfang bereitgestellt werden.

Gem. RP8 3.1.1 soll sich dabei die Siedlungsentwicklung „in allen Gemeinden Westmittelfrankens [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Im Zusammenhang mit der Baulandbe- reitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzun- gen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft so weit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern (Vgl. hierzu RP8 3.1.3).

In den Zielen zur Entwicklung der ländlichen Teilräume wird unter Ziel 2.2.2.3 des RP festgesetzt: „die Mittelbereiche [...] Gunzenhausen und Weißenburg i. Bay. sollen in ihrer Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden. Ihnen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden.“

Grundsätzlich weiterhin beachtenswert ist der Grundsatz (G) RP8 7.1.4.1 Abs. 1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich, wonach „es [...] von besonderer Bedeutung [ist, J.B.], in in- nerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Be- achtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen.

Diesen Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da insbesondere mit der festge- setzten Heckenstruktur am Nordrand ein positiver Beitrag zur Biotopvernetzung im städtebaulichen Umfeld geleistet wird.

Das Planungsgebiet ist Teil des Vorbehaltsgebiets TR27 (Stadt Gunzenhausen) für die öffentliche Was- serversorgung. Gem. dem Ziel (Z) 7.2.2.2 Wasserversorgung soll In den Vorbehaltsgebieten Wasserver- sorgung soll der öffentlichen Wasserversorgung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planerischer werden durch die geplanten Bo- denversiegelungen aber keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzziel erwartet.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Gunzenhausen hinsichtlich der beach- tenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rech- nung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

#### Strukturdaten, Flächenpotenziale und Wohnbauflächenbedarf

Aufgrund der Gesamtentwicklung des Baugebietes Reutberg III wurde im dortigen Verfahren intensiv eine Überprüfung des Bedarfs an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Strukturdaten von Gunzenhau- sen und der Flächenpotenziale durchgeführt.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Reutberg III er- folgt, wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplans Reutberg III verwiesen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass gem. Demografie-Spiegel des Landesamtes für Statistik für Gunzen- hausen bis zum Jahr 2040 mit einer Bevölkerungszunahme um ca. 2,3 % gerechnet wird.

Somit ergibt sich bereits aus dem Zuzug heraus ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für Gunzenhau- sen. Entsprechend der Ermittlungsmethodik zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfes im Flächenmange- ment-Datenbankprogramm 4.2 des Bay. Landesamtes für Umwelt ergibt sich hieraus ein Wohnbaulandbe- darf von ca. 9,0 ha.

## Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

<b>1. Kommune auswählen:</b>		<input type="text" value="Gunzenhausen"/>
<b>2. Grundlagendaten:</b>		
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="16.665"/>	im Jahr: <input type="text" value="2020"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="2,3"/>	
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>	
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="501"/>	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="1,996"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="391,0"/>	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="21,4"/>	
<b>3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:</b>		<input type="text" value="0"/> (Standardwert 0,3)
<b>4. Prognosezeitraum auswählen:</b>		<input type="text" value="20 Jahre"/>
<b>Prognoseergebnis für das Jahr:</b> <input type="text" value="2040"/>		
Ab-/Zunahme der Einwohner: <input type="text" value="383"/>		
Bedarf an Wohnungen: <input type="text" value="192"/> aus der Bevölkerungsentwicklung		
und <input type="text" value="0"/> aus der Auflockerung		
Bedarf an Wohnungen gesamt: <input type="text" value="192"/>		
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b> <input type="text" value="9,0"/>		
steht einem Innenentwicklungspotenzial <input type="text" value=""/> ha gegenüber		
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von <input type="text" value=""/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>		

Ermittlung Wohnbaulandbedarf aus Bevölkerungswachstum in Gunzenhausen

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird für Gunzenhausen aktuell mit ca. 1,996 Bewohner je Haushalt angenommen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen.

Grundsätzlich ist auch für Gunzenhausen davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird. Im Vergleich der Jahre 2020 und 2017 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2017 zu 2020 von 8.096 Wohnungen im Jahr 2017 auf 8.357 Wohnungen im Jahr 2020 erhöht hat (+ 3,2 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 639 Wohnungen auf 770 Wohnungen (+20,5 %) erhöht. Der Anteil der 3 Zimmer Wohnungen hat sich 1.433 leicht auf 1.499 Wohnungen (+4,6 %) erhöht.

Der Anteil von Wohnungen mit 4 Räumen und mehr hat sich hingegen von 5.970 Wohnungen im Jahr 2017 nur noch leicht 6.088 Wohnungen im Jahr 2020 erhöht (+2,0 %).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich hierdurch von ca. 2,05 Bewohner je Haushalt im Jahr 2017 (Bezugsgröße 2017: 16.562 Einwohner) innerhalb von drei Jahren auf 1,99 Bewohner je Haushalt im Jahr 2020 (Bezugsgröße: 16.665 Einwohner) abgesenkt. Dies entspricht im Vergleich dem seitens Destatis ermittelten Bundestrend.

Destatis hat in vorstehend genannter Dokumentation auch gesonderte Prognosen für das Flächenland Bayern ermittelt. Demnach ist in der Trendprognose von einer Absenkung der Haushaltsgröße von 2,02 Bewohner je Haushalt im Jahr 2020 auf ca. 1,93 Bewohner im Jahr 2040 auszugehen (Trendvariante). In der Status-Quo Variante wird von einer Veränderung von 2,03 Bewohner im Jahr 2020 auf 1,99 Bewohner im Jahr 2040 ausgegangen.

	Ins- gesamt	Ein- per- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch- schnitt- liche Haus- halts- größe	Ins- gesamt	Ein- per- sonen- haus- halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr	
						Personen	%					
<b>Variante Trend</b>												
2019 .....	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9	
2020 .....	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7	
2021 .....	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6	
2022 .....	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5	
2023 .....	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5	
2024 .....	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4	
2025 .....	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3	
2026 .....	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2	
2027 .....	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2	
2028 .....	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1	
2029 .....	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0	
2030 .....	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0	
2031 .....	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9	
2032 .....	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8	
2033 .....	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8	
2034 .....	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7	
2035 .....	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6	
2036 .....	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5	
2037 .....	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4	
2038 .....	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3	
2039 .....	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2	
2040 .....	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0	
<b>Variante Status Quo</b>												
2019 .....	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9	
2020 .....	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9	
2021 .....	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8	
2022 .....	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8	
2023 .....	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7	
2024 .....	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7	
2025 .....	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7	
2026 .....	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7	
2027 .....	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7	
2028 .....	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6	
2029 .....	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6	
2030 .....	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6	
2031 .....	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5	
2032 .....	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5	
2033 .....	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5	
2034 .....	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4	
2035 .....	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4	
2036 .....	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3	
2037 .....	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2	
2038 .....	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2	
2039 .....	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1	
2040 .....	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0	

Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020. Differenzen in den Summen sind rundungsbedingt.  
 1 Am Haupt- und Nebenwohnsitz.

Statistisches Bundesamt, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, 2020

Entwicklung der Haushaltgrößen für das Bundesland Bayern © Destatis 2020

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wird sich hierbei von 41,7 % im Jahr 2020 in der Trendprognose auf 45,1 % im Jahr 2040 erhöhen. Der Anteil der Haushalte mit 3 Personen und mehr sich erkennbar reduzieren. Auch in der Status-Quo Variante würde sich der Anteil der Ein-Personen Haushalte und in diesem Fall auch der 2-Personenhaushalte leicht erhöhen. Auch hier würde es zu einer Stagnation der Haushalte mit mehr als 3 Personen kommen.

Bezogen auf Gunzenhausen ist festzustellen, dass die Entwicklung der Haushaltgrößen sich eher im Bereich der Trendprognose von Destatis bewegt.

Hier sind im Besonderen die zentralörtliche Funktion von Gunzenhausen als Mittelzentrum sowie das sehr gute Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen zu erwähnen.

Im Ergebnis dieser Prognoseerwartungen für die Stadt Gunzenhausen wird daher davon ausgegangen, dass sich bis 2040 eine weitere Reduzierung der Haushaltsgrößen hin zu einer Größe von 1,92 – 1,93 im Jahr 2040 ergeben wird.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist somit unter Berücksichtigung der sog. Auflockerung der Bestandsstrukturen (d.h. eine Reduzierung der Haushaltsgrößen) von 0,03 % pro Jahr bzw. ca. 6 % somit von folgendem Gesamtbedarf auszugehen:

<b>1. Kommune auswählen:</b>		Gunzenhausen	
<b>2. Grundlagendaten:</b>			
Aktuelle Bevölkerung:	16.665	im Jahr:	2020
Bevölkerungsprognose in %:			2,3
für einen Zeitraum von Jahren:			20
Wohnungen je 1000 Einwohner:			501
Wohnbaufläche in ha*			391,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*			21,4
		<b>Berechnung</b>	
		Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	1,996
		* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
<b>3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:</b>		0,03	(Standardwert 0,3)
<b>4. Prognosezeitraum auswählen:</b>		20 Jahre	
<b>Prognoseergebnis für das Jahr:</b>		2040	
Ab-/Zunahme der Einwohner:		383	
Bedarf an Wohnungen:		192	aus der Bevölkerungsentwicklung
		und	50
			aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:		242	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha):</b>		11,3	
steht einem Innenentwicklungspotenzial			ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von			ha Anzahl: 0

Ermittlung Wohnbaulandbedarf aus Bevölkerungswachstum und Auflockerung in Gunzenhausen

Es zeigt sich somit, dass der hauptsächliche Wohnbedarf aus dem Bevölkerungswachstum entsteht.

Grundsätzlich sind dem Wohnbaulandbedarf zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale im bebauten Zusammenhang von Gunzenhausen sowie auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits dargestellten Entwicklungsflächen entgegenzustellen. Wie im Rahmen der detaillierten Erläuterungen zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Reutberg III“ aufgezeigt, wird das grundsätzlich vorhandene Innenentwicklungspotenzial in Gunzenhausen auf 7,5 – 9 ha geschätzt.

Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Antwortquote erzielt. Eine Entwicklungsbereitschaft wurde hierbei im Wesentlichen nicht festgestellt. Dies, zusammen mit der ausbleibenden Rückmeldung, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Stadt Gunzenhausen ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren. Die in der Vergangenheit erfolgte Befragung der betreffenden Grundstückseigentümer soll hierzu zeitnah wiederholt werden. Die Stadt Gunzenhausen versucht zudem durch Vermittlung zwischen Bauwilligen und bekannten verkaufsbereiten Grundstückseigentümern Flächen zu entwickeln. Wo möglich und sinnvoll, versucht die Kommune auch selbst Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Kurzfristige Erfolge in größerem Umfang sind hierbei nicht zu erwarten. Vielmehr ist dies als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption zu erachten und kann im Wesentlichen zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbaulandbedarfs beitragen.

Gemäß den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des bay. Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 sind weiterhin Möglichkeiten der Nachnutzung von leerstehenden, un- oder untergenutzten Gebäuden sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen zu prüfen und vorrangig zu entwickeln.

Hierzu ist festzustellen, dass entsprechende Potenziale in Gunzenhausen faktisch nicht vorhanden sind und sich im Übrigen in Privatbesitz befinden. Die Entwicklung scheitert regelmäßig an den gegenläufigen Eigentümerinteressen. Der Stadt Gunzenhausen fehlen geeignete rechtlich starke Mittel, um eine Entwicklung solcher Potenziale zu erwirken.

Realistisch ist seitens der Stadt Gunzenhausen aufgrund der erheblichen Komplexität in der Aktivierung der Innenentwicklungsflächen von Potenzial in einer Größenordnung von max. 1 – 2 ha auszugehen. Eine nicht unerhebliche Anzahl der unbebauten Grundstücke befindet sich zudem nicht in zentralörtlicher Lage, wo sie für eine Entwicklung von dringend benötigten Geschosswohnungsbau herangezogen werden könnten, sondern im Bereich der historischen Siedlungserweiterungen mit den dort bereits typischen Einfamilienhaus- und Doppelhausstrukturen. Zwar stellen diese Siedlungstypen die auch im Rahmen der vorliegenden Planungen vorrangig vorgesehenen Baustrukturen dar, gleichzeitig zeigt sich innerhalb dieser Strukturen mit die geringste Bereitschaft, in der Vergangenheit erworbene Grundstücke zu Gunsten Dritter einer Entwicklung zuzuführen.

Somit ist davon auszugehen, dass die Stadt Gunzenhausen gerade die aktuell bestehende Nachfrage nicht rein aus Innenentwicklungsmaßnahmen in einem verträglichen zeitlichen Rahmen decken kann. Somit könnte auch nicht der im Demografie-Spiegel für Gunzenhausen bis 2033 dargestellten Bevölkerungsentwicklung nicht angemessen Rechnung getragen werden.

Die Stadt Gunzenhausen sieht es daher als zulässig und erforderlich an, durch eine für die Nachfrage in Gunzenhausen angemessene Entwicklungsfläche im Stadtrandbereich ein geeignetes Angebot zu schaffen.

Hierfür sind zunächst die Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind, heranzuziehen. Die für eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden bereits unter 2. der Begründung beschrieben und dargelegt. Der nun zur Überplanung vorgesehen Bereich ist hierbei enthalten. Insgesamt sind im Flächennutzungsplan ca. 35 ha zusätzliche Wohnbauflächen als Potenzial dargestellt.

Der sich aus dem Wohnbauflächenbedarf ableitende Bedarf an zusätzlichen Wohnbauland wäre unter Beachtung der konservativen Prognose der Bevölkerungsentwicklung sowie unter Beachtung der Innenentwicklungspotenziale mit den vorhandenen dargestellten Flächen übererfüllt. Seitens der Stadt Gunzenhausen wurde daher im Abwägungsprozess eine Entscheidung bzgl. der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und der jeweiligen Flächeneignung getroffen und hierbei im Ergebnis der Weiterentwicklung des Reutbergs der Vorrang gegenüber der Weiterentwicklung am Ortsrand von Frickefelden gegeben.

Mittelfristig wird sich die Stadt Gunzenhausen mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt beschäftigen und hierbei das erkennbare Überangebot an weiteren Wohnbauflächenentwicklungen in Gunzenhausen neu bewerten und ggf. auch eine Teilrücknahme in einzelnen Bereichen vornehmen. Zusätzlich wird die Stadt Gunzenhausen die Bestrebungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale verstärken. So soll die Ansprache der Eigentümer unbebauter Grundstücke zukünftig in regelmäßigen Intervallen vorgenommen werden. Ein Leerstandskataster soll zeitnah aufgebaut werden, um hiermit das Grundinstrument für ein aktives Flächenmanagement zu schaffen.

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ist hierbei zu beachten, dass es sich hierbei um planerische Arrondierungen ein bereits im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend bereits dargestellten Entwicklungsabsicht handelt. In diese Abwägungsentscheidung ist als weicher Faktor zudem mit eingeflossen, dass die Stadt Gunzenhausen, die im Demografie-Spiegel für die Stadt dargelegte Bevölkerungsentwicklung eher als konservative Entwicklungstendenz erachtet. Gerade die zentralörtliche Funktion der Kommune als Mittelzentrum eines ländlichen Umfeldes sowie die erkennbaren landesplanerischen Bestrebungen, die Flächenentwicklung in den kleinen Kommunen auf dem Land zukünftig auf ein geringes Maß zu minimieren, schließen in der Tendenz einen weiteren Siedlungsflächenbedarf in Gunzenhausen nicht aus. Grundsätzlich ist tendenziell mit einer älter werdenden Bevölkerung zu rechnen, für die gerade in den zentralen Orten ein angemessenes Angebot bereitgestellt werden sollte. Als zusätzliches Angebot neben dem weiterhin benötigten Angebot für junge Familien, deren Wunsch nach Wohneigentum auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen Entwicklungen weiterhin als sehr hoch anzusehen ist.

Aus Sicht der Stadt Gunzenhausen ist die Planung daher entsprechend als vertretbar und angemessen zu erachten und zudem hinreichend durch den Bedarfsnachweis gedeckt.

## 5. Umweltbericht

### Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen, in einem Teilbereich geändert werden.

Mit der vorliegenden 32. Änderung des Flächennutzungsplans sollen unterschiedliche Flächen, wie in Kapitel 4.1 erläutert, überwiegend als Wohnbauflächen und den damit verbundenen Nutzungen (Verkehrsflächen, Abwasserbeseitigung usw.) dargestellt werden. Hiermit sollen zusätzliche Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Gunzenhausen entwickelt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für den Bebauungsplan „Reutberg III“ durch die Stadt Gunzenhausen. Der nachstehende Umweltbericht wurde in der Tiefe und Umfang des parallel aufgestellten Bebauungsplans bearbeitet, welcher die Gesamtauswirkungen der Planungen erfasst und bewertet und hierbei auch die Flächen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit erfasst.

### Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Änderungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen, als Spiel- und Bolzplatz sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist das Stadtgebiet von Gunzenhausen als Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung aus. Gunzenhausen ist als Mittelzentrum im zentralörtlichen System beschrieben. Der nahe gelegene Altmühlsee wird im Regionalplan als Erholungsschwerpunkt definiert, daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Stadt Gunzenhausen.

Nördlich, östlich und südlich grenzen an die Änderungsbereich Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft an. Im Westen befinden sich die weiteren Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen.

### Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden in den Jahren 2020 - 2022 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt ein Wirtschaftsweg an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Im Westen befinden sich die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen.

Das Änderungsgebiet fällt von Norden nach Süden auf einer Länge von ca. 450 m um einem Gesamthöhenunterschied von etwa 30 m. Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen



Strukturen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Gunzenhausen bestimmt. Weder im Änderungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld sind Biotopkartiert.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren bis hohen Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter.

### **Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Geologisch ist das Änderungsgebiet dem Obertrias des Mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z.T. Gerölle führend zu rechnen. Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Änderungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte Sl6V aber auch tonhaltige Böden mit der Bodenklasse TIIIb3 aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird zwischen 42 und 32, der Grünlandschätzungsrahmen wird zwischen 45 und 35 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, auch im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer bis schwer grabbar beschrieben.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbeereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

#### **Auswirkungen**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und somit auch für die auf Ebene des Flächennutzungsplans überplanten Flächen ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Dieser Eingriff ist zunächst als erheblicher Eingriff zu bewerten und löst spätestens auf Ebene des nachfolgenden konkreten Bebauungsplans eine Ausgleichserfordernis aus.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich eine Bodenversiegelung in mittlerer Erheblichkeit. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Mit der Überplanung wird in Teilbereichen eine nach § 30 BNatSchG zunächst als schutzwürdige eingestufte FFH-Typ 6510 Flachlandmähwiese überplant. Die Anlage ist nach Kenntnis der Stadt Gunzenhausen im Rahmen eines KULAP-Programms erfolgt. Für die Eingriffe in diesen Wiesentyp ist eine Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG sowie ein flächengleicher Ausgleich erforderlich.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Auswirkungen können grundsätzlich durch auf den Stellplätzen abgestellten Fahrzeuge und deren Betriebsstoffe, Fahrzeugbewegungen, etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

#### **Ergebnis**

**Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Eingriffe in Flachland-Mähwiesen sind flächengleich auszugleichen.**

**Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und den dort zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Änderungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Östlich des Planungsgebietes befinden sich hangabwärts Weiherflächen sowie der Grabenverlauf des Bettelmühlgrabens. Östlich des Planungsgebietes ist historisch ein Quellwasseraustritt aus dem Hang des Reutberges bekannt. Durch die Hanglage des Änderungsgebietes gibt kann das Vorkommen von Hang- bzw. Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als unterdurchschnittlich einzustufen.

Nördlich der Änderungsbereiche befinden sich in einem Abstand von ca. 750 zwei Brunnen der Wasserversorgung der Stadt Gunzenhausen. Zwischen den Brunnen und den hier überplanten Flächen liegen aber weitere bestehende Siedlungsbereiche von Gunzenhausen. Die Änderungsbereiche befinden sich in einen Vorbehaltsgebiet der Trinkwasserversorgung von Gunzenhausen: RP 8 7.2.2.2 TR27.

Hydrogeologisch ist das Änderungsgebiet dem Fränkischen und Schwäbischen Keuper-Lias-Land, den Feuerletten zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Grundwassergeringleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Änderungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Niederschlagswasser zurechnen

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen wird durch bereits baubedingt stark minimiert.

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Änderungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen weiter reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans wurden entsprechende Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie Starkregenereignissen getroffen.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet zur Wasserversorgung für Gunzenhausen sind aus den Planungen aufgrund der Art der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) sowie der im Verhältnis moderaten Bodenversiegelung nicht zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen im Änderungsgebiet besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses ist jedoch als gering einzustufen.

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die geplante Begrenzung der Versiegelung im Rahmen des konkreten Bebauungsplans minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **Schutzgut Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250 - 300 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Norden Richtung Süden zu den Talflächen der Altmühl fließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen sowie die Waldflächen im weiteren Umfeld tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Norden in Richtung Süden und von dort in die Siedlungsstrukturen einfließen. Östlich, nördlich und südlich der Änderungsbereiche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die übrigen Flächen werden entweder als Verkehrsflächen oder als Siedlungsflächen genutzt, dieser Sachverhalt mindert die Funktion der Kaltluftneuentstehung schon im Bestand.

## Auswirkungen

### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Gunzenhausen ergibt sich keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt nur ein geringer positiven Beitrag geleistet.

Durch den geplanten Verzicht einer neuen unmittelbaren Erschließung mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße nach Oberasbach wird auf eine weitergehende Zerschneidung der Grünflächen südlich des Reutbergs verzichtet und somit die dort zu einem gewissen Grad vorhandene Kaltluftneubildung erhalten.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts

Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Gunzenhausen hierauf kein Einfluss genommen werden kann

Durch die Bodenversiegelung und Bebauung im Bereich der geplanten Wohnbaustrukturen kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. In Nahbereich der neuen Gebäude sowie im Umfeld der versiegelten Flächen ist mit einem gewissen Anstieg der Boden- und Lufttemperaturen gegenüber der Verhältnisse der freien Feldflur zu rechnen. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen. Z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verzicht auf Kies- und Steingärten, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden. Die geplanten Ausgleichsflächen können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Der geplante Verzicht auf eine Gasversorgung leistet einen Beitrag zur Minimierung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und trägt durch den Verzicht auf den Bau von gasversorgten Wärmeerzeugungsanlagen zur Minimierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes bei. Auch hier tragen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes positiv zur Gesamtentwicklung bei.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

## Ergebnis

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### **Beschreibung**

Das Änderungsgebiet wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld grenzen Siedlungsflächen sowie weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogel-schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch befinden sich keine als Biotop kar-tierten Flächen im Änderungsgebiet. Die Flächen im Planungsgebiet wurden in den vergangenen Jahren zu einem überwiegenden Teil bereits extensiv bewirtschaftet. Die Grünlandflächen zeichnen sich durch der extensiven Bewirtschaftung entsprechenden Artenvielfalt aus. Teilweise sind aber als FFH-Typ 6510 ein-zustufende Extensivwiesen von der Überplanung betroffen.

Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Die angrenzenden Siedlungsbereiche bieten für die heimische Vogelpopulation einen adä- quaten Lebensraum.

Die vorhandenen Störungen des Umfelds aus Straßen sowie den Siedlungsstrukturen im Umfeld beinträch- tigen die grundsätzlich durch die extensive Nutzung vorhandene gewisse Attraktivität der Wiesenflächen im Änderungsgebiet negativ. Die Änderungsgebietsflächen sind als Bestandteil der freien Landschaft auch einen zu einem gewissen Grad Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere. Hin- weise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Im Rahmen eine durchgeführte speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Brutreviere der Feldlerche festgestellt, welche durch das Planungsvorhaben beeinträchtigt sind. Weitere artenschutzrecht- lich relevante Arten konnten nicht festgestellt werden.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten stellt das Änderungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

### **Auswirkungen**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die zu erwartende Einfriedung der Planungsflächen auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vor- kommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkei- ten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnatur- schutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten aus- zuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entspre- chenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Bereits baubedingt wird den im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Reviere der Feldlerche der Lebensraum entzogen. Zum Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. Bundesnatur- schutzgesetz sind zur Umsetzung der Planungen vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich. Diese sind zwingende Voraussetzung. Darüber hinaus wurden Vermeidungs- maßnahmen definiert, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Ebenfalls baubedingt kommt es zu Aufgabe der extensiv bewirtschafteten Grünflächen mit dem damit ein- hergehenden Verlust der dortigen Artenvielfalt. Diese Entwicklung ist aber bei der geplanten Entwicklung unvermeidbar. Die daraus resultierenden zunächst als erheblich einzustufenden Auswirkungen auf das Schutzgut sind durch entsprechende flächenbasierende Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle zu kom- pensieren. Hiermit können die Auswirkungen auf das Schutzgut auf eine mittlere Erheblichkeit minimiert werden.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nah- rungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Be- reich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechseln zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Norden und Osten schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Änderungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die geplanten gebietsinternen Ausgleichsflächen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienen- und Insektenpopulationen leisten.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Ausgangslange, der bekannten Auswirkungen der Baum- und Stelzenhäuser, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des konkreteren Bebauungsplans auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung**

Der Änderungsbereich schließt östlich an die Siedlungsflächen von Gunzenhausen an.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit als Grün- bzw. als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur nördlich sowie östlich des Änderungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Flächen liegen östlich des Baugebietes „Reutberg II“. Es entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Änderungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht maßgeblich gegeben.

Die östlich, südlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

##### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen, wenn überhaupt, nur geringe Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten.

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt sowohl von Norden als auch von Süden über die bestehenden Straßen und Wege. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es im Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Änderungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Insbesondere im Bereich der neuen Haupterschließungsstraße zum Reutberg III ist auf eine verträgliche Gesamtentwicklung hinzuwirken. Das im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplan erstellte Schallschutzgutachten zeigt auf, dass eine für das städtebauliche Umfeld verträgliche Gesamtentwicklung möglich ist. Für die an die neuen Straßen angrenzenden geplanten Wohnnutzungen im überplanten Bereich selbst sind verbindliche Schallschutzmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

In Bereich der bisherigen Bolzplatzflächen werden zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Hiermit rücken, zu einem gewissen Grad, Nutzungen mit einem gegenüber einem Bolzplatz erhöhten Emissionspotenzial an die bestehenden Siedlungsstrukturen heran. Die zu erwartenden Immissionsbelastungen bewegen sich aber in einem für Wohnstrukturen üblichen Rahmen und sind nicht als übermäßige Belastungen für die Bestandsstrukturen zu erachten. Negative Auswirkungen auf den Bestand werden nicht erwartet.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur, der Schaffung eines neuen Spiel- und Bolzplatzes sowie der Grünzone zwischen Reutberg II und III ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Zusätzliche Immissionsbelastungen, über das normale Maß hinaus, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr und aus den zulässigen haustechnischen Anlagen. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch aber nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

##### **Beschreibung**

Das Änderungsgebiet liegt im Trias und weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Gemäß Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Änderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Änderungsgebiet bekannt.

Die Flächen der Teilbereiche 2 und 3 sind extensiv bewirtschaftet und besitzen ein entsprechendes Artenreichtum. Gem. Einschätzung der Artenschutzgutachters handelt es sich um Flachlandmähwiesen des FFH-Typs 6510.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L6b „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung der Änderungsbereiche, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Änderungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete geprägt. Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und auch außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

### **Auswirkungen**

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Änderungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind als verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch aufgrund der Vorprägung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Aufgrund der Vorprägung durch die bereits erfolgten Bebauungen des Reutbergs I und II ist aber bereits eine Überformung des Landschaftsbildes am Reutberg erfolgt. Die nun geplante Erweiterung nach Osten folgt den topografischen Entwicklungen des Reutbergs und arrondiert die Überplanung des Reutbergs. Eine Weiterentwicklung des Reutberg in Richtung der nun überplanten Flächen war bereits im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption vorgesehen. In der Gesamtbetrachtung ist daher in Abwägung aller Belange davon auszugehen, dass es bei den nun überplanten Flächen, trotz der topografischen Verhältnisse, um für das Landschaftsbild weniger empfindlichen Flächen handelt.

Der mit den Planungen faktisch verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aber aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Die als Flachlandmähwiesen einzustufenden Bereiche der überplanten Flächen sind als nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen zu erachten. Ein Eingriff in diese Flächen bedarf daher einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde sowie einem flächengleichen Ausgleich im räumlichen Zusammenhang.

### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein.

Bereits mit den Baumaßnahmen kommt es zu einem Eingriff in die bestehenden Flachlandmähwiesen. Die erforderliche Ausnahme ist im Vorfeld zu erwirken. Im nachfolgenden Bebauungsplan ist ein mind. flächengleicher Ausgleich für den Eingriff festzusetzen.

### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Auch im weiteren Umfeld existieren mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen sowie der im Süden verlaufenden Bundesstraße B13 bereits erhebliche landschaftsprägende Elemente. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Änderungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung, der angemessenen Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und einer kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.



Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche sind mit mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Sie können aber durch entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden.**

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Beschreibung**

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 03.05.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine entsprechenden Denkmäler. In ca. 300 m Entfernung liegen im Süden des Änderungsgebiet eine mesolithische Freilandstation, das Benehmen wurde nicht hergestellt. Im Norden in ca. 70 m Entfernung verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit auch hier wurde das Benehmen nicht hergestellt.

Das Vorkommen von archäologischen Spuren kann aber grundsätzlich nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Entsprechend der Mitteilung des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens im Süden sowie im nördlichen Drittel des Reutbergs III die Verdachtsmomente auf potenzielle Bodendenkmäler so hoch zu bewerten, dass diese Flächen als sog. Denkmalvermutungsflächen i. S. d. Art. 7 BayDSchG einzustufen sind.

#### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. Abs. 2 BayDSchG). Im Bereich der überplanten Flächen ohne konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler sowie der Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe im Bereich der seitens des BLfD bestimmten Denkmalvermutungsflächen.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Durch die geplanten Sondagen im Bereich der Denkmalvermutungsfläche wird das Risiko für potenzielle Bodendenkmäler weiter minimiert.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab.

Die bestehende extensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer mittleren Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden. Durch die Ausweisung der geplanten Nutzflächen und der Realisierung statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Änderungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und zu beachten.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

##### *Schutzgut Boden*

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungs-offenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen im Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

##### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet oder örtlich versickert werden.

#### *Schutzgüter Klima/Luft*

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan gemindert. Gründächer, wenn auch nur auf Nebenanlagen oder Garagen, haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auch die im Teilbereich 4 der Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Ausgleichsfläche trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes des nachfolgenden Bebauungsplans stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

#### *Schutzgut Mensch*

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neu geschaffenen Grünflächen bietet neue Erholungsfunktionen.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

#### *Schutzgut Landschaft*

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen soll naturnah erfolgen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden.

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Es sind keine konkreten Denkmäler im Planungsbereich bekannt. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

#### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Kapitel 2.10 der Begründung wurde bereits intensiv eine Untersuchung und Bewertung möglicher alternativer Entwicklungsstandorte und Planungsalternativen ausgeführt. Hierauf wird verwiesen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung der Wohnbauflächen in Gunzenhausen. Im Rahmen einer Überprüfung alternativer Planungsstandorte wurden weitere Ent-

wicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar.

Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten. Ein Verzicht auf die Planungen würde den Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen zur Folge haben. Somit würden keine Auswirkungen auf die beachtenswerten Schutzgüter entstehen. Gleichzeitig würde kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden können. Der Status Quo würde fortbestehen.

### Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen in den Jahren 2020 - 2022 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

### Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Süden von Gunzenhausen soll auf einer Fläche von ca. 8,6 ha ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Dafür ist der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gunzenhausen in den Randbereichen des Baugebietes „Reutberg III“ in vier Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 3,82 ha entsprechend zu ändern. Das Änderungsgebiet grenzt im Umfeld im Norden, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzungen, im Westen an die Siedlungsstrukturen von Gunzenhausen an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 5) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter.

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.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
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

## 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2020 durch den Dipl. Biologen Richard Radle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurden die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan des Biologen Richard Radle, Roth, vom 05.02.2021) liegt als Anlage zur Begründung bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zwei Feldlerchen-Brutpaare festgestellt. Weitere Brutpaare befinden sich in der Nähe, aber außerhalb der Eingriffskulisse. Aufgrund der vorhandenen Feldlerchenreviere wurden mehrere Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen).

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen festzusetzen:

- **V-M1:** Freimachung des Baufeldes außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 01.10 bis 28.02.)
- **V-M2:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden.
- **V-M3:** Erhalt der Heckenstrukturen im Norden der Vorhabenfläche

Da sich die Bebauung am Siedlungsrand befindet, wird der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung empfohlen. Straßenlampen und sonstige Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln sollten eine Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin besitzen. Aus Naturschutzsicht sind prinzipiell Leuchtstellen zu wählen, die durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren den größtmöglichen Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche (Fahrbahn, Gehweg etc.) fokussieren und nicht in die Umwelt emittieren.

Der Leuchtenbetriebswirkungsgrad im oberen Halbraum (also die Abstrahlung nach oben) sollte daher so gering wie möglich sein (< 0,04). Auch die Lichtpunkthöhe sollte möglichst niedrig gewählt werden, denn auch eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten, wenn entsprechend lichtschwächere und effiziente Leuchtmittel verfügbar sind. Die Abdeckung des Leuchtenkoffers sollte nicht aus einer strukturierten, mit Prismen versehenen Wanne bestehen, da diese eine weithin sichtbare helle Fläche bildet. Am sichersten wird diffuses, Insekten anlockendes Streulicht durch eine plane, seitlich nicht sichtbare Abdeckplatte verhindert. Außerdem sollten die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte) und die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse 60° C nicht übersteigen (aus Neubau 2009: Naturverträgliche Straßenbeleuchtung).

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind bei Umsetzung der Planungen auf Ebene des Bebauungsplans durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- **CEF-M1 (Feldlerche):** Anlage und dauerhafte Unterhaltung von Blühflächen, Wechselbrache oder Brachestreifen auf mind. 1ha Fläche:

Wechselbrache (Mindestgröße 0,5 ha pro zu kompensierendem Revier), Umbruch von 50 % jedes Jahres im Spätherbst oder Frühjahr (bis Ende März), aber keine Bestellung

oder Blühfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 20 Metern  
oder Brachestreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 20 Metern, Umbruch  
alle 3 bis 5 Jahre (auf nährstoffreichen Böden evtl. alle 2 Jahre)

Allgemeine Voraussetzungen die CEF Maßnahmenfläche:

- Kein Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lage in der Ackerflur:
  - Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont:
    - Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil
    - Nicht unter Hochspannungsleitungen (Abstand > 100 m)
    - Streifenförmige Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen
    - Nicht in unmittelbarer Nähe (< 50 m) zu Flächen der Freizeitnutzung
- Mindestabstände zu Vertikalstrukturen:
  - 50 m (Einzelbaum)
  - 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1 – 3 ha)
  - 160 m (geschlossene Gehölzkulisse)

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung vorstehender Maßnahmen.

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans zunächst keine direkten Bodeneingriffe erfolgen, kann bzgl. der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans davon ausgegangen werden, dass mit den Planungen zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf die vorgefunden besonders geschützten Tierarten zu erwarten sind.

Die Festsetzung der benannten Vermeidungs- sowie der CEF-Maßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans ist aber zwingende Voraussetzung, dass für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## 7. Hinweise und rechtliche Zuständigkeit für die Planungen

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im Umfeld des Planungsgebietes im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Gem. der Verbandssatzung des Zweckverbands Altmühlsee liegt die Planungshoheit für den Flächennutzungsplan im vorliegend maßgeblichen Bereich in der Zuständigkeit der Stadt Gunzenhausen.

## 8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 32. Änderung des Flächennutzungsplans des Zweckverbands Altmühlsee, Teilplan Gunzenhausen in der Fassung vom 24.11.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Bestandteile der Begründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Dipl.- Biologen Richard Radle, Stand 05.02.2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.06.2021,  
25.05.2022, 24.11.2022

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



Gunzenhausen, den 24. Jan. 2023

Stadt Gunzenhausen  
Karl-Heinz Fitz  
1. Bürgermeister