

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Gundelsheim**

- 1. Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Gundelsheim und**
- 2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planvorentwurf**

#### **1. Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan**

Der Gemeinderat der Stadt Gundelsheim hat in öffentlicher Sitzung am 23.01.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), "Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung 1992" insgesamt fortzuschreiben und den aktuellen Anforderungen der Gemeindeentwicklung anzupassen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.01.2019 für das Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Öffentlichkeit wird hiermit über den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Kenntnis gesetzt.

#### **Erläuterung zum Flächennutzungsplan FNP**

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird als vorbereitender Bauleitplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für das Gemeindegebiet (§ 1 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Die Stadt nimmt dabei ihre Planungshoheit für ihre Gemarkung wahr.

Mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans werden die städtebaulichen Planungsziele der Stadt geprüft und gegebenenfalls neu definiert, die Plandarstellungen des gültigen Flächennutzungsplans inhaltlich überarbeitet und weiterentwickelt.

Die Planaussagen beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren, aber ebenso auf die nicht bebauten und auch weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Der Flächennutzungsplan dient mit seiner flächenhaften Darstellung der Vorbereitung oder Sicherung der beabsichtigten Nutzung. Dabei sind die in diesem Plan getroffenen Darstellungen grundsätzlich nicht als parzellenscharf aufzufassen (auch wenn die digitale Darstellung mittlerweile dies grafisch ermöglicht) und bedarf der Ausformung in der verbindlichen Bauleitplanung.

Aus dem Flächennutzungsplan heraus sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne zu entwickeln, die kleinere Teilbereiche der Gesamtgemarkung konkretisieren und für den Einzelnen erst Baurecht schaffen (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1). Aus dem Flächennutzungsplan können keine direkten Ansprüche auf die Nutzung des Grundstücks entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans abgeleitet werden.

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung sollen neben zukünftigen Planungszielen auch die Berichtigung von Plandarstellungen des gültigen Flächennutzungsplans aufgrund verbindlich gewordener Bebauungsplänen und sonstiger Satzungen erfolgen.

#### **Umfang des Plangebiets**

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die Gesamtgemarkung der Stadt Gundelsheim mit ihren Teilorten Bachenau, Böttingen, Höchstberg, Obergriesheim und Tiefenbach.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist die Planzeichnung zum Vorentwurf als Lageplandarstellung vom 09.01.2019 maßgeblich. Der Umfang ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt.



*Abgrenzung Gesamtgemarkung Gundersheim, ohne Maßstab*

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Gundersheim, bisher in Teilen geändert und fortgeschrieben, entspricht nicht mehr den Anforderungen an das Planinstrument. Insbesondere neue und sich ändernde Rahmenbedingungen bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnraumbedarfs, der Arbeits- und Wirtschaftssituation, der Verkehrs- und Erschließungsinfrastruktur sowie des Landschafts- und Naturraums erfordern eine perspektivische Planung.

Dies ist Anlass für die Stadt Gundersheim den bestehenden Flächennutzungsplan mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2035 fortzuschreiben. Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung einer langfristigen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Wohnraumversorgung, der Sicherung als Wirtschaftsstandort und den Folgen klimatischer Veränderungen.

## **Landschaftsplan**

Die Umwelt- und Landschaftsplanung begleitet die Flächennutzungsplanung aus naturräumlicher Sicht und trifft Bewertungen und Maßnahmenvorschläge, die im Interesse des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge, aber generell auch im Rahmen einer Sicherung der Landschaftsfunktionen als weiche Standortfaktoren erforderlich sind.

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, den Planungsprozess für den Flächennutzungsplan aktiv und kritisch zu begleiten, umweltrelevante Abwägungsaspekte sowie landschaftsplanerische Bewertungen und Empfehlungen offensiv in die Bauleitplanung einzubringen und die planungsrechtlich notwendigen inhaltlichen Zuarbeiten zum Flächennutzungsplan zu leisten.

Der Landschaftsplan zeigt dabei die Bestandssituation des Naturhaushalts im Gemarkungsgebiet auf. Hieraus lassen sich wichtige, grundlegende Hinweise zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung ziehen. Die Handlungsanweisungen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft dienen der Flächenausweisung im FNP. Somit können Standorte aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bewertung als geeignet angesehen oder ausgeschlossen werden. Zwischen den Aussagen und Zielsetzungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan erfolgt eine kontinuierliche Abstimmung.

## **Umweltbericht**

Für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht als selbstständiger Begründungsbestandteil zu erstellen. Der Umweltbericht liegt den Unterlagen bei und ist bis zum Planbeschluss fortzuschreiben. Dem Umweltbericht liegt als Anhang die Alternativenprüfung untersuchter Entwicklungsflächen bei.

Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich möglicher Wechselwirkungen.

## **2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Planvorentwurfs**

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.01.2019 hat der Gemeinderat die Vorentwurfsstände des Flächennutzungsplans 2035 mit Landschaftsplan, der Begründung und des Umweltberichts gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hiermit wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 mit integriertem Landschaftsplan bekannt gemacht. Der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit gegeben, sich anhand der ausgelegten Unterlagen über die Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen zu informieren. Die dazugehörigen Planunterlagen umfassen

- 1: Planteil FNP Vorentwurf im Maßstab 1:10.000, Stand 09.01.2019
- 2: Teil I – Begründung / Erläuterung zum Vorentwurf, Stand 09.01.2019
- 3: Teil I, Anhang I – Flächeninventur, Flächenübersicht, Stand 09.01.2019
- 4: Teil II, Anhang II – Alternativenprüfung – Bewertung potenzieller Wohnbauflächen, Stand 09.01.2019
- 5: Teil III – Landschaftsplan / Erläuterung zum Vorentwurf, Stand 09.01.2019
- 6: Teil III, Anhang III – Plankarten Bestand und Raumwiderstandskarte, Stand 09.01.2019

Der Vorentwurfsstand berücksichtigt aus planerischer Sicht nach einheitlichen Kriterien bewertete und empfohlene sowie durch den Gemeinderat beschlossene Flächen zur Darstellung als zukünftig geplante Baugebiete.

Die aufgeführten Vorentwurfsunterlagen werden zur Einsicht in der Zeit vom **18.02.2019** **bis einschließlich 22.03.2019** im Rathaus Gundelsheim, Tiefenbacher Straße 16 in 74831 Gundelsheim, während den üblichen Dienststunden (Mo., Mi., Do. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Di. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, Fr. von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr) im Bauamt im Untergeschoss, Zimmer-Nr. 8, öffentlich ausgelegt.

Weiterhin sind in dieser Zeit die Vorentwurfsunterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Gundelsheim unter [www.gundelsheim.de](http://www.gundelsheim.de), Rubrik Rathaus - Downloadbereich, abrufbar.

Während der angegebenen Auslegungsfrist besteht für alle die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zum Vorbringen von Anregungen. Diese können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus Gundelsheim, Bauamt, Zimmer 8 im Untergeschoss abgegeben werden.

Zur Erläuterung der Planung ist zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung geplant, zu der noch separat eingeladen wird. Der Termin wird wiederum öffentlich bekannt gemacht.

Gundelsheim, den 06.02.2019

Heike Schokatz  
Bürgermeisterin