
GEMEINDE GESSERTSHAUSEN



Landkreis Augsburg

30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53
„Südlich Schloßstraße und östlich Dullbach“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

Hinweis: gegenüber der Fassung vom 16.07.2024 ergeben sich keine Änderungen

ENTWURF

Fassung vom 22.09.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23086
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

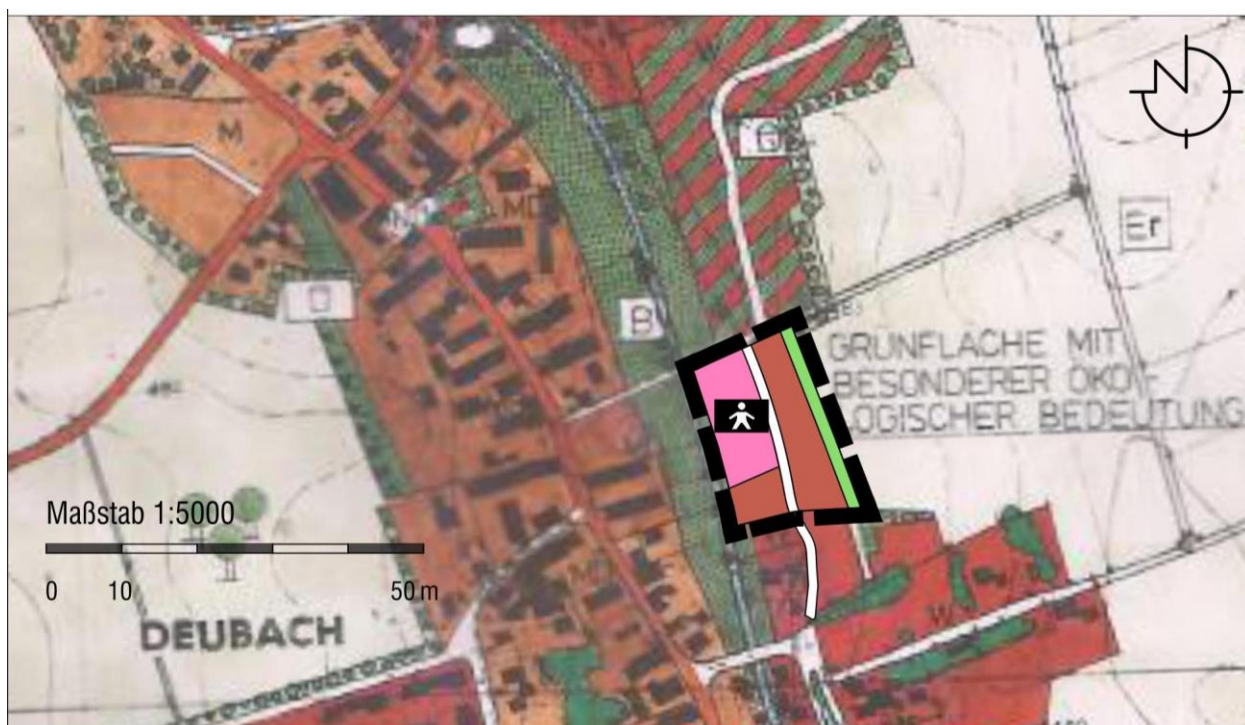
A) PLANZEICHNUNG	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Übergeordnete Planungen	7
3. Beschreibung des Planbereichs	10
4. Planungskonzept	12
C) UMWELTBERICHT	13

A) PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. v. 04.11.1991



30. Änderung des Flächennutzungsplanes



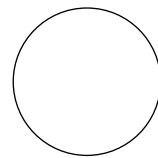
Zeichenerklärung	
	Bereich der 30. Änderung
	Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten
	Allgemeine Wohngebiete
	Grünflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.07.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 16.07.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.
Gemeinde Gessertshausen, den

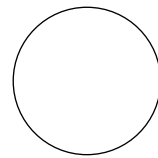
.....

Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Das Landratsamt Augsburg hat die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



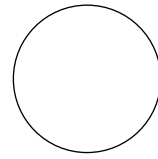
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Gessertshausen, den

.....

Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister



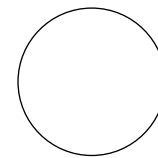
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Gessertshausen, den

.....

Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und der notwendigen Einrichtung zur Unterbringung von Kindern hat die Gemeinde beschlossen Flächen hierfür durch Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen. Nachdem Teile der Bauflächen nicht im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, während gleichzeitig die Errichtung eines Kindergartens ermöglicht werden soll. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestanden in der Gemeinde zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken, welche derzeit nicht durch Baulücken bzw. freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne gedeckt werden können. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

Der Ortsteil Deubach ist auf Grund seiner infrastrukturellen Ausstattung geeignet, zusätzliche Bebauung und somit Einwohner aufzunehmen.

Die Gemeinde hat sich bereits zu Beginn der vorliegenden Planung intensiv mit dem vorhandenen Flächenpotenzial auseinandergesetzt. Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen handelt es sich oftmals um private Flächen, welche der Gemeinde nicht zur Entwicklung zur Verfügung stehen. Weitere unbebaute Innenflächen, welche nicht bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind ebenfalls aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar. Grundsätzlich wurde bei der Ermittlung der Flächenpotentiale das gesamte Gemeindegebiet betrachtet.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden auf teils bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Wohnhäuser auf sieben Grundstücken geschaffen. In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung sollen hier Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Mit dem Ziel, den Ortsbildcharakter möglichst beizubehalten, wird hinsichtlich der Einbettung in die umliegenden Strukturen großer Wert auf die Gestaltung des Wohngebiets gelegt.

Die Planung dient zudem der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereichsflächen. Eine Eingrünung ist bereits teilweise im Westen außerhalb des Planungsgebiets vorhanden. Dieser Gehölzbestand soll erhalten bleiben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Gemeinde Gessertshausen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Gessertshausen als Kreisregion im Raum mit besonderem Handlungsbedarf im allgemein ländlichen Raum und grenzt an den Verdichtungsraum der Metropole Augsburg.

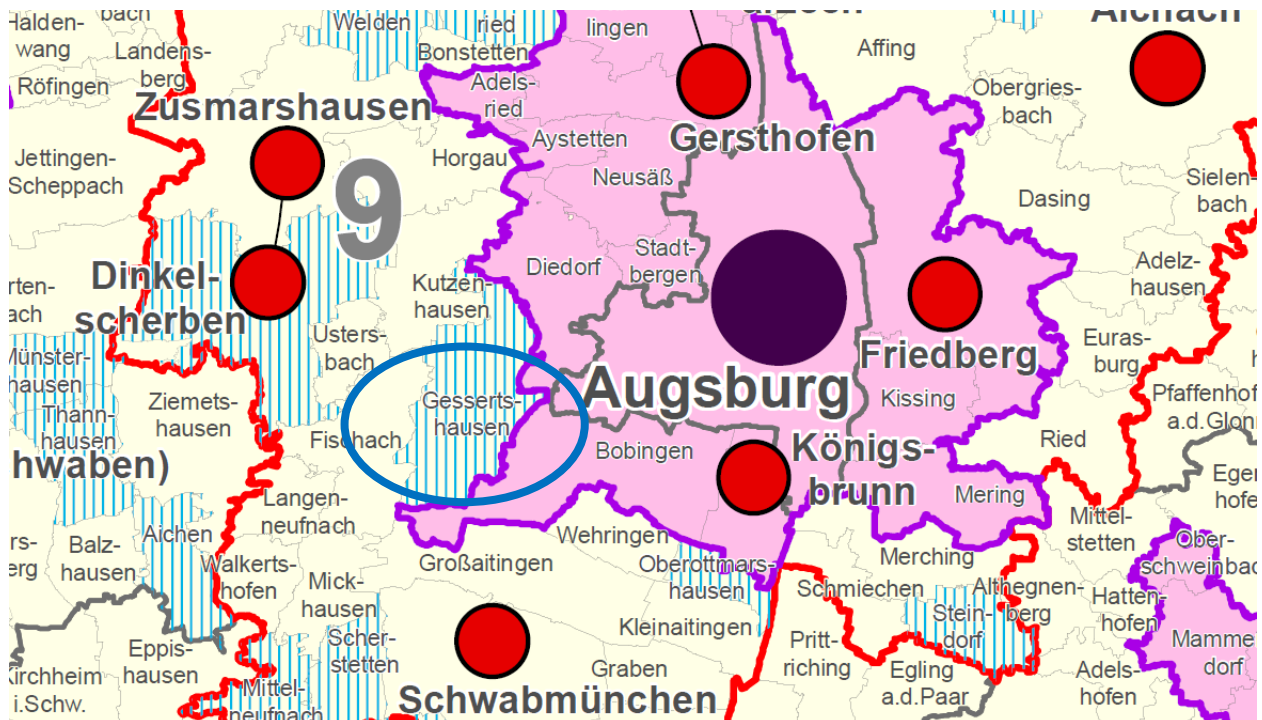


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2023

2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In Allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. [...] (1.1.1 Z)

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 G)

Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. (1.1.2 G)

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demografischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 G)

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 G)

Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. (1.2.4 G)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. [...] (1.4.1 G)

2.1.2 Raumstruktur

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (2.2.4 Z)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit [...] sichern kann. (2.2.5 G)

2.1.3 Siedlungsstruktur

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 Z)

2.1.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. [...] (8.1 Z)

Kinderbetreuungsangebote [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 G)

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 21.12.2020 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Gessertshausen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

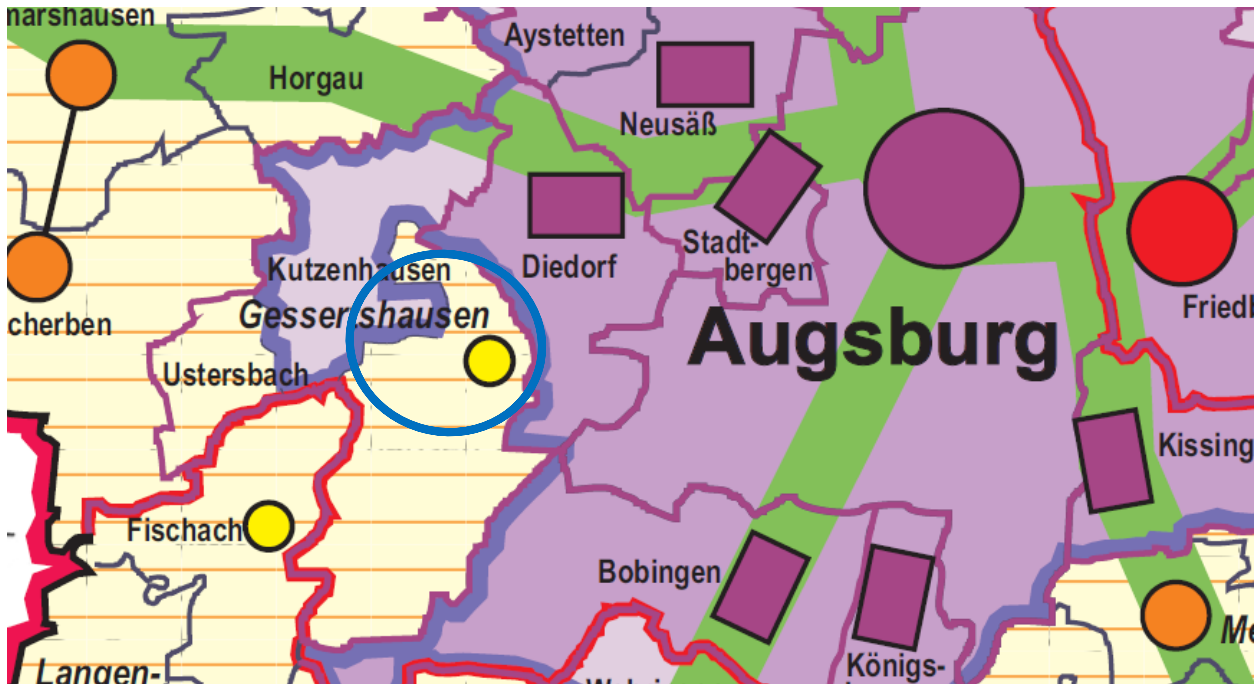


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Die Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfsgerechter Erweiterung sollen in allen Teilen der Region angestrebt werden. [...] (B III 1.1 Z)

Der Regionalplan trifft keine Aussagen zur Natur und Landschaft.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Gessertshausen und der Gemarkung Deubach.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

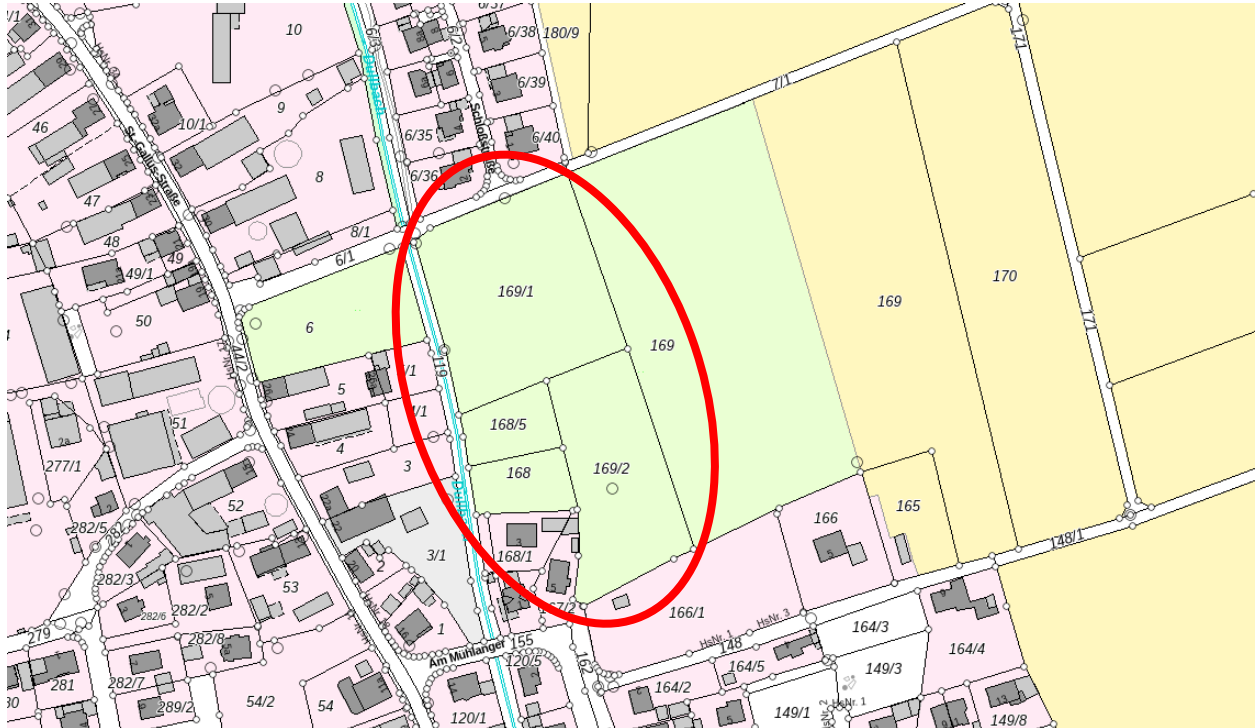


Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch öffentliche Verkehrsflächen und angrenzende Wohnbebauung,

Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

Im Süden durch bestehende Wohnbebauung,

Im Westen durch den Dullbach und angrenzende Wohnbebauung.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist auf ca. 75 m ein gleichmäßiges Ost-West Gefälle mit einem Höhenunterschied von 3 bis 4 m auf.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als ausgeräumte Feldflur dar. Im direkten Anschluss an die landwirtschaftliche Nutzfläche grenzt im Westen der Dullbach mit Böschungen und Gehölzen an.



Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Planungsalternativen

Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeiten und fehlender Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen derzeit keine Planungsalternativen zur Verfügung. Die im Umweltbericht genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten und Gebäudeanordnungen geprüft. Letztlich können bei dem vorliegenden Entwurf die geplanten Bebauungen flächensparend angeordnet und erschlossen werden.

Die im Umweltbericht genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhältnismäßig niedrig.

4.2 Städtebauliches Konzept

Auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Im Osten des Plangebiets soll ein Kindergarten errichtet werden um den vorherrschenden Mangel an Plätzen zur Unterbringung von Kindern entgegenzuwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern.

Durch die Wohnbebauung und die Eingrünung zwischen bestehenden Siedlungsstrukturen und freier Landschaft bildet das Gebiet einen für die Region typischen Ortsrand.

4.3 Verkehrskonzept

Die Planung sieht eine Nord-Süd Verbindung zwischen der bestehenden Rehlingenstraße und der Schloßstraße vor und bindet das Baugebiet damit in die örtlich vorhandenen Erschließungsstraßen ein.

4.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die detaillierte Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 53. Der Ausgleich wird voraussichtlich auf externen Flächen erfolgen.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 53 „Südlich Schloßstraße und östlich Dullbach“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Gemeinde Gessertshausen im OT Deubach soll eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten sowie ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ziele sind die Sicherung einer auf die Bildungsanforderungen abgestimmten, bedarfsgerechten Infrastruktur sowie die Entwicklung eines familienfreundlichen und attraktiven Wohnquartiers, das sich in den Ortsteil einfügt.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Zudem erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffes.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering