
GEMEINDE GESSERTSHAUSEN



Landkreis Augsburg

33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich Nahwärmeversorgung

**A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 19.01.2026

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: 25096
Bearbeitung: CR, JL

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
	VERFAHRENSVERMERKE	5
B)	BEGRÜNDUNG	7
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2.	Verfahren	7
3.	Beschreibung des Planbereiches	8
4.	Planungskonzept	9
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
C)	UMWELTBERICHT	12
1.	Umweltauswirkungen	12
2.	Schutzgebiete.....	12

A) PLANZEICHNUNG

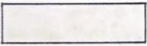
Wirksamer Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 04.11.1991) mit Änderungsbereich:



33. Änderung des Flächennutzungsplanes:



Zeichenerklärung:

	WOHNBAUFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	SCHULE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	GRÜNFLÄCHE
	SPORTPLATZ
	TENNIS
	SPIELPLATZ

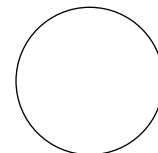
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die im Internet veröffentlichten Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Gessertshausen, Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen, 1. Stock, Hauptstraße 31, 86495 Gessertshausen, während folgender Zeiten: Montag Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 08.00 Uhr – 12.00 Uhr, Dienstag von 14.00 Uhr – 18.00 Uhr zugänglich gemacht und können dort eingesehen werden. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.

Gemeinde Gessertshausen, den

.....

Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

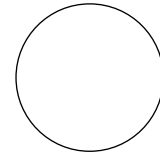
5. Die Genehmigung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom __.__.__, Az. _____ erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).
Augsburg, den __.__.__

.....

(Siegel Genehmigungsbehörde)

6. Ausgefertigt

Gemeinde Gessertshausen, den



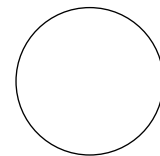
.....

Jürgen Mögele, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans 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

Die Gemeinde Gessertshausen hat beschlossen, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen.

Die Teilfläche mit der Flurnummer 527 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Zur Umsetzung eines Heizkraftwerks soll die Fläche künftig als Standort für ein Biomasseheizkraftwerk zur Nahwärmeversorgung genutzt werden. Durch die Errichtung der Anlage wird eine klimafreundliche Energieversorgung ermöglicht, die insbesondere die bestehenden, veralteten Heizsysteme öffentlicher Einrichtungen, wie der nahegelegenen Schule, ablösen kann.

Damit die Darstellung des Flächennutzungsplans dem privilegierten Vorhaben nicht entgegensteht, wird diese in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

2. VERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand im Süden von Gessertshausen, innerhalb eines Radius von rund einem halben Kilometer zum Gemeindezentrum (Rathaus). Der Bereich befindet sich unmittelbar südlich angrenzend am „Campus Gessertshausen“. Im Osten schließt der Sportverein Gessertshausen an, während die südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

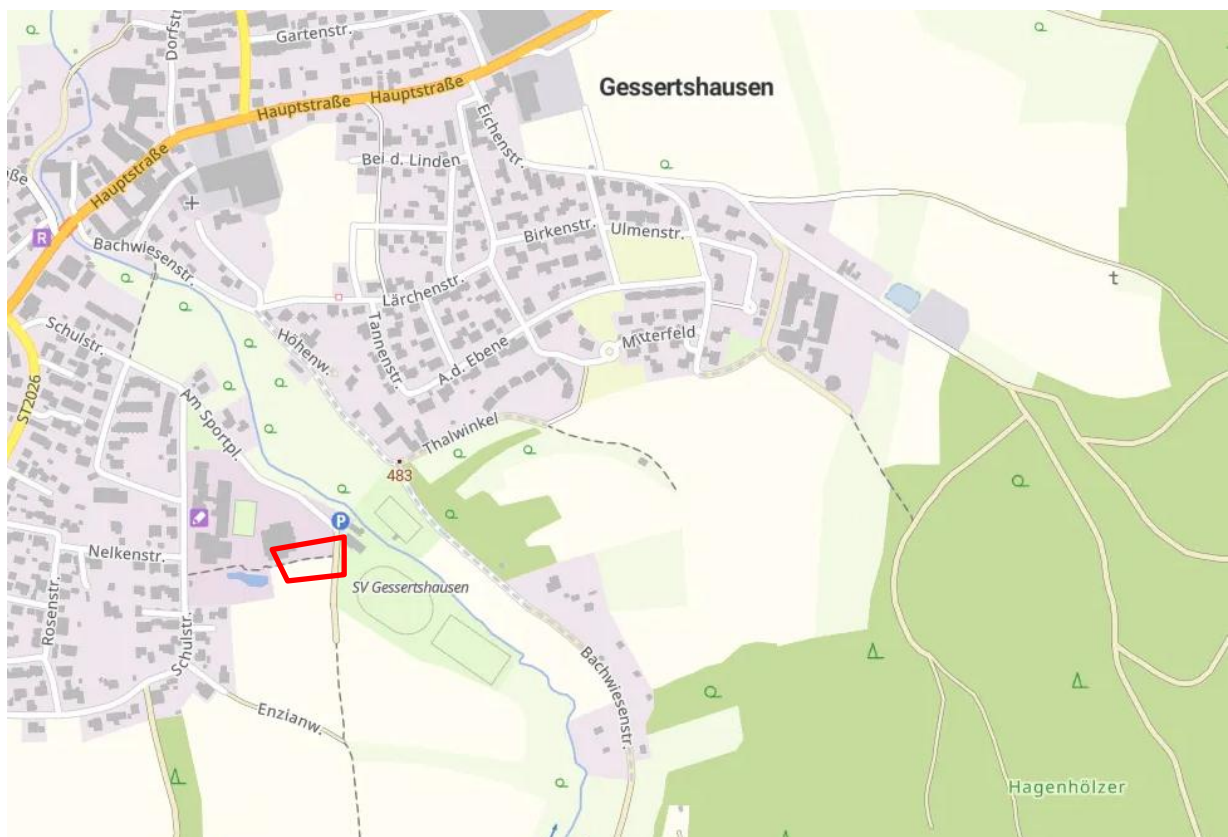


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)



Abbildung 2: Luftbild vom ersten Teilgebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Bereich selbst stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Die Fläche liegt auf einer Höhe zwischen 486 m ü. NHN im Südwesten und 482 m ü. NHN im Nordosten. Im Norden, Westen und Osten grenzen Gehölzstrukturen an.

4. PLANUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Gessertshausen plant, eine moderne Nahwärmeversorgung an einem geeigneten Standort zu realisieren.

Als Standort wurde das Areal unmittelbar neben der Schule ausgewählt. Die ortsnahe Fläche im Bereich des „Campus Gessertshausen“ gehört bereits der Gemeinde.

Die geplante Nahwärmewerkversorgung erfolgt mittels eines Biomasseheizkraftwerk.

Der ortsansässige Projektträger hat im angrenzenden Wohngebiet, eine verbindliche Interessensabfrage durchgeführt. Rund 60 private Eigentümer haben bereits ihr Interesse an einem Anschluss bekundet. Dies belegt sowohl den Bedarf als auch die breite Akzeptanz der geplanten Nahwärmelösung innerhalb der Bevölkerung. Um diesen Bedarf zu decken, reicht eine Heizzentrale nicht aus, weshalb die Errichtung einer zweiten Heizkraftanlage an einem weiteren Standort vorgesehen ist. Für die zweite Fläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da die dort bestehende Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft dem geplanten Vorhaben eines weiteren Biomasseheizkraftwerks nicht entgegensteht.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Planungsabsicht der Gemeinde, in Gessertshausen eine Nahwärmeversorgung zu realisieren, wurde nach geeigneten Standorten rund um die gemeindlichen Liegenschaften gesucht. In der Schule, dem Kindergarten und der Schwarzachhalle sind die Heizungen bereits deutlich veraltet. Reparaturen der Heizungen sind kaum mehr möglich, da keine Ersatzteile mehr beschafft werden können. Daher musste für den „Campus Gessertshausen“ mit all seinen Gebäuden eine alternative Heizungsart gefunden werden.

Ein Biomasseheizkraftwerk stellt dabei nach derzeitigen Erkenntnissen die effizienteste und nachhaltigste Lösung der Problematik dar. Als einzige geeignete gemeindliche ortsrandnahe Fläche am „Campus Gessertshausen“ kam lediglich die Teilfläche der Fl. Nr. 527, östlich des Schulgartens in Frage. Kurze Leitungswege sowie eine gute infrastrukturelle Anbindung an den Campus zählen hierbei zu den Hauptgründen, die für diesen Standort sprechen.

Es ist vorgesehen, mit einem ortansässigen Projektträger eine entsprechende Anlage zu errichten.

Da der o. g. Bebauungsplan im Jahre 1976 in Kraft getreten ist und bis heute, knapp 50 Jahre später, die im Bebauungsplan vorgesehene Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung der Verbandsschule nicht benötigt wurde, hat sich der Gemeinderat Gessertshausen dazu entschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steineberg“ ebenfalls zu ändern und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu reduzieren, sodass eine Fläche für die Umsetzung eines Nahwärmenetzes zur Verfügung gestellt werden kann (Teilaufhebungsverfahren).

Die Flächen sind zudem nach Aufstellung des Bebauungsplanes seit knapp 50 Jahren in Privatbesitz und konnten bzw. mussten bisher aufgrund des fehlenden Bedarfs an einer Schulerweiterung nicht in gemeindliches Eigentum gebracht werden. Eine Grundschulerweiterung war trotz der geburtenreichen Jahrgänge bisher nicht notwendig und wird, wenn benötigt, künftig eher südlich der bestehenden Schule bzw. östlich in Richtung Schwarzachhalle erfolgen, um die unmittelbare Nähe zum bestehenden Schulgebäude und die hieraus resultierenden Synergien zu nutzen. Die Erweiterungsmöglichkeiten der Grundschule bestehen also an ihrem jetzigen Standort in Richtung Süden und Osten weiterhin.

Nach Einschätzung des Landratsamt Augsburg handelt es sich bei dem Vorhaben, um eine Außenbereichsprivilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Diese Einschätzung stützt sich insbesondere auf das Fehlen realistischer Alternativstandorte, die unmittelbare räumliche Nähe zum Siedlungsbereich sowie die topografische Lage am Hangfuß, die funktionale und technische Vorteile bietet, die über rein wirtschaftliche Erwägungen hinausgehen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben zur Umsetzung des Klimaschutzes als Staatsziel gemäß Art. 20a GG beiträgt. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzbeschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 (BVerfGE 157, 30) erscheint es sachgerecht, bei der Standortwahl unnötige Leitungslängen und damit einhergehende Energieverluste zu vermeiden, um CO₂-Emissionen und den Verbrauch fossiler Energieträger zu minimieren.

Mit Inkrafttreten des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetzes zum 01.01.2025 wurden Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Wärme oder Elektrizität dienen und nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig sind, gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 c BayBO verfahrensfrei gestellt. Dies hat zur Folge, dass für das Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist. Gleichwohl

bleiben sämtliche öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 BauGB einschließlich ihrer Absicherung gegenüber der zuständigen Behörde (vgl. Vollzugsschreiben StMB-24-4101-2-129-680) sowie die einschlägigen naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben.

Der Flächennutzungsplan wird demnach angepasst und entsprechend des Planbereichs als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

C) UMWELTBERICHT

1. UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Nahwärmeversorgung eine Umweltprüfung durchgeführt und werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die geplante Umwandlung von Grünfläche zu landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Um den erwarteten Eingriff zu bewerten, wurden die potenziellen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter betrachtet.

2. SCHUTZGEBIETE

Von dem Vorhaben sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsverordnungen betroffen, einschließlich der Bestimmungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) sowie bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem). Es werden keine regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt, Überschwemmungsgefährdungsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Änderungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und es liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor und das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen betroffen.

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Nähe zu den Siedlungsflächen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor. Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten sind nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten und die Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser zu fördern, sollten Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Es kann auf bereits bestehende Erschließungen zurückgegriffen werden weshalb neue Erschließungsstraßen somit nicht notwendig sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit keinen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Landesamts für Umwelt Bayern weder innerhalb einer Gefahrenfläche für sehr selten auftretende Extremhochwasser (HQextrem) noch in einer Gefahrenfläche für häufige oder hundertjährig auftretende Hochwasser (HQ100) oder HQhäufig.

Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplans betroffen. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Planungsgebiets.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vor.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.8 Kultur und Sachgüter

Im oder in der näheren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Die nächsten Bodendenkmäler befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.