



Amtliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bauleitplanverfahren

33. Teiländerung des wirksamen Flächennutzungsplanes Gessertshausen für den Bereich „Nahwärmeversorgung“, östliche Teilfläche der Fl.Nr. 527 sowie die bisher nicht amtlich abgemarkte Teilfläche der Fl.Nr. 382/4 je Gmkg. Gessertshausen, in der Entwurfsfassung vom 19.01.2026

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 19.01.2026 den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen vom 04.11.1991 für die östliche Teilfläche der Fl.Nr. 527 Gmkg. Gessertshausen sowie der bisher nicht amtlich abgemarkten Teilfläche der Fl.Nr. 382/4 (Feldweg) zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Bezeichnung „33. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Gessertshausen für den Bereich „Nahwärmeversorgung“ erhalten.

Örtliche Lage (nicht maßstäblich):



Geltungsbereich der 33. Änderung



Luftbild mit Geltungsbereich der 33. Änderung

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.

Planungsanlass:

Die östliche Teilfläche der Fl.Nr. 527 sowie die bisher nicht amtlich abgemarkte Teilfläche der Fl.Nr. 382/4 (Feldweg) sind 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.

Planungsziele:

1. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen vom 04.11.1991 wird durch die 33. Teiländerung des Flächennutzungsplanes Gessertshausen für den Bereich „Nahwärmeversorgung“ geändert. Der Geltungsbereich umfasst die östliche Teilfläche der Fl.Nr. 527 sowie die bisher nicht amtlich abgemarkte Teilfläche der Fl.Nr. 382/4 (Feldweg).
2. Die bisherige Darstellung der baulichen Nutzung von „Grünfläche“ wird geändert und zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
3. Die Teilfläche der Fl.Nr. 527 Gmkg. Gessertshausen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steineberg“ Gessertshausen, in der Fassung vom 24.04.1974, in Kraft getreten am 20.12.1976, zweimalig geändert durch die Fassungen vom 06.06.1990 und 23.05.1991. Unter anderem für diese Teilfläche der Fl.Nr. 527 Gmkg. Gessertshausen wird derzeit ein Teilaufhebungsverfahren des vorgenannten Bebauungsplanes durchgeführt.
4. Die geplante Umwandlung von Grünfläche zu landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die o.g. Planungsziele sind nicht abschließend und können jederzeit aktualisiert werden. Das vorgenannte Bauleitplanverfahren wird von OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg städtebaulich begleitet.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zudem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.01.2026 den Beschluss gefasst, für die o.g. Bauleitplanung in der Entwurfsfassung vom 19.01.2026 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Auf die Durchführung des Verfahrens gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Der den Teilbereich betreffende Umgriff war im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplans "Am Steineberg" Gessertshausen von Montag, 15.12.2025 mit Freitag, 30.01.2026 veröffentlicht gewesen. Der darin beschriebene Inhalt entspricht dem Anlass der Flächennutzungsplanänderung.

Der Bauleitplanentwurf mit entsprechender Planzeichnung, Textteil mit Begründung und dem Umweltbericht i.d.F.v. 19.01.2026 wird in der Zeit von

Montag, 02.02.2026 mit Sonntag, 08.03.2026

im Internet veröffentlicht und sind auf der Homepage der Gemeinde unter www.gessertshausen.de, unter der Rubrik auf der Startseite „Aktuelle Nachrichten und Bekanntmachungen“ bzw. der Adresse <https://www.gessertshausen.de/communique-news/news> sowie über das zentrale Internetportal <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal> → Gemeindename: Gessertshausen einsehbar. Auf diesen angegebenen Internetadressen ist auch der Inhalt der Bekanntmachung eingestellt. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch im Rathaus der Gemeinde Gessertshausen, Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen, 1. Stock, Hauptstraße 31, 86459 Gessertshausen, während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs (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.

Im Rahmen der Beteiligung können Anregungen zu den Planentwürfen vorgebracht werden. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Satzes 1 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht vorgebrachten Anregungen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Anregungen zum

Bauleitplan sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@vg-gessertshausen.de), bei Bedarf können diese jedoch auch auf anderem Wege abgegeben werden.

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.

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:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch/Erholung	- Keine Auswirkungen zu erwarten.
Wasser	- Keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich.
Boden/Fläche	- Flächenversiegelung - Flächeninanspruchnahme
Pflanzen/Tiere	- Keine nachteiligen Auswirkungen auf Vegetation und Tier- und Vogelarten zu erwarten.
Klima/Luft	- Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild	- Keine Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Keine Bau- oder Bodendenkmäler zu erwarten. - Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „**Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren**“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Gessertshausen, den 30.01.2026

Jürgen Mögele
Erster Bürgermeister

An den amtlichen Anschlagtafeln
angeheftet am 30.01.2026

abgenommen am.....
Außerdem veröffentlicht im amtl.
Mitteilungsblatt „Über den Zaun“
Nr. vom