GEMEINDE
EMERSACKER

Landkreis Augsburg

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Weinberg“

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

Hinweis:
Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 26.10.2023 sind gelb hervorgehoben

ENTWURF

Fassung vom 20.02.2025

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23022
Bearbeitung: CR/CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG M : 1 : 5.000 3

VERFAHRENSVERMERKE 4

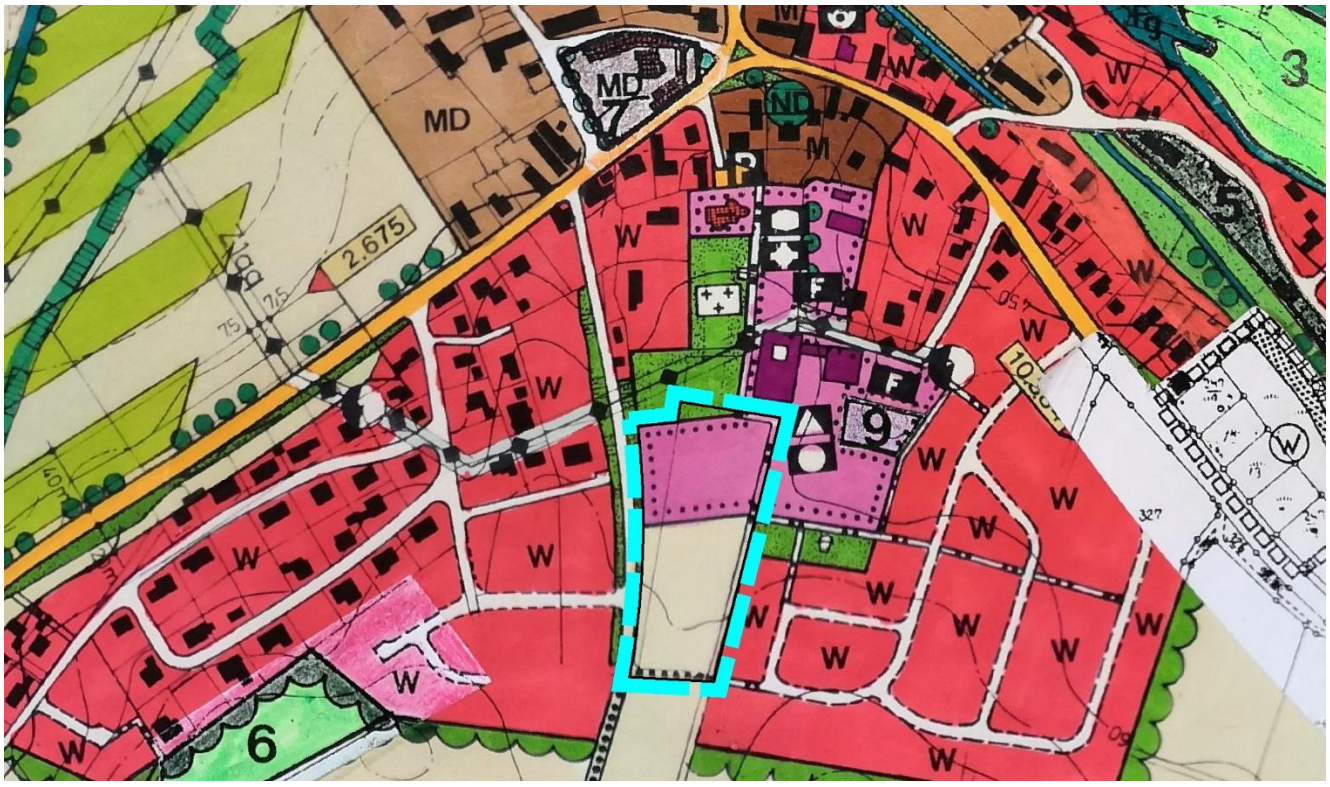
B) BEGRÜNDUNG 5

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 5
2. Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen 5
3. Verfahren 7
4. Übergeordnete Planungen 7
5. Beschreibung des Planbereiches 11
6. Planungskonzept 12
7. Umweltbelange 12
8. Eingriffsregelung 13

C) UMWELTBERICHT 14

A) PLANZEICHNUNG M : 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich:



Änderung des Flächennutzungsplanes:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom … … … die Aufstellung der 6. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am … … … ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom … … … hat in der Zeit vom … … … bis … … … stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am … … ….

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom … … … hat in der Zeit vom … … … bis … … … stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung 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 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom … … … wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom … … … bis … … … öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am … … ….

6. Die Gemeinde Emersacker hat mit Beschluss des Gemeinderats vom … … … die 6. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom … … … festgestellt.

   Emersacker, den

   .....

   Karl-Heinz Mengele, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 6. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom … … … AZ … … … gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   .....

   Landratsamt Dillingen a. d. Donau (Siegel)

8. Ausgefertigt

   Emersacker, den

   .....

   Karl-Heinz Mengele, Erster Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Flächennutzungsplanänderung wurde am … … … gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung 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. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

   Emersacker, den

   .....

   Karl-Heinz Mengele, Erster Bürgermeister (Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Emersacker stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Weinberg“ im Süden zum Teil als Fläche für den Gemeinbedarf und zum Teil als Grünfläche, im Westen und Südwesten als Wohnbauflächen und in den restlichen Bereichen als Flächen für Landwirtschaft dar.

Im Bebauungsplan „Am Weinberg“ werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ beabsichtigt die Gemeinde Emersacker die kontrollierte Steuerung eines an den Bestandsort anschließenden Baugebietes. Der fortbestehend hohen Nachfrage an Bauplätzen sowie an Mietwohnungen in Folge des andauernden Bevölkerungszuwachses und dem bestehenden Wohnraummangel u. a. auch der ortsansässigen Bevölkerung soll mit der Ausweisung der Wohnbauflächen entgegengewirkt werden. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit erfolgt die Neuausweisung südlich des Bestandsortes Emersacker.

2. BEDARFSERMITTLUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Mit Stand 31.12.2022 verzeichnete die Gemeinde 1.475 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist bereits von 1.344 im Jahr 2011 auf 1.475 Einwohner im Jahr 2022 um etwa 10 % angestiegen. Auch zukünftig ist mit einem stetigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. In Abbildung 1 ist u. a. die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde im Zeitraum von 2019 bis 2033 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist vom Ausgangswert 2019 mit 1.425 Einwohner mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 1.590 Einwohner im Jahre 2033 zu rechnen (Wachstum von über 10 %). Hinsichtlich der Altersstruktur in Abbildung 1 ist festzuhalten, dass die Altersgruppe der 65-jährigen oder älter über den betrachtenden Zeitraum einen konstanten Anstieg verzeichnet und damit den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung widerspiegelt. Auf der anderen Seite ist eine kontinuierliche Abnahme der 18- bis 65-jährigen Bevölkerungsgruppe zu erkennen.

Datenblatt 09 772 137 Emersacker

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von … Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 425	277	897	251
2020	1 440	280	910	260
2021	1 450	280	910	270
2022	1 470	290	890	280
2023	1 480	300	890	280
2024	1 490	310	890	290
2025	1 500	320	890	300
2026	1 520	320	880	310
2027	1 530	330	870	330
2028	1 540	330	860	350
2029	1 550	340	850	360
2030	1 560	340	850	380
2031	1 570	330	850	390
2032	1 580	330	850	400
2033	1 590	320	850	410

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 1: Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2033, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand Juli 2024

Aus diesem Grund möchte die Gemeinde durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. die Neuausweisung des Wohngebietes Wohnraum schaffen, um einer Abwanderung der 18- bis 65-jährigen bzw. eine Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Im Zuge des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist das geplante Vorhaben zielführend, da die vorhandenen Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden können.

Im April 2022 wurden letztmals alle Eigentümer von freien und bebaubaren Grundstücken im Gemeindegebiet angeschrieben und um Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Von den 42 angeschriebenen Eigentümern haben 22 den Fragebogen beantwortet und zurückgesendet. Lediglich ein Grundstücksbesitzer kann sich vorstellen sein Grundstück evtl. zu veräußern. Ein weiterer Eigentümer, hat Interesse gezeigt, dass sein Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeinde erschlossen wird. Die überwiegende Mehrheit schließt aber eine Bebauung in naher Zukunft aus bzw. hält die Grundstücke für nachkommenden Generationen zurück. Diese Befragung spiegelt die Ergebnisse zwei vorrangegangener Abfragen wider.

Im September 2023 wurde eine Abfrage durchgeführt, in der sich Interessenten von Bauland an die Gemeinde wenden konnten und ihre Bedarfe mitteilen konnten. Insgesamt rd. 24 (21

davon aus Emersacker) Personen haben Interesse an einem Bauplatz für ein EFH gezeigt. Der überwiegende Teil bevorzugt dabei eine Grundstücksgröße von 500 bis 700 qm (wurde so in den Planungen berücksichtigt). Außerdem wurden in den zurückliegenden fünf Jahren ca. 15 Bauanträge bzw. Bauvoranfragen zur Nachverdichtung bzw. Schaffung von weiterem Wohnraum im Innenbereich durch den Gemeinderat positiv unterstützt.

Die im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Flächenpotenziale wurden ebenfalls geprüft.

Der Gemeinde stehen für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich daher wie oben beschrieben nicht zur Verfügung. Im Zuge der Grundstückssuche liegen keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung der innerörtlichen Potentialflächen erhält die Gemeinde in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf diese Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist die Gemeinde bestrebt, als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die starke Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Aus diesem Grund besteht zum einen das Problem jüngere bauwillige Generationen in der Gemeinde zu halten, zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen Altersstruktur trotz insgesamt hohem positivem Bevölkerungswachstum zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

3. 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.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Weinberg“ sind für die Gemeinde Emersacker 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.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Emersacker wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Einzelgemeinde im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dillingen an der Donau und die nächstgelegenen Mittelzentren sind Wertingen und Langweid am Lech.

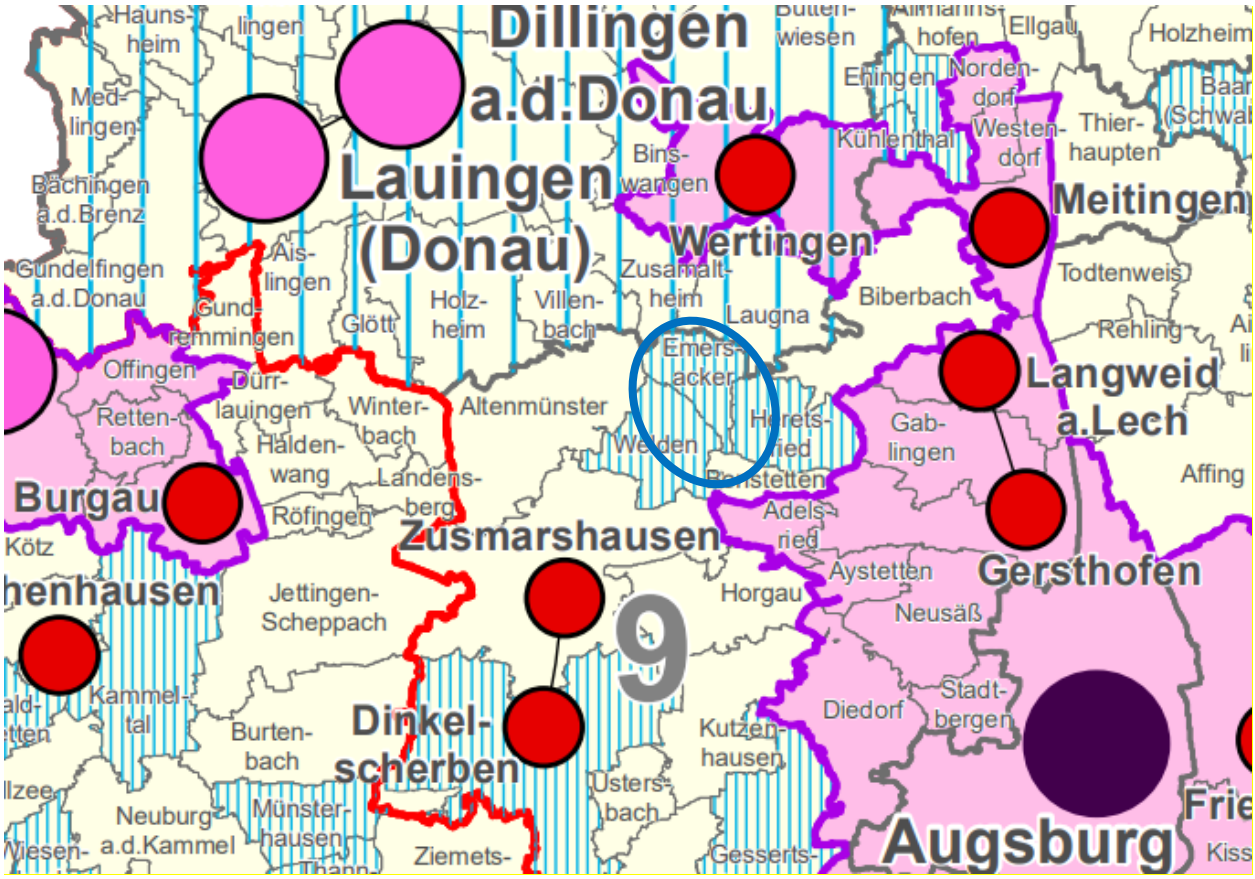


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2023):

4.1.1 Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann […] (2.2.5 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung 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)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.1.4 Energieversorgung

- Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
  - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
  - Energienetze sowie
  - Energiespeicher. (6.1.1 (Z))
- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden. (6.1.1 (G)).

4.2 **Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 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 Emersacker im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Die Gemeinde grenzt im Nordwesten von Augsburg direkt an den großen Verdichtungsraum an. Das nächstgelegene Kleinzentrum ist Welden.

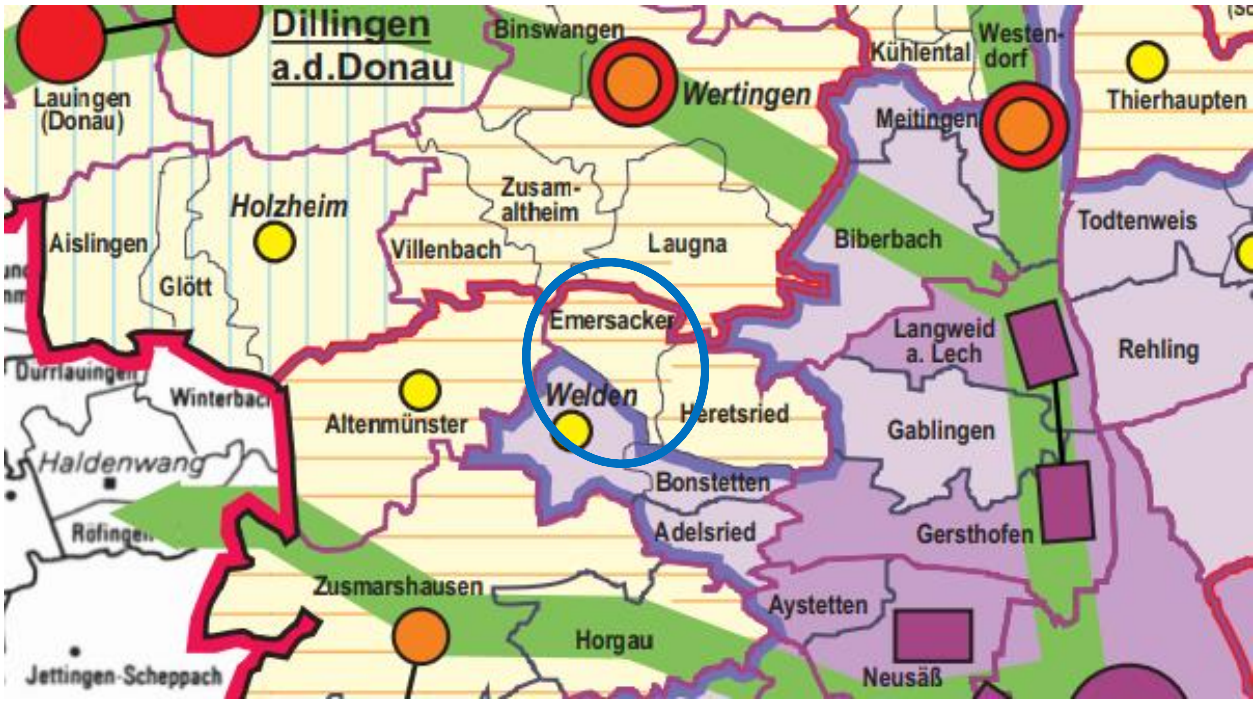


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zu Siedlung und Versorgung. Durch die Gemeinde zieht sich ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz von Nord nach Südwest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Weinberg“ wird davon nicht berührt und dieser liegt in mehr als 200 Meter Entfernung.

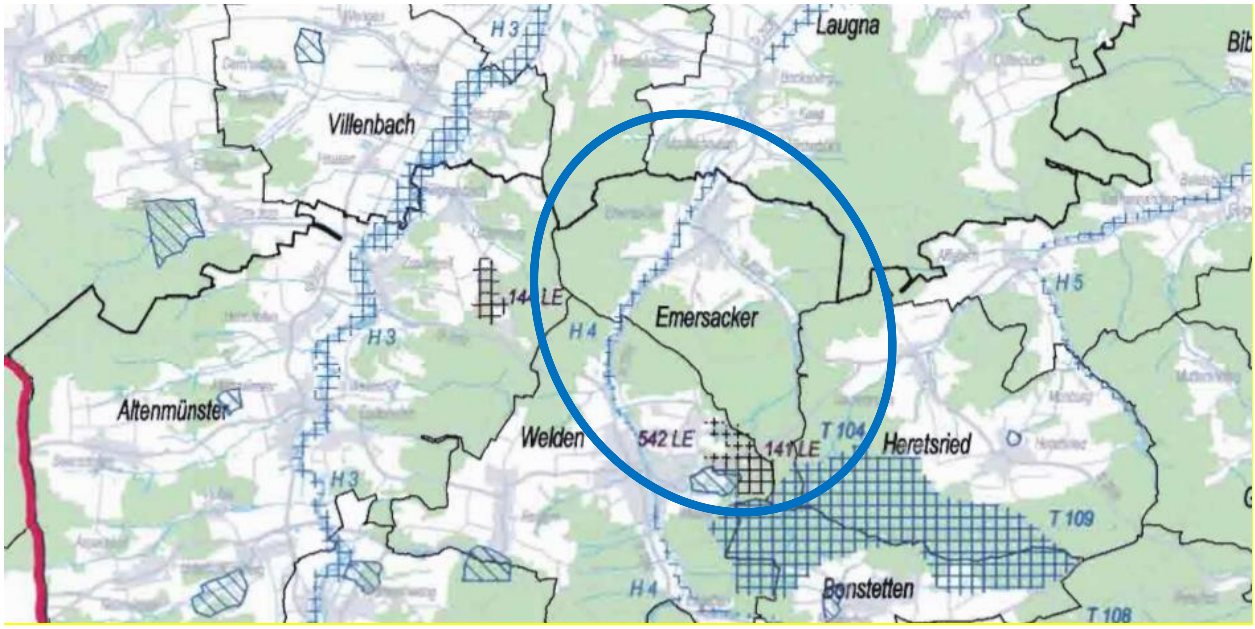


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Große Teile des Gemeindegebiets von Emersacker sind Landschaftsschutzgebiet. Westlich und nordwestlich des Siedlungskörpers von Emersacker liegen zwei landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Weder das Schutzgebiet noch die Vorbehaltsgebiete werden von der Planung berührt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha.

Alle Flurstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Emersacker.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

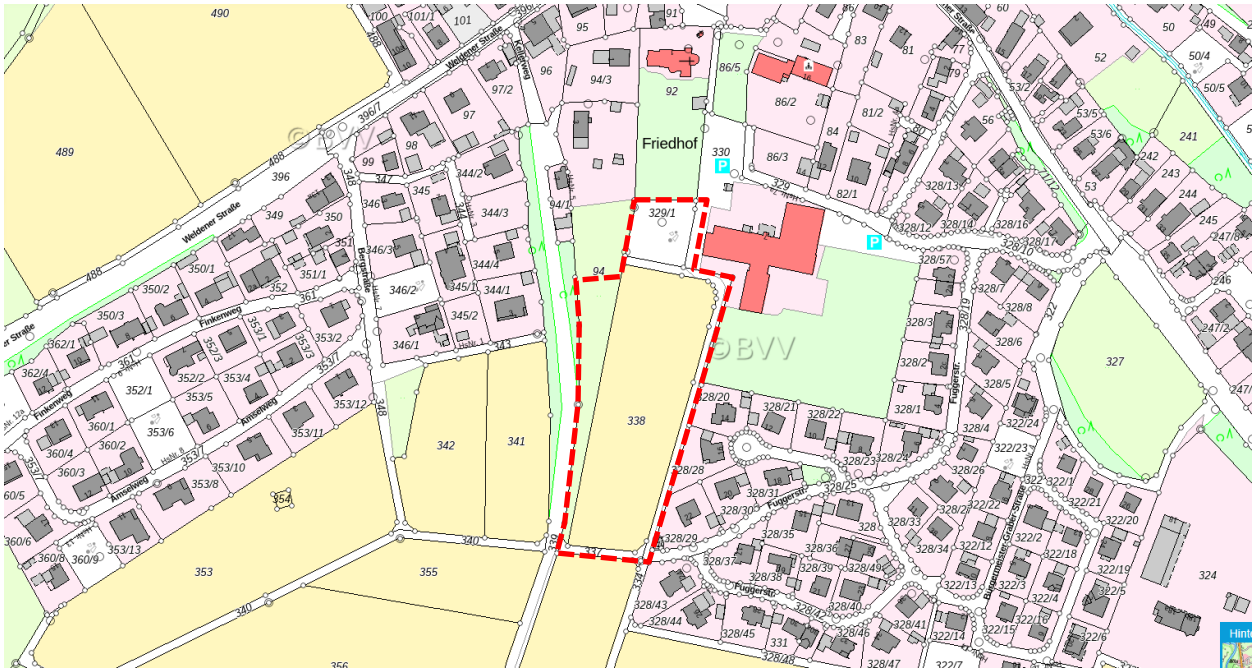


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand von Emersacker.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch Gehölzstrukturen und im Norden durch den Friedhof der Kirche St. Martin
- Im Nordosten durch die Grundschule Emersacker und im Osten durch Wohnbauflächen
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Westen durch die Straße „Kellerweg“ und Gehölzstrukturen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weißt ein Gefälle von Südwest nach Nordost auf. Es fällt von 464,1 m ü. NHN auf 457,3 m ü. NHN ab, dies entspricht einem Höhenunterschied von 6,8 Metern.

Das Plangebiet wird größtenteils intensiv als Ackerfläche genutzt. Gehölzstrukturen sind am westlichen Rand des Änderungsbereiches vorhanden.

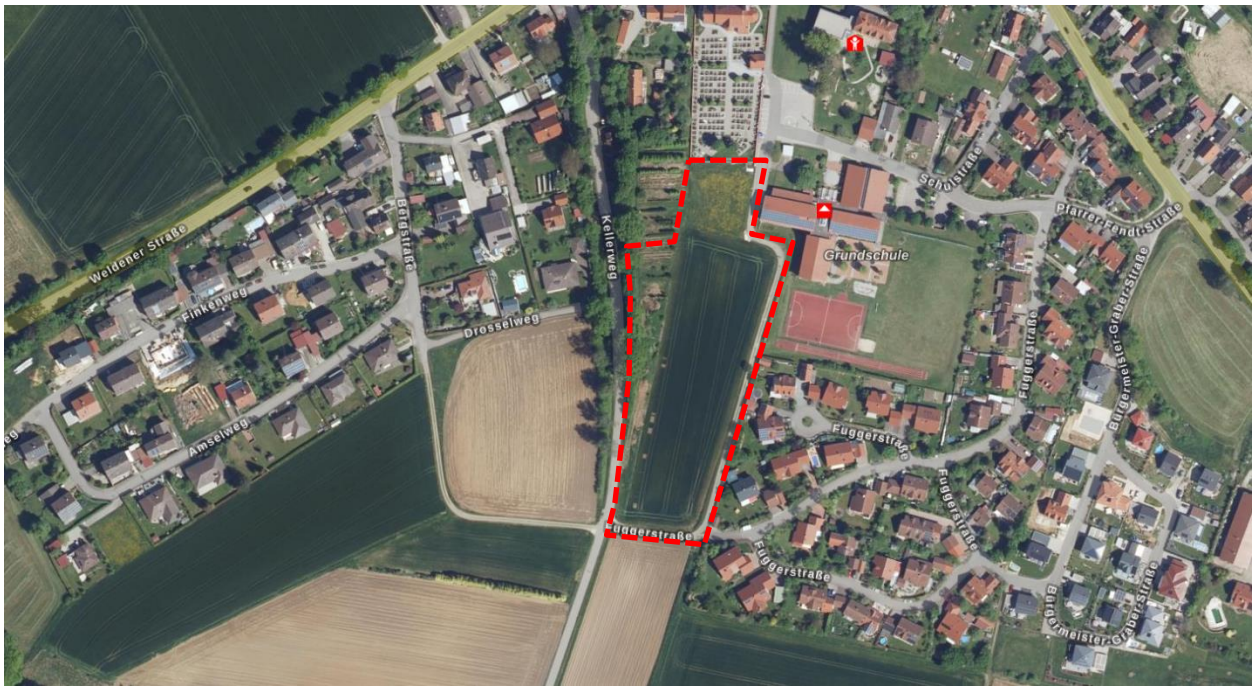


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers am südlichen Ortsrand von Emersacker vor. Es sind Wohnbauflächen, um dem steigenden Wohnraumbedarf entgegenwirken zu können, und unter Berücksichtigung der vorhandenen dörflichen Strukturen, vorgesehen. Dabei gilt es den bestehenden Charakter des unmittelbaren Umfelds sowie von Emersacker zu wahren sowie eine effiziente Erschließungsstruktur zu gewährleisten.

Die Fläche der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche beträgt ca. 0,9 ha und die Grünflächen ca. 0,2 ha.

7. UMWELTBELANGE

Hinweis: Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

8. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des parallelen aufgestellten Bebauungsplans ermittelt, sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Weinberg“ 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:

Südlich von Emersacker soll ein neues Wohngebiet entstehen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser entstehen. Dabei werden landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland und eine Grünfläche in Anspruch genommen.

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 durch das geplante Vorhaben ergibt, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten sind.

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

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Hohe Erheblichkeit
Fläche	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit