

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Änderungsbereich: „Echenbrunn Nord Ost II“

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a BauGB

Fassung vom 10.06.2025

Projektnummer: 23109

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

---

Gemäß § 6a BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

## 2. PLANUNGSANLASS

---

Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Echenbrunn Nord Ost II“ hat die Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes gegeben, mit dem Baurecht für Wohnbebauung geschaffen wurde, um der Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können. Da der wirksame Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellte, war eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Auf die Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

## 3. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

---

Bei der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Vollzug der 11. Änderung des Flächennutzungsplans nur von überwiegend geringer Erheblichkeit sind. Auswirkungen mittlere Erheblichkeit sind bedingt durch den Versiegelungsgrad für die Schutzgut Boden zu erwarten, diese können jedoch auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene gemindert bzw. ausgeglichen werden. Gemeinsam mit den im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, konnte eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht werden. Die Art und Weise wie diese Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden, wird nachfolgend aufgeführt:

Die Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat aufgrund der Schallemissionen durch die Bahnlinie und die Kreisstraße Bedenken geäußert; diese wurden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene ausgeführt.

Die Stadt Gundelfingen hat darauf hingewiesen, dass auf der Bebauungsplanebenen der immissionsschutzfachliche Konflikt lösbar ist und nicht die Ebene des Flächennutzungsplans betrifft. In diesem Zusammenhang wurde auf die Kommentierung und Rechtsprechung zum Flächennutzungsplan hingewiesen, der bei der Darstellung der Art der Bodennutzung nicht über Grundzüge hinausgehen darf. Darüber hinaus wird der allgemeine Inhalt des Flächennutzungsplans geprägt durch seine Bedeutung als

der städtebauliche Gemeindegebietsentwicklungsplan. Auf dieser Ebene entzieht sich die Abwägung zu Fachdetails insb. wenn diese auf Bebauungsplanebene gelöst werden können. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich keine Änderungen ergeben.

Die Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat darauf hingewiesen, dass zum einen die Flächen weiterhin für die Landwirtschaft (Lebensmittelproduktion) erhalten bleiben sollten und zum anderen Im Flächennutzungsplan noch genügend Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Jedoch wird die Erfordernis von Wohnflächen für die Stadt gesehen und die Flächennutzungsplanänderung wird aus naturschutzfachlicher Sicht befürwortet, wenn die Auflagen für den Bebauungsplan erfüllt werden.

Die Stadt Gundelfingen hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass es seit Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht gelungen ist, die darin dargestellten Wohnbauflächen zu erwerben und auch nicht zu erwarten ist, dass diese Flächen kurz- oder mittelfristig verfügbar sein werden. Trotz aktueller Nachfrage bei den Eigentümern aller derzeit unbebauten innerörtlichen Grundstücke, ist die Fläche in Echenbrunn derzeit das einzige Potenzial um den Wohnraumbedarf z.T. decken zu können. In der Gesamtabwägung wurde der erhebliche Wohnraumbedarf als deutlich gewichtiger gewertet als die besondere Eignung der Fläche für den Ackerbau; zumal die Stadt einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Eignung für den Ackerbau aufweist. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich durch den Hinweis auf Bedenken keine Änderungen ergeben.

Der Bayerische Bauernverband hat auf die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen hingewiesen.

Die Stadt Gundelfingen hat die Hinweise, die die nachfolgenden Bebauungsplanebene betreffen, zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Bebauungsplanebene verwiesen auf der die Hinweise berücksichtigt wurden. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich keine Änderungen ergeben.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben hat darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanunterlagen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung tragen.

- Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale überprüft wurden und welchen Stadtteilen diese zuzuordnen sind.
- Die Angaben zum Wohnbauflächenbedarf sind um die relevanten Strukturdaten zu ergänzen. Darüber hinaus ist der Wohnbauflächenbedarf darzulegen.

Zudem wurde i.S.d. Flächensparens und vor dem Hintergrund der vorhandenen umfangreichen Wohnbauflächenpotenziale auf die Möglichkeit hingewiesen Flächen aus dem Flächennutzungsplan (mehr als 30 ha unbebaute Flächenpotenziale) zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Gundelfingen hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass

- das ISEK bis 2025 Gültigkeit hat, sodass die darin aufgeführten Erkenntnisse im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung herangezogen werden können. Des Wei-

teren wurde darauf hingewiesen, dass bereits etwa 10,6 ha der im ISEK dargestellten innerörtlich Baulücken und FNP-Flächenreserven bereits bebaut wurden bzw. derzeit überplant werden; diese wurden in der Begründung ergänzt. Trotz der bereits durchgeführten Nachverdichtung gibt es im Stadtgebiet nach wie vor noch zahlreiche innerörtliche Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können. Zudem hat die Stadt im Zuge dieser Bauleitplanung die Eigentümer von rd. 8 ha innerörtlichen Potenzialflächen angeschrieben und hinsichtlich ihrer Planungsabsichten / Verkaufsbereitschaft befragt. Von ca. 50 % der angeschriebenen Eigentümer kam eine Rückmeldung; davon hat der Großteil keine Verkaufsbereitschaft geäußert; lediglich 3 Eigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, unter der Bedingung von geeigneten Tauschgrundstücken. Die Befragung hat nochmals verdeutlicht, dass die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen ein schwieriges und langwieriges Unterfangen ist, und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gelöst werden kann. Aufgrund des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen, sieht die Stadt Gundelfingen es als geboten an, die vorliegende und verfügbare Außenbereichsfläche mit unmittelbaren Siedlungsanschluss einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus stehen der Stadt auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale nicht zur Verfügung. Die Begründung wurde um die geforderten Angaben ergänzt, sofern diese noch nicht aufgeführt waren.

- sie beabsichtigt den Flächennutzungsplan (wirksam seit 2002) neu aufzustellen, ein entsprechender Beschluss muss aber noch gefasst werden. Im Rahmen einer Neuaufstellung wird die Stadt die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen kritisch prüfen und an den ermittelten Bedarf der nächsten Jahrzehnte ggf. anpassen; dies erfolgt jedoch nicht im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Sollten im Rahmen einer künftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die im derzeit wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen, auch weiterhin nicht verfügbar sein, wird die Stadt diese im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht wieder als solche darstellen. Dies kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des ISEK die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale sorgfältig erhoben und dargestellt wurden. Aufbauend auf diesen Daten sollten diese fortgeschrieben werden, so dass ein aktueller Sachstand der Flächenpotentiale vorliegt. Darüber hinaus ist darzulegen, welche Schritte zur Mobilisierung der Flächenpotentiale seither unternommen wurden und welche geplant sind zur Vermeidung einer privaten Flächenbevorratung im geplanten Baugebiet.

Die Stadt hat den Hinweis zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass das ISEK bis 2025 Gültigkeit hat, sodass die darin aufgeführten Erkenntnisse im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung herangezogen werden können. Über die Fortschreibung des ISEK hat die Stadt noch keinen Beschluss gefasst; sie wird sich mit diesem Thema auseinandersetzen, dies erfolgt aber außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bzgl. der Mobilisierung von Flächenpotentialen hat die Stadt im Zuge dieser Bauleitplanung die Eigentümer von rd. 8 ha innerörtlichen Potenzialflächen angeschrieben und hinsichtlich ihrer Planungsabsichten / Verkaufsbereitschaft befragt. Von ca. 50 % der angeschriebenen Eigentümer kam eine Rückmeldung; davon hat der Großteil

keine Verkaufsbereitschaft geäußert; lediglich 3 Eigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, unter der Bedingung von geeigneten Tauschgrundstücken. Die Befragung hat nochmals verdeutlicht, dass die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen ein schwieriges und langwieriges Unterfangen ist, und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gelöst werden kann. Aufgrund des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen, sieht die Stadt Gundelfingen es als geboten an, die vorliegende und verfügbare Außenbereichsfläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Um eine Flächenbevorratung zu vermeiden, wurde bei den letzten durchgeführten Bauleitplanverfahren, für die nicht in Gemeindeeigentum übergegangen Grundstücke eine Bauverpflichtung (zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 3 Jahren (während der Corona-Zeit wurde die Frist auf 5 Jahre verlängert) vertraglich geregelt.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat Hinweise mit Festsetzungsvorschlägen gegeben u.a. zu den Themen „Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen“, „Grundwasser“, „Altlasten und Bodenschutz“ und „Niederschlagswasser“.

Die Stadt Gundelfingen hat die Hinweise, die im Grunde die nachfolgenden Bebauungsplanebene betreffen, zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Bebauungsplanebene verwiesen auf der die Hinweise behandelt wurden. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich durch die Hinweise keine Änderungen ergeben.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mitgeteilt, dass der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen nicht zugestimmt werden kann, da es sich dabei um Ackerland sehr guter Bonität handelt, die deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegt und die Flächen daher von Bebauung freizuhalten und dauerhaft für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zu erhalten sind. Zudem wurde u.a. darauf hingewiesen, dass der Aushub aufgrund der hohen Bodengüte in Ober- und Unterboden getrennt gelagert werden sollte und der nicht benötigten Oberboden den Landwirten unentgeltlich für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden sollte.

Der Stadt Gundelfingen ist die sehr gute Bodengüte bekannt, jedoch beschränkt sich das Gebiet mit einer sehr guten Bodengüte nicht lediglich auf das Plangebiet und die östlich anschließenden Flächen, sondern umfasst ein großflächiges Gebiet nördlich von Gundelfingen und westlich von Lauingen von rd. 700 ha. Aufgrund des kurz- bis mittelfristig benötigten Flächenbedarfs für Wohnbauland hat sich die Stadt dazu entschieden die gegenständlichen Flächen mit unmittelbarem Siedlungsanschluss für die Ausweisung eines Wohngebietes heranzuziehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Stadt keine anderweitigen Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden könnten, zur Verfügung stehen und kurz- bis mittelfristig auch nicht zu erwarten ist, dass sich an dieser Situation etwas ändern wird. Trotz aktueller Nachfrage bei den Eigentümern aller derzeit un bebauten innerörtlichen Grundstücke, ist die erworbene Fläche in Echenbrunn derzeit das einzige Potenzial um den Wohnraumbedarf z.T. decken zu können. In der Gesamtabwägung bewertet die Stadt den erheblichen Wohnraumbedarf als deutlich gewichtiger als die besondere Eignung der Fläche für den Ackerbau; zumal die Stadt einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Eignung für den Ackerbau aufweist. Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene und wurden daher auf Ebene des Bebauungsplans behandelt. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich keine Änderungen ergeben.

#### **4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise fortführt. Aus diesem Grund wurde an dieser Stelle keine anderweitige bauliche Nutzung als die eines allgemeinen Wohngebietes untersucht.

#### **5. FAZIT**

---

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich „Echenbrunn Nord Ost II“ vom Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 15.05.2025 festgestellt.