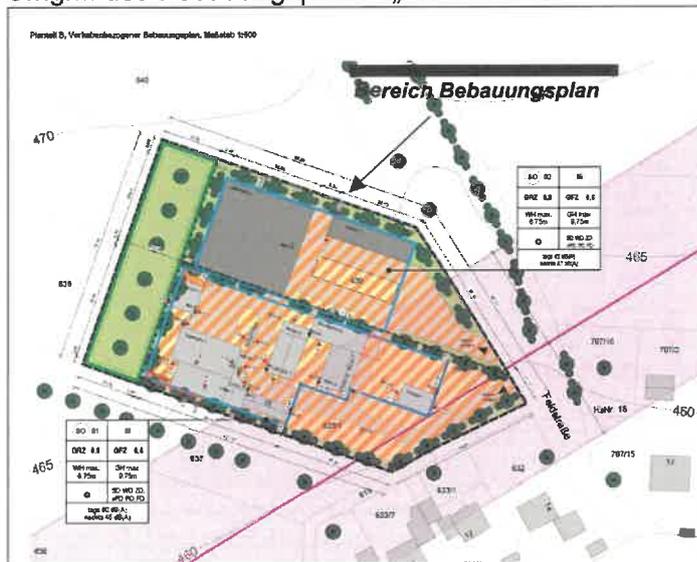


BEKANNTMACHUNG

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim für den Bereich des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ ; Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Zusamaltheim hat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim beschlossen.

Umgriff des Bebauungsplanes „Seelenäcker“:



© Herb und Partner, Buttenwiesen

Umgriff der Flächennutzungsplanänderung:

Anderungsbereich Flächennutzungsplan



© Büro Herb und Partner, Buttenwiesen



© Büro Herb und Partner, Buttenwiesen
Wirksamer Flächennutzungsplan

Die vom Büro Herb und Partner, Buttenwiesen, ausgearbeiteten Entwurfsunterlagen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Seelenäcker der Gemeinde Zusamaltheim mit Begründung und Umweltbericht werden nunmehr im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch, vom **22.05.2025 bis 23.06.2025** jeweils in der Fassung vom 06.05.2025 mit den wesentlichen Umweltinformationen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen können während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr) in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen, Schulstraße 12, 86637 Wertingen (Schloss), Zimmer 111, eingesehen werden.

Online einsehbar unter: https://zusamaltheim.de/rathaus/amtliche_bekanntmachungen/

Falls Sie auf einen barrierefreien Zugang angewiesen sind, rufen Sie uns bitte unter Telefonnummer 08272/84-400 an.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim möglichst schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte oder hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zu dem Entwurf der Bauleitpläne liegen bereits folgende wesentlichen Umweltinformationen und umweltbezogenen Stellungnahmen vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in vollem Umfang an o. g. Ort zu angegebene Zeiten eingesehen werden können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Umweltbericht: geringe Beeinträchtigung, die Betrachtungsfläche und Umgebung sind durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt oder bebaut. Biotop und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau stark anthropogen beeinflusst.
Durch die Herstellung der Lagerhalle und –fläche entsteht eine teilweise versiegelte Fläche von ca. 5000 m². Diese ist zukünftig für Vögel nicht mehr als Bruthabitat bzw. Lebensraum interessant. Die weitläufige Riedellandschaft, welche stark durch die Landwirtschaft geprägt ist, bleibt auch weiterhin als Lebensraum z.B. für Vögel des Offenlands erhalten.
- Landratsamt Dillingen – Untere Naturschutzbehörde: Ausgleichsflächen am Siedlungsrand werden in der Regel kritisch betrachtet, aber da hier bereits auf Fl.Nr. 637 ein Streuobstbestand vorhanden ist, ist dies zur Stärkung des Lebensraumtyps „Streuobstwiese“ sinnvoll. Die Fl.Nr. 637 ist im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Grünfläche mit Obstbäumen“ aufzunehmen, da diese die Ausgleichsfläche an der geplanten Stelle erst wirklich plausibel macht.

Schutzgut Boden

- Umweltbericht: mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzen, im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

- Umweltbericht: keine Auswirkung, es handelt sich um kein Überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Auch ist kein oberirdisches Gewässer betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

- Umweltbericht: keine Auswirkungen; Ackerland ist für die Kaltluftentstehung nicht relevant, es sind keine kleinklimatischen Effekte zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

- Umweltbericht: keine Beeinträchtigung für die Erholung aufgrund der Nutzung und Lage
- Landratsamt Dillingen – Immissionsschutz: Mit der geplanten Nutzung sind weiterhin Schallemissionen möglich, die bezüglich des benachbarten allgemeinen Wohngebietes als nicht frei von Bedenken beurteilt werden.
- Landratsamt Dillingen – Bauamt: Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung des Landratsamtes Dillingen bedarf. Aufgrund der aus Sicht des Landratsamtes unzulässigen Festsetzung einer Sondergebietsfläche wird bereits jetzt mitgeteilt, dass die Änderung zum aktuellen Zeitpunkt als nicht genehmigungsfähig beurteilt wird.
- Landratsamt Dillingen – Städtebau: Bei Sondergebiets- und Sonderbauflächen ist zwingend eine Zweckbestimmung anzugeben. Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung findet sich kein Hinweis darauf, welche Zweckbestimmung die Sondergebietsfläche haben soll. Die Festsetzung von Sondergebietsflächen kommen nur für Anlagen in Betracht, die nicht unter die Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO fallen. Die Art der baulichen Nutzung muss zwingend geändert werden.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

- Umweltbericht: mittlere Beeinträchtigung aber auch Aufwertung des Landschaftsbildes; da die betroffene Fläche bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt wird, ergibt sich keine große Veränderung der Situation. Die Errichtung einer Halle stellt immer einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Streuobstwiese und die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild jedoch teilweise verbessert.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Umweltbericht: keine Auswirkungen auf das Schutzgut, im Geltungsbereich sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmaltlas Bayern verzeichnet.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO i.V.m. § 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 Informationspflicht im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweise bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

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



Wertingen, den 19.05.2025
Verwaltungsgemeinschaft Wertingen
für die Gemeinde Zusamaltheim

Willy Lehmeier
Willy Lehmeier
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

An allen Amtstafeln:

Angeschlagen am: 21.05.2025
Abgenommen am:
Verk.-Buch-Nr.: 41/2025.....