

BEKANNTMACHUNG

Aufstellung des Bebauungsplans „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim; öffentliche Auslegung

Mit Beschluss vom 06.05.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Zusamaltheim den vom Planungsbüro Herb und Partner, Buttenwiesen, erstellten Bebauungsplan „Seelenäcker“ in der Fassung vom 06.05.2025 gebilligt.

Der von dem Planungsbüro Herb und Partner, Buttenwiesen, erstellte Bebauungsplanentwurf für den Bereich „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim, bestehend aus Satzung, Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht und Immissionsschutzgutachten wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom **22.05.2025 bis 23.06.2025** öffentlich ausgelegt.



Aufstellungsbereich Bebauungsplan
© Herb und Partner, Buttenwiesen

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.

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 angegebenen Zeiten eingesehen werden können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Umweltbericht: geringe Erheblichkeit auf das Schutzgut, da Biotope und andere Schutzgebiete weit entfernt sind. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau stark anthropogen beeinflusst.
Verbotstatbestände werden weder durch die Herstellung einer Halle noch durch den Betrieb verletzt. Durch die Eingrünung und die Entwicklung der Streuobstwiese mit Extensivgrünland erfährt die Fläche im Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Untere Naturschutzbehörde: Für die Eingrünung wird nach derzeitiger Planung nur die Hainbuche verwendet. Zur Verbesserung der Biodiversität an der Ausgleichsfläche wird jedoch darum gebeten, zumindest im hinteren Bereich bei der Eingrünung in Richtung der Ausgleichsfläche auch andere autochthone, standortgerechte Gehölze als Eingrünung zu pflanzen

Schutzgut Boden

- Umweltbericht: mittlere Beeinträchtigung und teilweise Verbesserung, da zwar eine Versiegelung vorgenommen wird aber auch eine Ausgleichsfläche mit Extensivgrünland geschaffen wird

Schutzgut Wasser

- Umweltbericht: geringe Beeinträchtigung, kein oberirdisches Gewässer betroffen (kein wassersensibler Bereich). Versickerung nur noch in Grünfläche möglich da Versiegelung stattfindet

-

Schutzgut Klima/Luft

- Umweltbericht: keine Betroffenheit

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

- Umweltbericht: keine Beeinträchtigung, die betrachtete Fläche ist größtenteils durch intensive Ackernutzung geprägt und hat aufgrund Ihrer Lage und Größe für die Erholung keine Bedeutung, durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es durch die landwirtschaftlichen Maschinen zu Lärm, wenn die Flächen bestellt werden.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Immissionsschutz: Durch ein schalltechnisches Gutachten der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit Datum vom 30.01.2025 wurde nachgewiesen, dass die schalltechnischen Bestimmungen des Bebauungsplans vom geplanten Betrieb eingehalten werden können.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Bauamt: hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung bestehen starke bedenken.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Städtebau: Die Ausweisung eines Sondergebietes ist in diesem Zusammenhang nicht möglich. Die geplante Festlegung der Art der baulichen Nutzung ist unzulässig. Weiterhin ist ein Verweis auf Bestandsschutz aufzunehmen. Die offene Bauweise ist zu behandeln.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

- Umweltbericht: geringe Beeinträchtigung und teilweise Verbesserung; durch die Lage in der Riedellandschaft ist die Fläche im Nahbereich sichtbar. Die Landschaft ist strukturarm. Östlich zieht sich die Hangleite der Zusam entlang. Das Vorhabengebiet grenzt direkt an Zusamaltheim an. Durch die Streuobstwiese und die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Umweltbericht: geringe Auswirkungen, im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmalatlas Bayern verzeichnet.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Bebauungsplan möglichst schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Seelenäcker“ 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.

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.



Wertingen, den 19.05.2025
Verwaltungsgemeinschaft Wertingen
für die Gemeinde Zusamaltheim

Willy Lehmeier
1. Bürgermeister
Gemeinschaftsvorsitzender

An allen Amtstafeln:

Angeschlagen am: 21.05.2025
Abgenommen am:
Verk.-Buch-Nr.: 40/2025