

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich Zusamaltheim

Gemeinde Zusamaltheim

FL.NR. 638/1 SOWIE TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 638, 639
GMK. ZUSAMALTHEIM, GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus:

- TEIL A PLANZEICHNUNG, LEGENDE MIT ZEICHENERKLÄRUNG
- TEIL B BEGRÜNDUNG – Allgemein
- TEIL C BEGRÜNDUNG – Umweltbericht
- TEIL D VERFAHRENSVERMERKE
- TEIL E ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

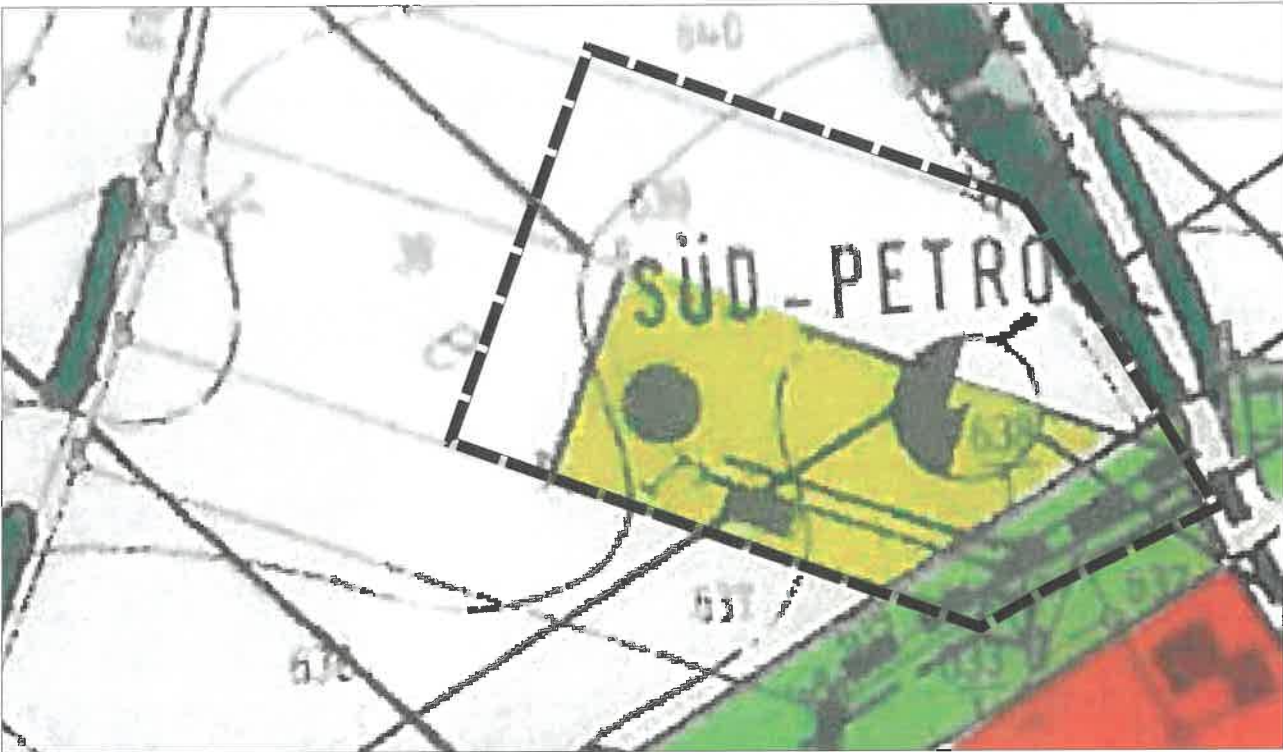
Vorentwurf vom 27.01.2025
Entwurf vom 06.05.2025

Fassung vom 14.07.2025

6. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ZUSAMALTHEIM

TEIL A PLANZEICHNUNG, LEGENDE MIT ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand



- Legende**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - W Wohnbaufläche
 - SO Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen
 - Ver- und Entsorgungsflächen
 - Grünflächen
 - Busch- und Baumgruppe
 - Obstbäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flurstück mit Nummer
 - Geltungsbereich 01. Änderung, ca. 9.300 m²

Planung



- Legende**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - W Wohnbaufläche
 - SO Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen
 - Ver- und Entsorgungsflächen
 - Grünflächen
 - Busch- und Baumgruppe
 - Obstbäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flurstück mit Nummer
 - Geltungsbereich 01. Änderung, ca. 9.300 m²



Gemeinde Zusamaltheim

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Bereich Zusamaltheim
Gemeinde Zusamaltheim

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639



Fassung vom 14.07.2025
Maßstab 1:1.000

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 butzenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de
Bearbeitung: vh

Bauherr
Gemeinde Zusamaltheim
vertr. durch Hr. Lutz, 1. Bürgermeister
Wertinger Str. 6a
86637 Zusamaltheim
Unterschrift/ Stempel



Fassung vom 14.07.2025

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich Zusamaltheim

Gemeinde Zusamaltheim

FL.NR. 638/1 SOWIE TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 638, 639
GMK. ZUSAMALTHEIM, GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



TEIL B BEGRÜNDUNG

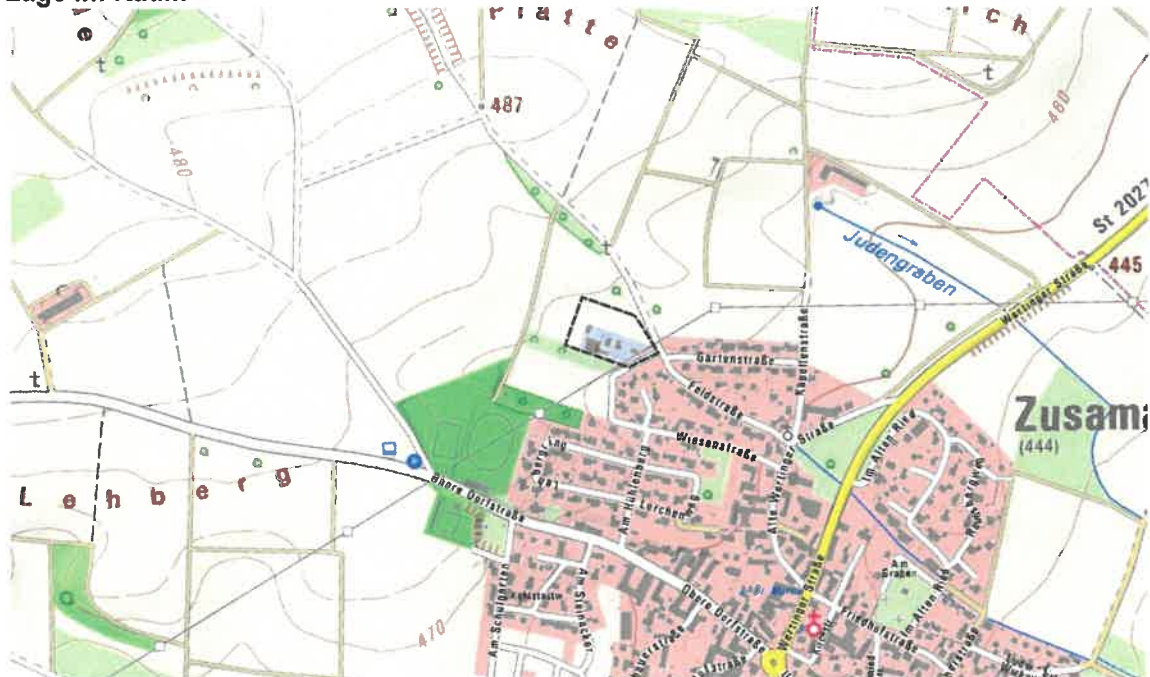
herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf vom 27.01.2025
Entwurf vom 06.05.2025

Fassung vom 14.07.2025

Lage im Raum



Topographische Karte, Bayematlas, Planungsgebiet schwarz markiert (OM)

Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995. Bei den betroffenen Flurstücken Fl.Nr. 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim, handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen. Unmittelbar anschließend im Südosten liegt ein Grünstreifen und die Ortschaft Zusamaltheim, ausgewiesen als Wohn- bzw. Mischgebiet. Wohngebiete sind rot, Gemischte Bauflächen in braun und Grünflächen in hellgrün dargestellt. Landwirtschaftliche Fläche ist in hellgrau, die Ver- und Entsorgungsflächen in gelb abgebildet. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 9.300 m².

Ausgewiesen ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen. In Zukunft soll die Fläche als Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen ausgewiesen sein.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinde Zusamaltheim (Stand 1995) mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz) (OM)

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 sieht für den nordwestlichen Ortsrand von Zusamaltheim Flächen für die Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen vor. Die Gemeinde Zusamaltheim hat beschlossen, diese Fläche als Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen auszuweisen.

Das Bauvorhaben zur Erweiterung eines Gewerbebetriebs durch den Bau von einer Lagerhalle und Lagerflächen liegt auf landwirtschaftlicher Fläche und Ver- und Entsorgungsflächen. Durch die oben genannte Änderung in ein „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ wird das Vorhaben genehmigungsfähig.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung des Ortes ist dadurch nicht beeinträchtigt. Alternative Standorte für das Bauvorhaben liegen nach eingehender Prüfung nicht vor. Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über keine Sondergebiete, auf die ausgewichen werden könnte. Auch im Innenbereich stehen keine Flächen zur Verfügung.

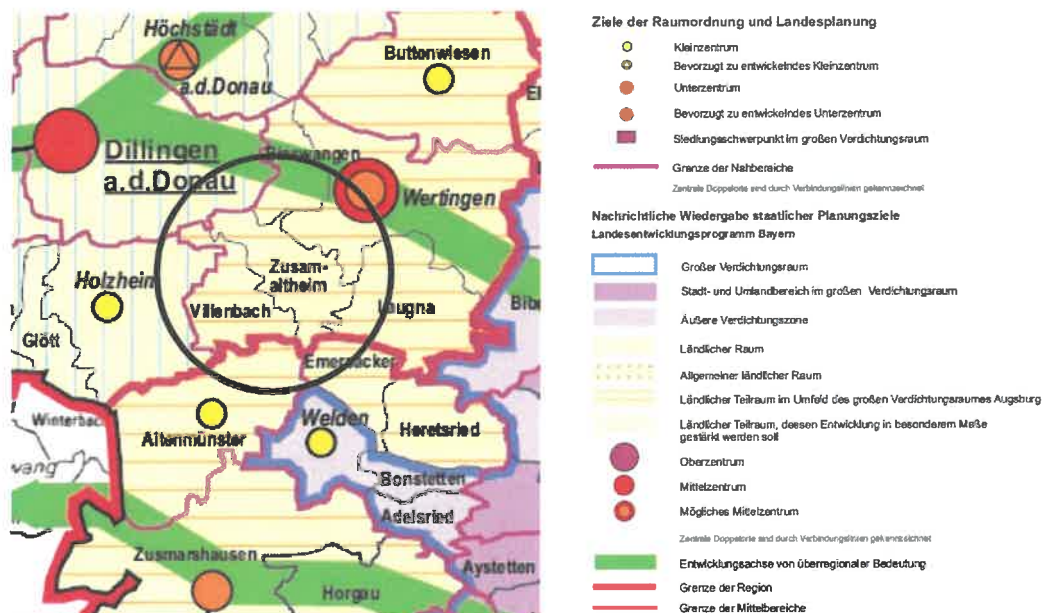
Der Bedarf für die Ausweisung des Sondergebiets ergibt sich aus dem Erweiterungsbedarf des ansässigen Betriebs.

Die Erschließung ist über die Feldstraße gesichert.

Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Zusamaltheim gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. In der Nähe von Zusamaltheim befindet sich das mögliche Mittelzentrum Wertingen, beim nächstgelegenen Mittelzentrum handelt es sich um Dillingen a.d.Donau.



Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM) – Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

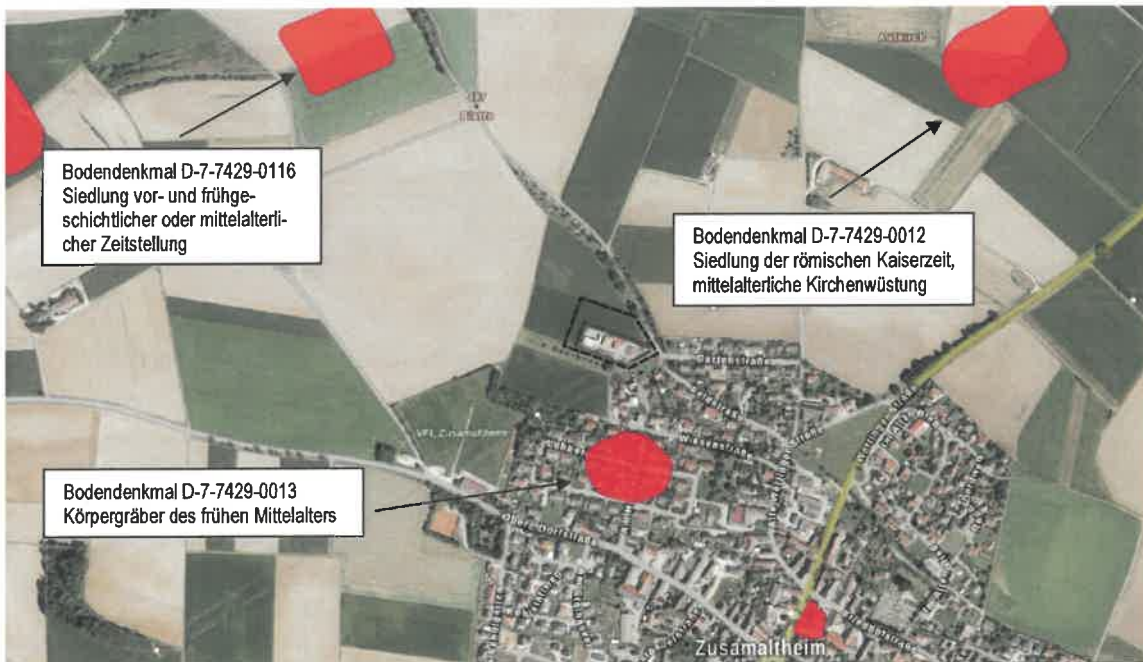
Der Geltungsbereich der Änderung liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“. (Karte „Natur und Landschaft“).

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet liegen weder Naturschutzgebiete noch amtliche Biotope. Die betroffene Fläche liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“. Auch liegt derzeit keine zukünftige Planung vor. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Fläche.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen.



Bodendenkmäler, Bayernatlas, Planungsgebiet schwarz markiert (OM)

Energie

Laut Energieatlas Bayern liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb der Potenzialflächen zur Windenergienutzung. Es sind keine benachteiligten Gebiete der PV-Förderkulisse (EEG) betroffen. Stand 13.01.2025

ZUSAMMENFASSUNG

Die unter den Zielen aufgeführte Änderung in der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist in einem Maß geplant, das für die bestehende Umgebung erträglich ist, den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht sowie dem voraussichtlichen Bedarf entspricht.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des LEP. Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge. Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Neubauflächen sollen nach dem LEP-Zielen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des LEP, da es in der Gemeinde Zusamaltheim keine anderen Sondergebiete oder Gewerbegebiete mit ausreichend Flächenangebot gibt, die verfügbar wären. Im Innenbereich stehen ebenfalls keine Flächen zur Verfügung. Der Bedarf ist durch die Notwendigkeit der baulichen Vergrößerung des Gerüstbaubetriebs gegeben.

GEMEINDE ZUSAMALTHEIM

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich Zusamaltheim

Gemeinde Zusamaltheim

FL.NR. 638/1 SOWIE TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 638, 639
GMK. ZUSAMALTHEIM, GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



TEIL C UMWELTBERICHT

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf vom 27.01.2025
Entwurf vom 06.05.2025

Fassung vom 14.07.2025

Beschreibung und Anlass der Planung- Kurzdarstellung

Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte die Flurstücke Fl.Nr. 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim, die im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Ver- und Entsorgungsflächen“ dargestellt sind, als „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ ausweisen.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 9.300 m².

Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Zusamaltheim befindet sich südöstlich des Mittelzentrums Dillingen a.d.Donau und liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Nach dem Energieatlas Bayern handelt es sich um ein nicht benachteiligtes Gebiet (EEG).

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet liegen weder Naturschutzgebiete noch amtliche Biotope. Die betroffene Fläche liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“. Auch liegt derzeit keine zukünftige Planung vor. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzte Fläche.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff befinden sich keine Boden- bzw. Baudenkmäler.

Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist größtenteils durch intensive Ackernutzung und gewerbliche Nutzung 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.

Bewertung: Der geplante Geltungsbereich hat auf Grund seiner Nutzung und Lage keine Bedeutung für die Erholung.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt oder bebaut. Biotope 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.

5.000 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. Die südliche Teilfläche wird nicht verändert.

Bewertung: Weder die intensive Ackerfläche noch der bereits gewerblich genutzte Bereich weisen bedeutende Strukturen für den Arten- und Biotopschutz auf.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) „Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)“ (Nr. 4a) genannt.

Ackerflächen erfahren regelmäßige Umgrabung und Offenlegung. Dadurch sind sie durch Wasser und Wind erodierbar.

Südöstlich zum Änderungsbereich befindet sich das Siedlungsgebiet Zusamaltheims, dessen Boden als stark anthropogen verändert eingestuft werden kann. Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Donau-Iller-Lech-Platten (D64) zugeordnet.

Das Änderungsgebiet liegt relativ eben nordwestlich der Zusam. Landwirtschaft nutzt das Gebiet intensiv, wobei hier die intensive Ackernutzung vorherrschend ist.

Bewertung: Parabraunerden sind normal geeignet für Ackerbau. Die Ertragsfunktion ist als mittel einzustufen. Die südliche Teilfläche ist bereits vorhanden und wird nicht verändert.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden. Etwa 1 km östlich liegt das nächste größere Fließgewässer, die Zusam. Gesicherte Erkenntnisse zum Grundwasserabstand liegen nicht vor. Die Fläche liegt weder im wassersensiblen Bereich noch im Einflussbereich vom HQ (Bayematlas des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und Heimat). Ebenso sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Wasser oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Bewertung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen. Es handelt sich um ein nicht überschwemmungsgefährdetes Gebiet.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Ackerland ist für die Kaltluftentstehung nicht relevant. Abfließende Kaltluft wird im Gebiet nur in geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst.

Die Niederschlagssumme beträgt 890 mm, die Jahresmitteltemperatur wird mit 9,5°C angegeben (Deutscher Wetterdienst, Mittelwerte 1981-2010)

Bewertung: Es sind keine kleinklimatischen Effekte zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Die betroffenen benachbarten Grundstücke in Ortsrandlage im Osten werden als Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen genutzt und weisen entsprechende Grünstrukturen auf. Nordwestlich dominiert die Ackernutzung. Nordöstlich liegt die Ortseinfahrt von Zusamaltheim.

Bewertung: Die Flächen bilden den Ortseingang von Zusamaltheim, eine Ortsrandeingrünung ist teilweise vorhanden. Da die betroffene Fläche bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt wird, ergibt sich keine große Veränderung der Situation. Durch die Streuobstwiese und die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild teilweise verbessert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmaltatlas Bayern verzeichnet. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DschG). Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0 82 71 / 81 57-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DschG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Erholung: Da das Planungsgebiet momentan keine Erholungsmöglichkeiten bietet, ist keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion zu erwarten.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen: Die bestehende ackerbauliche Nutzung mit ggf. Lärm- und Geruchsimmission wird durch einen Anbau an Bestandsgebäude und eine Eingrünung ersetzt, durch das keine stärkeren Immissionen zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen durch Eingrünung, Ausgleich) und die dauerhafte Bodenbedeckung durch Wiesenansaat in der Ausgleichsfläche kann die Situation teilweise verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Da keine Oberflächengewässer und Hochwasserüberschwemmungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima und Lufthygiene: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima / Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Die Errichtung einer Halle stellt immer einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Ortsrandeingrünung und die geplante Streuobstwiese wird das Landschaftsbild jedoch auch aufgewertet. Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Spezielle geschützte Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Lediglich die landwirtschaftliche Ertragsfunktion geht verloren.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt. Die bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, vor allem Boden, Wasser, Landschafts- und Ortsbild, werden sich hierdurch nicht verändern.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Norden beendet. Auf der betroffenen Fläche werden eine Lagerhalle und Lagerflächen errichtet. Im südlichen Bereich erfolgt keine Änderung der vorhandenen Nutzung oder Bebauung. Die zur Kompensation geplante Streuobstwiese unmittelbar westlich des Geltungsbereiches (siehe Bebauungsplan) verbessert die bestehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vorgesehen sind für den nordwestlichen Ortsrand von Zusamaltheim im gültigen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen. Die Gemeinde Zusamaltheim hat beschlossen, diese Flächen als „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ auszuweisen.

Das Bauvorhaben zur Errichtung von einer Lagerhalle und Lagerflächen liegt auf Teilen der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen. Durch die oben genannte Änderung in ein „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ wird das Vorhaben genehmigungsfähig.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortschaft ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Alternative Standorte für das Bauvorhaben hingegen liegen nach eingehender Prüfung nicht vor. Die Erschließung ist über die Feldstraße gesichert.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Zusamaltheim sowie andere übergeordnete Planungen. Außerdem wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

Aufgrund des groben Prüfrasters sind die vorliegenden Daten jedoch als ausreichend zu betrachten. Weitergehende Aussagen sind auf Grund des Detaillierungsgrads der Planung nicht möglich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 sieht für den nordwestlichen Ortsrand von Zusamaltheim Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsflächen vor. Die Gemeinde Zusamaltheim hat beschlossen, diese Flächen als „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ auszuweisen.

Das Bauvorhaben der Errichtung von einer Lagerhalle und Lagerflächen liegt auf Teilen der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen. Durch die oben genannte Änderung in ein „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ wird das Vorhaben genehmigungsfähig.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortschaft ist dadurch nicht beeinträchtigt. Alternative Standorte für das Bauvorhaben liegen nach eingehender Prüfung nicht vor.

Die Änderung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Schutzgüter dar. Bedeutende geschützte Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden. Als Kompensationsmaßnahme wird eine Streuobstwiese westlich des Geltungsbereichs vorgesehen (siehe Bebauungsplan).

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Literatur und Quellen

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (17.08.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (17.08.2023)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023

BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962; Internetquelle: <http://geographie.giersbeck.de/karten/172.pdf> (aufgerufen am 17.08.2023)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich Zusamaltheim

Gemeinde Zusamaltheim

FL.NR. 638/1 SOWIE TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 638, 639
GMK. ZUSAMALTHEIM, GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



TEIL D VERFAHRENSVERMERKE

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf vom 27.01.2025
Entwurf vom 06.05.2025

Fassung vom 14.07.2025

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zusamaltheim hat in der Sitzung vom 27.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbe-schluss wurde am 14.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2025 hat in der Zeit vom 19.03.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 wurden die Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 23.06.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 wurde mit der Begrün-dung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 23.06.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2025 den Flä-chennutzungsplan in der Fassung vom 14.07.2025 festgestellt.

Gemeinde Zusamaltheim, den 26.08.2025

S. Lutz

Stephan Lutz, Erster Bürgermeister



7. ~~Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom
AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.~~



8. Ausgefertigt
Gemeinde Zusamaltheim, den 26.08.2025

S. Lutz

Stephan Lutz, Erster Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 26.08.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit die-sem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntma-chung hingewiesen.

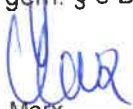
Gemeinde Zusamaltheim, den 26.08.2025

S. Lutz

Stephan Lutz, Erster Bürgermeister



Das Landratsamt Dillingen a. d. Donau hat die
6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit
Bescheid vom **21.08.2025**, AZ **43-FNP-13-2023**
gem. § 6 BauGB genehmigt.



Marx
Ltd. Regierungsdirektorin



6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich Zusamaltheim

Gemeinde Zusamaltheim

FL.NR. 638/1 SOWIE TEILFLÄCHEN DER FL.NR. 638, 639
GMK. ZUSAMALTHEIM, GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



TEIL E ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 · 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Vorentwurf vom 27.01.2025
Entwurf vom 06.05.2025

Fassung vom 14.07.2025

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 sieht für den nordwestlichen Ortsrand von Zusamaltheim Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsflächen vor. Die Gemeinde Zusamaltheim hat beschlossen, diese Flächen als „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ auszuweisen.

Das Bauvorhaben der Errichtung von einer Lagerhalle und Lagerflächen liegt auf Teilen der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen. Durch die oben genannte Änderung in ein „Sondergebiet Gerüstbau und Lagerflächen“ wird das Vorhaben genehmigungsfähig.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1 ha.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Änderung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Schutzgüter dar. Bedeutende geschützte Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich erfolgt durch die Etablierung einer Streuobstwiese auf Teilflächen der Flurnummern 638, 639, siehe Bebauungsplan.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Zusamaltheim hat die Änderung des Flächennutzungsplans am 17.02.2025 beschlossen. Die Planung wurde der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB innerhalb des Zeitraums vom 19.03.2025 bis 25.04.2025 und gemäß § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb des Zeitraums vom 22.05.2025 bis 23.06.2025 zugänglich gemacht. Die bei diesen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen am 06.05.2025 und 14.07.2025 abgewogen und die Änderungen in die Planung eingearbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 14.07.2025 vom Gemeinderat beschlossen.

Gründe zur Auswahl des Plans nach Abwägung geprüfter anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortschaft ist durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Alternative Standorte für das Bauvorhaben hingegen liegen nach eingehender Prüfung nicht vor.

Die Erschließung ist über die Feldstraße gesichert.