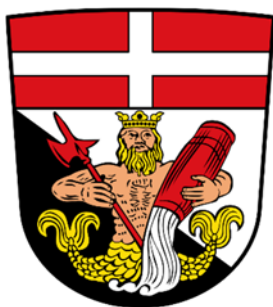


9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

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

herb und partner

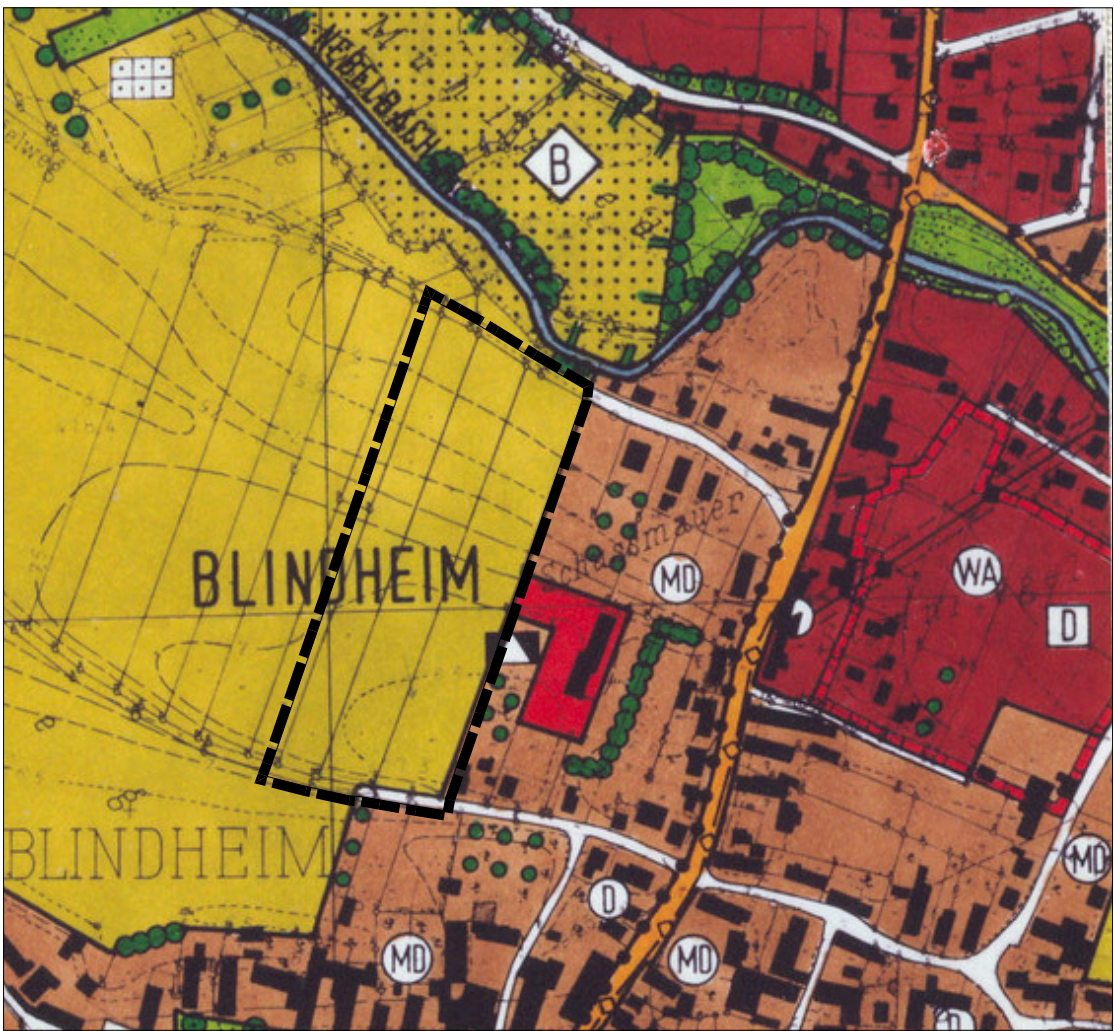
stadtplaner + landschaftsarchitekten

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

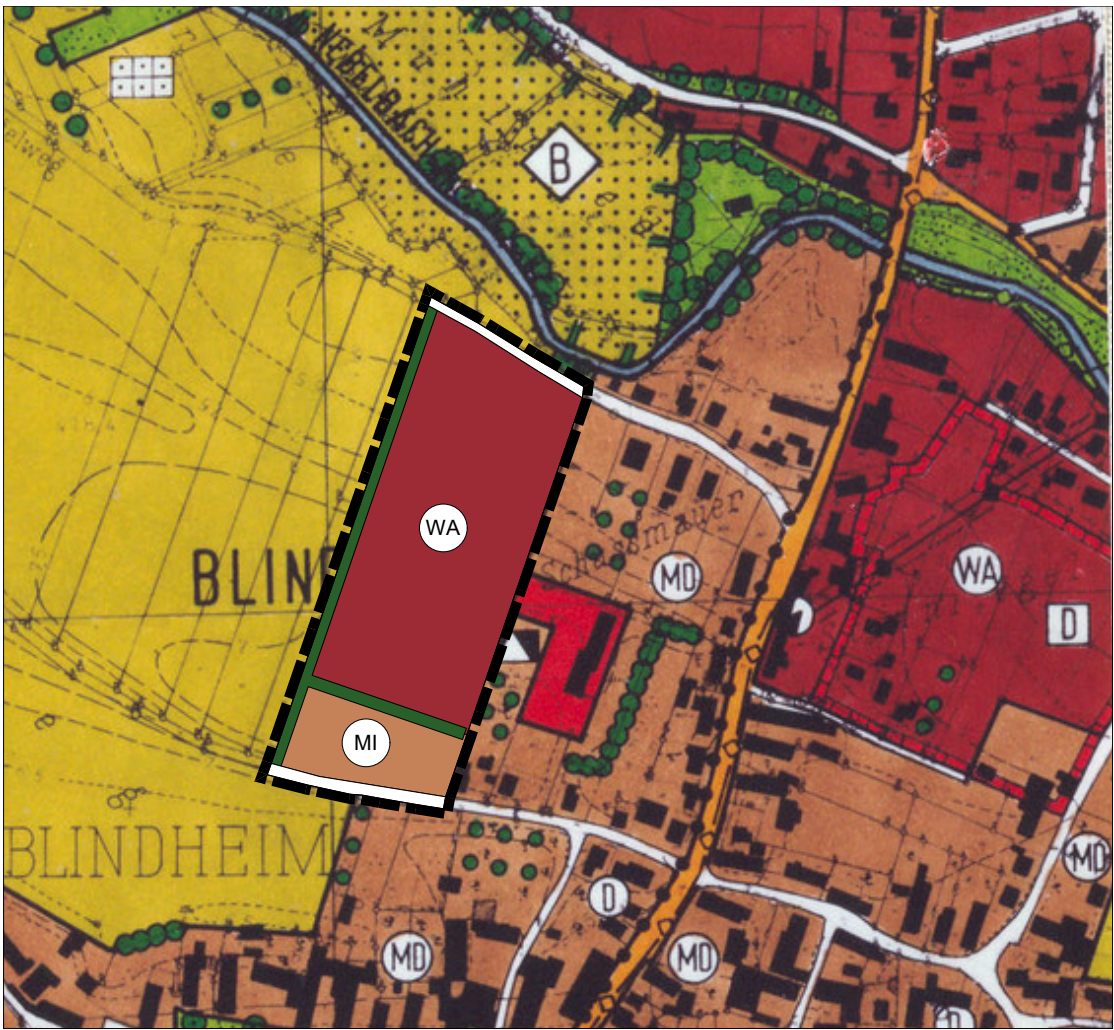
Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

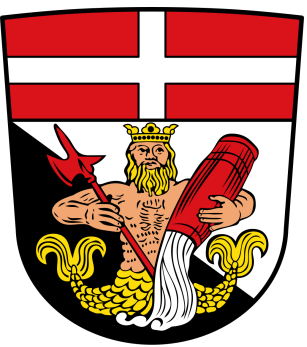
9. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich des Bebauungsplans "Hinter der Schule"
Teil A Planzeichnung, Legende mit Zeichenerklärung



- Legende
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Dorfgebiet
 - Geltungsbereich, 28.354 m²



- Legende
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Dorfgebiet
 - Mischgebiet
 - Eingrünung
 - sonstige Straßen
 - Geltungsbereich, 28.354 m²



Gemeinde Blindheim

9. Änderung Flächennutzungsplan für den Bereich
des Bebauungsplans "Hinter der Schule"

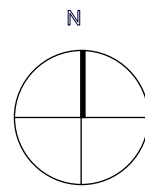
Flnr.: 310; 311; 312
Gemarkung Blindheim



Entwurf vom 19.09.2025
M 1:4.500

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

Gemeinde Blindheim
Blindheim, den
.....
Jürgen Frank, 1. Bürgermeister



9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL B BEGRÜNDUNG - Allgemein

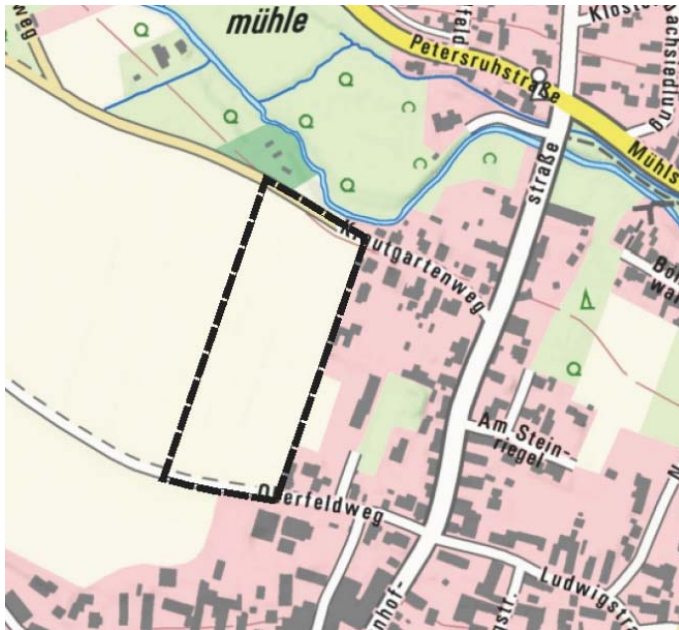
herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

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
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

Lage im Raum

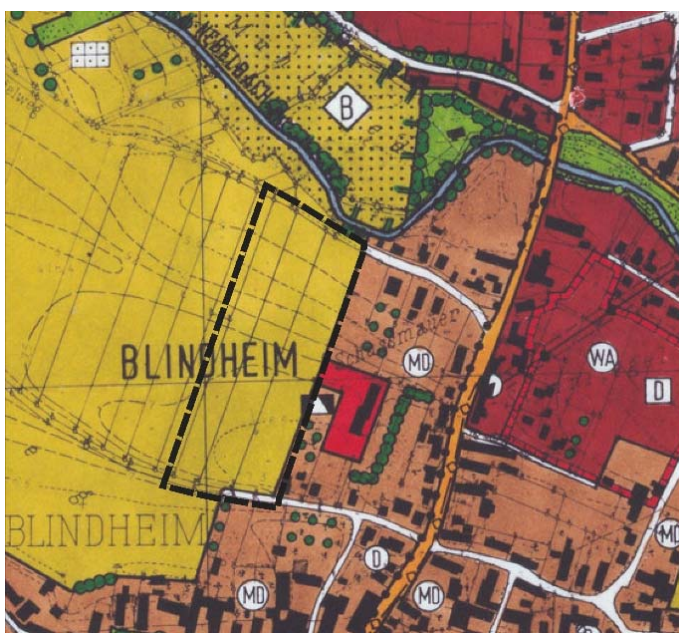


Topographische Karte, Bayernatlas (Stand 06/2025),
Geltungsbereich schwarz markiert (OM)

Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blindheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Bei den betroffenen Flurstücken handelt es sich um Ackerflächen und Feldwege. Rundherum grenzen landwirtschaftliche Flächen und das Siedlungsgebiet von Blindheim an, ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet. Allgemeine Wohngebiete sind in rot, Dorfgebiete in hellbraun, Flächen für die Landwirtschaft in gelb und Gehölzstrukturen in dunkelgrün dargestellt. Straßen erscheinen in weiß. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Ausgewiesen ist die betroffene Fläche als Fläche für die Landwirtschaft. In Zukunft soll die Fläche als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Gemeinde Blindheim (Stand 06/2025),
Geltungsbereich schwarz markiert (OM)

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für den Bereich im Westen des Dorfgebiets von Blindheim Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Gemeinde Blindheim hat beschlossen, diese Fläche als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen. Östlich grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Wohnbaufläche von Blindheim an, rundherum grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Gemeinde Blindheim möchte die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen, parallel wird ein Bebauungsplan erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Der Standort ist daher bezüglich der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen. Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden, dies entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung des LEP.

Der Bebauungsplan teilt sich in ein Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA), was dem der Gemeinde bekannten Bedarf entspricht und der Lage am alten Ortskern entspricht. Die Größe des Baugebietes soll den Bedarf der Gemeinde auf mehrere Jahre decken, es wird in Bauabschnitten erschlossen.

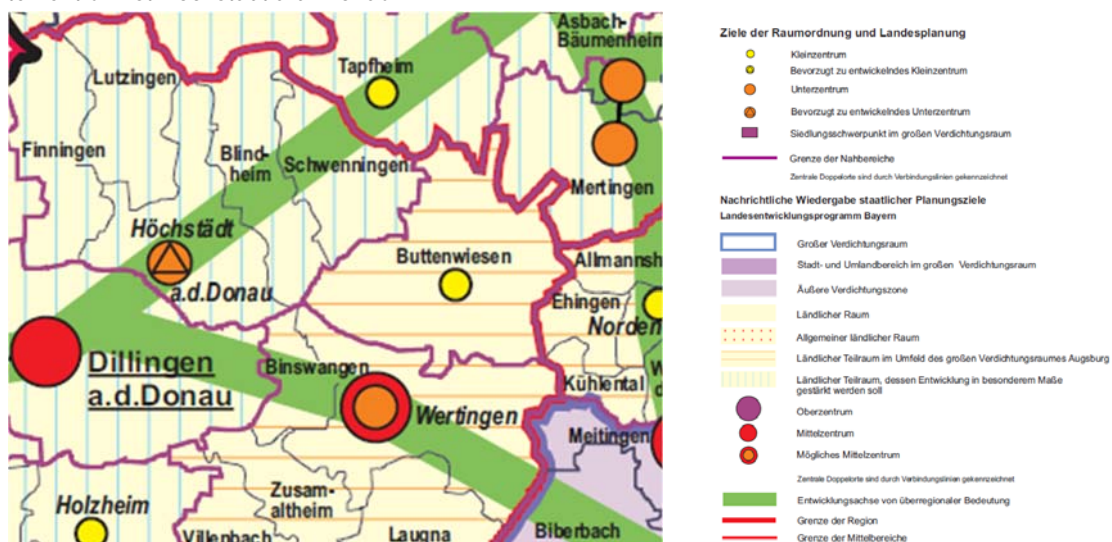
Die Erhebung im Rahmen des Vitalitätschecks 2023 im Ortsteil Blindheim hat ergeben, dass 26 Baulücken, 21 gering bebaute Grundstücke, 2 leerstehende Wohngebäude und 10 leerstehende oder restgenutzte Hofstellen vorhanden sind. Daraufhin erfolgte eine schriftliche Eigentümeransprache, kein Eigentümer ist verkaufsbereit. Es sind also innerörtliche Potentialflächen bekannt, aber nicht nutzbar. Der prognostizierte Wohnbaulandbedarf aus der Berechnungsmatrix der Flächenmanagementdatenbank des LfU beträgt -1,8 ha bis 2036. Der negative Wert ergibt sich aus der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung, die mit -2% angegeben ist. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im letzten Jahrzehnt, ist die Bevölkerung aber im Durchschnitt leicht angestiegen. Von einem anhaltenden leichten Anstieg geht auch die Gemeindeverwaltung aus und somit von einem vorhandenen Baulandbedarf, was auch die Baulandausweisungen der letzten Jahre belegen. Für die neu zu schaffenden Bauflächen liegen der Gemeinde bereits Interessensbekundungen vor.

Die Erschließung soll über den Krautgartenweg und den Oberfeldweg erfolgen. Die momentan noch als Feldwege gewidmeten (Teil-)Flurstücke werden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend umgewidmet und in der Flächennutzungsplan-Änderung von landwirtschaftlicher Fläche geändert zu sonstigen Straßen.

Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Blindheim gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Blindheim liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, das nächstgelegene Unterzentrum ist Höchstädt a.d. Donau.



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet liegen weder Naturschutzgebiete noch amtliche Biotop. Auch liegt derzeit keine zukünftige Planung vor. Nordöstlich des Plangebiets liegen ca. 7 m entfernt das FFH-Gebiet „Nebel-, Kloster- und Brunnenbach“, das Vogelschutzgebiet „Donauauen“ sowie das Biotop 7329-0059 „Gewässerbegleitgehölze und Röhrichte nordwestlich Blindheim.“. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich kein bekanntes Boden- bzw. Baudenkmal laut Denkmalatlas Bayern. Im Umgriff befinden sich die Bodendenkmäler D-7-7329-0012 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit.“ und D-7-7329-0455 „Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“, die gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB unter besonderen Schutzbestimmungen stehen.

Energie

Das Planungsgebiet liegt laut Energieatlas Bayern in einem benachteiligten Gebiet der PV-Förderkulisse für Solar- oder Windenergie. (EEG).

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.

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL C BEGRÜNDUNG - Umweltbericht

Beschreibung und Anlass der Planung- Kurzdarstellung

Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Blindheim möchte Teilflächen mehrerer Flurstücke (siehe Geltungsbereich Planzeichnung), Gemarkung Blindheim, die im gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, als allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet ausweisen.

Die Gemeinde Blindheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Blindheim gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Blindheim liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, das nächstgelegene Unterzentrum ist Höchstädt a. d. Donau. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Vorranggebieten für die öffentliche Wasserversorgung. Nach dem Energieatlas Bayern handelt es sich um ein benachteiligtes Gebiet (EEG).

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet liegen weder Naturschutzgebiete noch amtliche Biotope. Nordöstlich des Planungsgebiets liegen ca. 7 m entfernt das FFH-Gebiet „Nebel-, Kloster- und Brunnenbach“, das Vogelschutzgebiet „Donauauen“ sowie das Biotop 7329-0059 „Gewässerbegleitgehölze und Röhrichte nordwestlich Blindheim.“. Auch liegt derzeit keine zukünftige Planung vor. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im Umgriff befinden sich die Bodendenkmäler D-7-7329-0012 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit.“ und D-7-7329-0455 „Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“, die gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB unter besonderen Schutzbestimmungen stehen.

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 landwirtschaftliche Nutzung geprägt und hat aufgrund ihrer Lage und Größe für die Erholung keine Bedeutung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es durch landwirtschaftliche Maschinen zu Lärm, wenn die Flächen bestellt werden. Während Erschließung und Bebauung im Baugebiet kann es zu erhöhtem Verkehrs- und Lärmaufkommen für die Anlieger kommen.

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

Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ bzw. „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Es handelt sich dabei um Siedlungsflächen oder durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau und die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst. Bei einer Begehung am 12.04.2025 und am 07.05.2025 konnten durch einen Biologen keine Offenlandbrüter in den Flächen ausgemacht werden. Durch den nahen Ortsrand und Gehölzstrukturen im Norden kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Fläche attraktiv für

Offenlandbrüter ist.

Bewertung: Die landwirtschaftliche Nutzfläche weist keine bedeutenden Strukturen für den Arten- und Biotopschutz auf.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich liegen gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) 4a vor.

Oberflächengewässer bestehen im Planungsbereich nicht. Aufgrund der topografischen Lage ist nicht von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen, der Grundwasserstand ist aber nicht bekannt.

Das Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit und des Filtervermögens der vorherrschenden Böden mittel.

Die Versickerungsfähigkeit wird im Zuge der Bodenuntersuchungen zur Erschließungsplanung geprüft.

Bewertung der Bodenteilfunktionen aus den Karten im UmweltAtlas:

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Standortpotential für natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion):

Braunerde aus Lösslehm und beigemischtem Molassematerial

Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Bewertung gem. Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ II.1.1.b – Tabelle II/3 – Einstufung des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume:

Wertklasse: 2 (bayernweit potentiell häufig)

Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte 1:25.000, LfU)

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

- Natürliche Ertragsfähigkeit: hoch
- Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen: hoch (4)
- Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe: hoch (4)

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ - Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden:

Hoch

Durch die Umwandlung in Baugebiet und die dadurch ermöglichte stärkere Versiegelung der Grundstücke finden Eingriffe in den Bodenhaushalt statt. Allerdings liegt momentan eine Ackernutzung vor, wodurch der Boden stark anthropogen überprägt ist (geringer Humusgehalt, Verdichtungen, geringe Artendiversität). Zukünftig anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Nebelbach. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100

und HQextrem grenzen im Norden an den Geltungsbereich an, liegen jedoch außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die intensive Ackernutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Bei Bebauung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt beim Fundamentbau statt. Der Boden der Ausgleichsfläche ist durch die Etablierung von Extensivgrünland dauerhaft bedeckt, es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Durch die dauerhafte Bodenbedeckung der Ausgleichsfläche ist das Grundwasser an dieser Stelle besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt entfällt. Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Im FNP ist die betrachtete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Rundum grenzen Dorfgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 867 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,6°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Die Landschaft ist strukturarm und wird von landwirtschaftlichen Flächen dominiert. Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an Blindheim an. Durch die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter oder Denkmale. Mehrere Bodendenkmäler liegen allerdings im Umfeld des Plangebietes. Es ist dadurch nicht völlig auszuschließen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz befindet.

Die bebauten Flächen sind stark anthropogen beeinflusst. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Die Gemeinde führt im Zuge der Erschließung bauabschnittsweise archäologische Untersuchungen durch.

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: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Geruch): Die Lärmbelastung wird durch die

geplante Bebauung nicht stärker als sie aktuell ist. Es kann zu Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Legehennenhaltung und Schlachthanlage für Geflügel und Schallimmissionen der angrenzenden Schul-Außenflächen kommen.

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 Etablierung eines Extensivgrünlands auf 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 Hochwasserüberschwendungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Durch die Ortsrandeingrünung werden das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung aufgewertet. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch Entfall der Offenlegung, Ausgleichsfläche, Eingrünung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Aufstellung der Planung sollen die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung geschaffen werden.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der Erhöhung der Grundflächenzahl und der damit einhergehenden stärkeren Versiegelung. Hierfür wird ein Ausgleich notwendig.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vorgesehen sind für den Ortsrand von Blindheim im gültigen Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft. Die Gemeinde Blindheim hat beschlossen, diese Flächen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortschaft ist dadurch nicht beeinträchtigt.

Standortalternativen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat die Innenentwicklungspotentiale im Rahmen eines Vitalitätschecks erhoben, hat aber keinen Zugriff auf ausreichende Potentialflächen innerorts. Der gewählte Standort des Baugebietes rundet das Dorf ab und liegt nah am historischen Kern. Einer weiteren städtebaulichen Entwicklung nach Norden, weg vom Ortskern, soll entgegengewirkt werden. Die Erschließung ist über den Krautgartenweg und den Oberfeldweg gesichert.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung. Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

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 sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Ortsrand von Blindheim Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Gemeinde Blindheim hat beschlossen, diese Flächen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung der Ortschaft ist dadurch nicht beeinträchtigt. Standortalternativen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat die Innenentwicklungspotentiale im Rahmen eines Vitalitätschecks erhoben, hat aber keinen Zugriff auf ausreichende Potentialflächen innerorts. Der gewählte Standort des Baugebietes rundet das Dorf ab und liegt nah am historischen Kern. Einer weiteren städtebaulichen Entwicklung nach Norden, weg vom Ortskern, soll entgegengewirkt werden.

Bei Betrachtung aller Schutzgüter sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Die Änderung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Schutzgüter dar. Bedeutende geschützte Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Literatur und Quellen

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (02.06.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web): (02.06.2025)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/blindheim-168469/> (02.06.2025)

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

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

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM

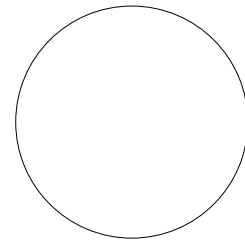


TEIL D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim hat in der Sitzung am 04.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung für den Vorentwurf der 9. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 04.06.2025 fand in der Zeit vom 10.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 statt.
3. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich
4. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blindheim bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung jeweils in der Fassung vom wurde in der Gemeinderatssitzung am festgestellt.

Gemeinde Blindheim, den

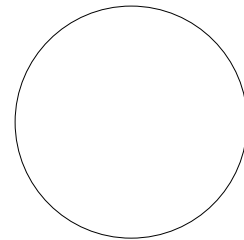
Bürgermeister



5. Das Landratsamt Dillingen a. d. Donau hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

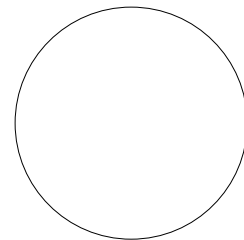
Dillingen a. d. Donau, den

Landratsamt Dillingen a.d.Donau



6. Ausgefertigt
Gemeinde Blindheim, den

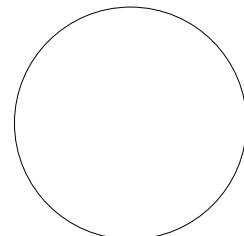
Bürgermeister



7. Die Erteilung der Genehmigung der 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 der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplanänderung einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Blindheim, den

Bürgermeister



9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS im Bereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



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
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Gemeinde Blindheim hat beschlossen, diese Flächen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auszuweisen.

Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,9 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.

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

Die Gemeinde Blindheim hat die Änderung des Flächennutzungsplans am 04.06.2025 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 bis und gemäß § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb des Zeitraums vom bis zugänglich gemacht. Die bei diesen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen am und abgewogen und die Änderungen in die Planung eingearbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 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 hingegen liegen nach eingehender Prüfung nicht vor. Die Erhebung im Rahmen des Vitalitätschecks 2023 im Ortsteil Blindheim hat ergeben, dass Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind, die der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Die Erschließung ist über den Krautgartenweg und Oberfeldweg gesichert.