
GEMEINDE ZUSAMALTHEIM



Landkreis Dillingen an der Donau

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Zusamaltheim-West“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 15.09.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25066
Bearbeitung: LW

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Aufhebung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Umweltbelange	10

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER AUFHEBUNG

Die Gemeinde Zusamaltheim beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan aus den 1980er Jahren aufzuheben. Der Plan regelte die städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 43 Baugrundstücken. Von diesen sind bereits 37 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut, sodass der ursprüngliche Steuerungszweck des Plans weitgehend erfüllt ist. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 613/1 ist für einen Spielplatz vorgesehen.

Da die Entwicklung des Gebietes im Wesentlichen abgeschlossen ist und nur noch wenige unbebaute Grundstücke verbleiben, besteht kein Erfordernis mehr für die Aufrechterhaltung eines förmlichen Bebauungsplanes. Künftige Bauvorhaben können nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt werden. Diese Vorschrift gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung, indem sich neue Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird somit eine sachgerechte und rechtssichere Grundlage geschaffen, die sowohl der weitgehend abgeschlossenen Bebauung als auch den wenigen verbleibenden Baugrundstücken Rechnung trägt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von ca. 47.671 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 5 (Teilfläche), 24/3, 24/4 (Teilfläche), 24/6 (Teilfläche), 43/4 (Teilfläche), 43/10 (Teilfläche), 43/14 (Teilfläche) 613, 613/1, 613/2, 613/3, 613/4, 613/5, 613/6, 613/7, 613/8, 613/9, 613/10, 613/11, 613/12, 613/13, 613/14, 613/15, 613/16, 613/17, 613/18, 613/19, 613/20, 613/21, 613/22, 613/23, 614, 615, 616, 617, 617/1, 617/2 (Teilfläche), 617/3 (Teilfläche), 619/1, 620, 620/1, 621, 621/1, 622, 622/1 (Teilfläche), 623/1, 623/2, 623/4, 623/5, 623/6, 623/7, 623/8, 626/1, 626/2, 626/3, 626/4, und 626/5 der Gemarkung Zusamaltheim.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Nordwesten der Gemeinde Zusamaltheim. Die nähere Umgebung ist von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Stellplätzen (freistehend und Garagen) geprägt.

Derzeit sind von den 43 Baugrundstücken für Wohnbebauung des bestehenden Bebauungsplanes, sechs Grundstücke noch nicht bebaut (14 %).

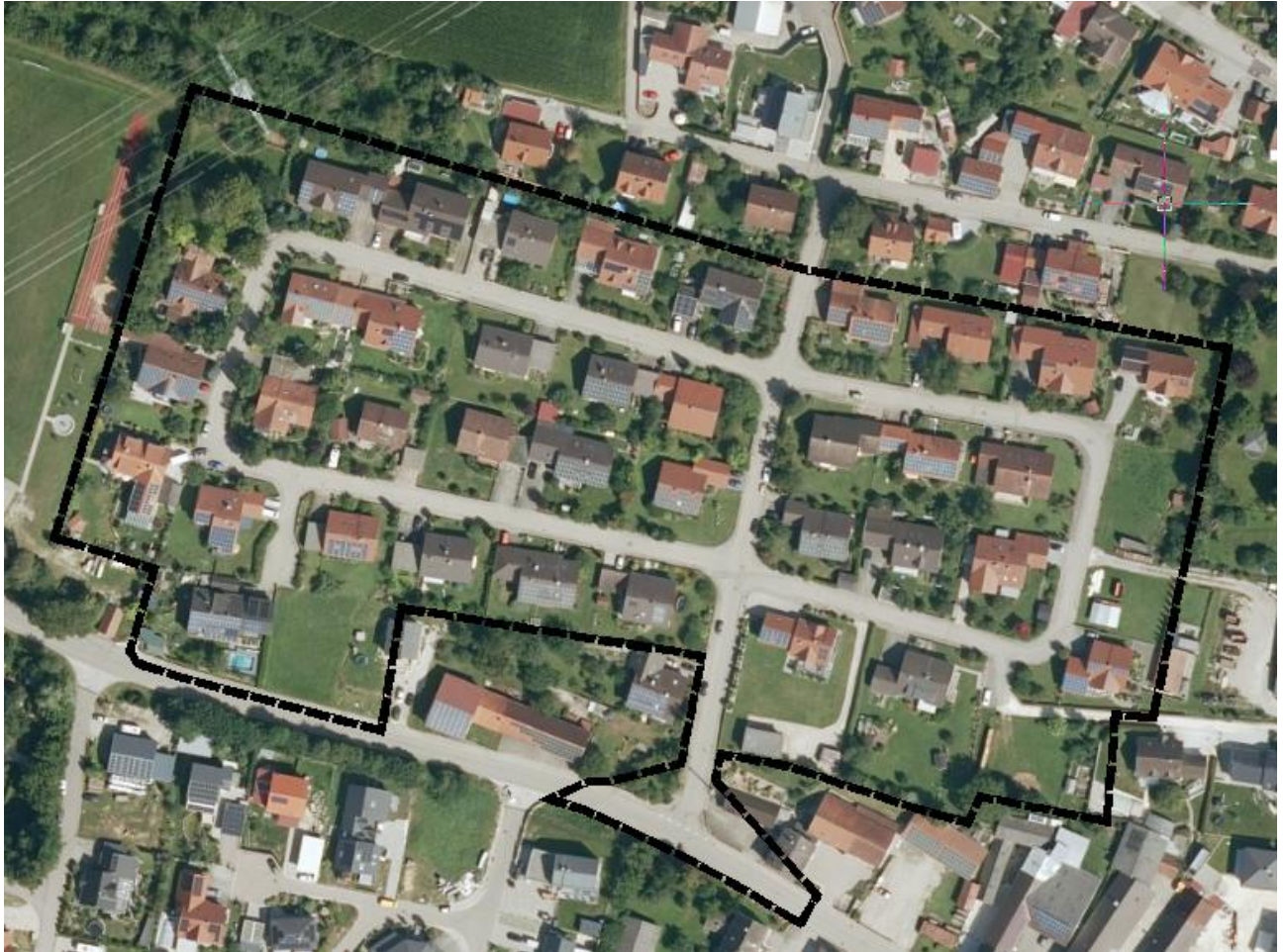


Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zusamaltheim-West“ wurde am 19.12.1980 im Gemeinderat beschlossen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Zusamaltheim-West“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB entsprechend auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 47.671 m². Die GRZ ist auf 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von 19.068 m². Diese liegt unterhalb der zugelassenen Grundfläche von 20.000 m².

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zusamaltheim stellt für den Bereich der Aufhebung Wohnbauflächen dar. Die Aufhebung zielt nicht darauf ab, die Gebietsart und das damit verbundene Entwicklungsziel zu ändern. Eine Änderung wird nicht erforderlich, dem Entwicklungsgebot ist Rechnung getragen.

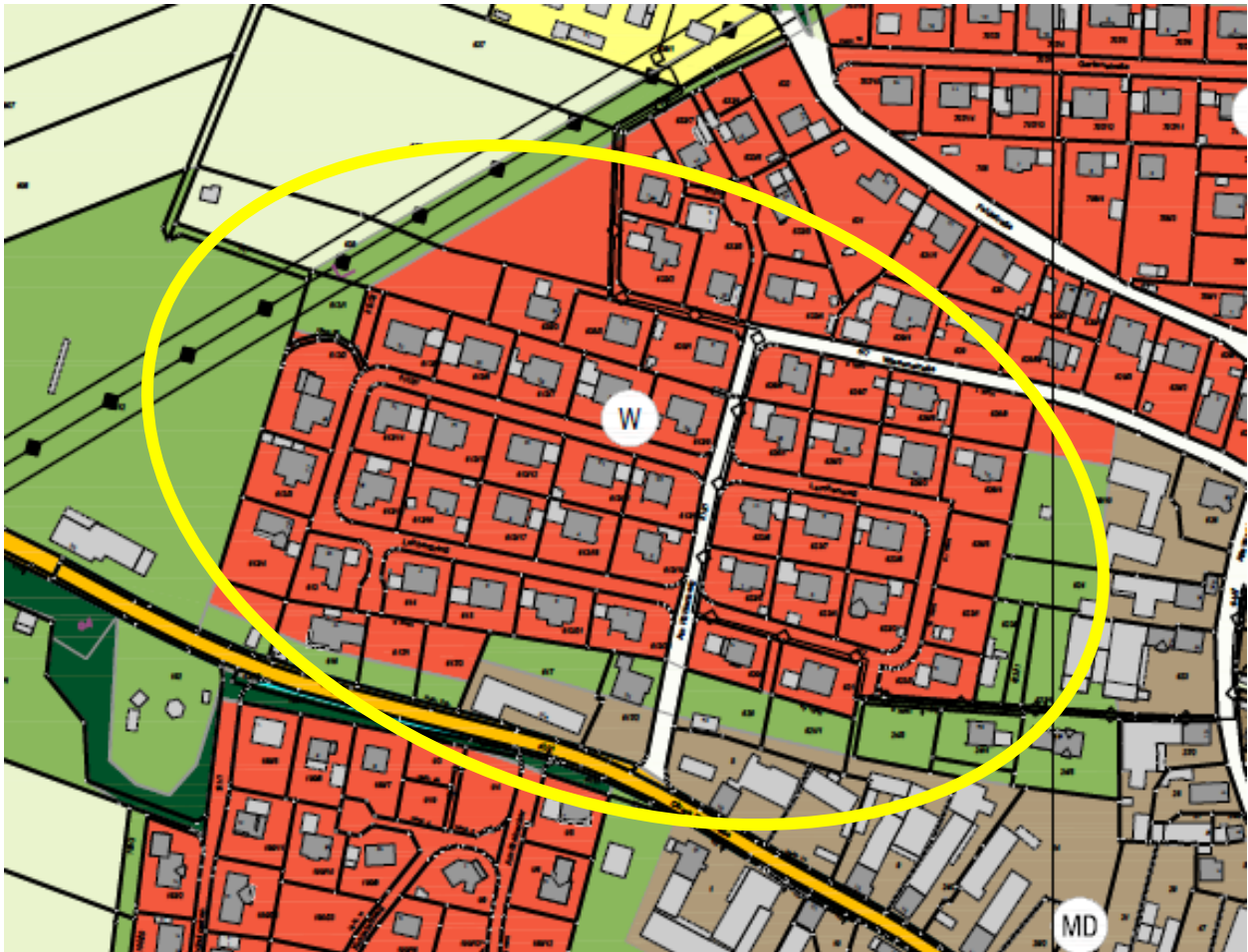


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Zusamaltheim, o. M.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Aufhebung ist der Bebauungsplan „Zusamaltheim-West“ aus dem Jahr 1980 rechtskräftig. Dieser trifft für seinen Geltungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen:

Art der Bebauung:

- Der Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt
- Es dürfen Grundsätzlich nur Wohngebäude errichtet werden
- Garagen für Personenkraftwagen der Bewohner dieses Gebietes sind zulässig
- Im Ausnahmefall können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden
- Unzulässig sind Anlagen, die durch Lärm, Erschütterung, Rauch, Gas, Staub oder ähnliche Einwirkungen Gefahren oder unzumutbare Beeinträchtigungen herbeiführen können

Maß der baulichen Nutzung:

- Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte für Grund- und Geschossflächenzahl dürfen nicht überschritten werden
- Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 600 qm aufweisen
- Im Planbereich gilt die offene Bauweise
- Für die Firstrichtung der Hauptgebäude ist die Einzeichnung im Bebauungsplan maßgebend
- Zugelassen sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 24 und 30 Grad
- Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig
- Die Höhe der Kniestöcke, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette, darf das Maß von 0,40 m nicht überschreiten. Die OK der Dachrinne darf dabei höchstens 0,10 m über der OK der Vollgeschosdecke liegen
- Alle Gebäude sind mit einem schlichten Außenputz zu versehen
- Auffallend gemusterter und grobkörniger Putz ist nicht zugelassen
- Grellwirkende oder kontrastierende Farben sind unzulässig
- Wetterschutzverkleidungen sind unzulässig
- Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden
- Bei der Aufstellung von Garagen ist zwischen dem Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5 m freizuhalten
- Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen die gleiche Dachform, Dachneigung und das gleiche Dacheindeckungsmaterial, nach Möglichkeit auch die gleiche Fronthöhe, haben
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer und Satteldächer zugelassen. Letzteres mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad. Kein grellwirkendes Material (z.B. Aluminium, verzinktem Blech, usw.)
- Die Höhe der Einfriedung einschließlich des Sockels darf 0,90 m von der Gehsteig Hinterkante nicht übersteigen. Der Sockel darf max. 0,25 m über das Straßen- bzw. Gehsteigniveau herausragen
- Flächen zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche dürfen nicht eingefriedet werden, wenn der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche nicht mehr als 6 m beträgt
- Einfahrttüren und Einfahrtstore sind in schlichter Gestaltung und in gleicher Höhe wie die Einfriedung herzustellen
- Werden Mülltonnenboxen eingebaut, müssen diese mit verschließbaren Türen errichtet werden

- Die nördliche und westliche Begrenzung des Baugebietes muss mit einem 2,0 m breiten Grünstreifen bepflanzt werden
- Die Verpflichtung (Erhaltung oder gegebenenfalls Neupflanzung) hierzu liegt bei den Grundstückseigentümern
- Die Auswahl der Pflanzen muss einvernehmlich mit dem Naturschutzbeauftragten der Unteren Naturschutzbehörde einhergehen
- Die Bereiche der eingezeichneten Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberfläche von jeder Bebauung, Bepflanzung und allen sonstigen Sichtbehinderung freizuhalten
- Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden
- Gegenstände die nicht mit den Grundstücken fest verbunden sind, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden

Für den Geltungsbereich der Aufhebung werden alle planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auf den Flächen ist nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

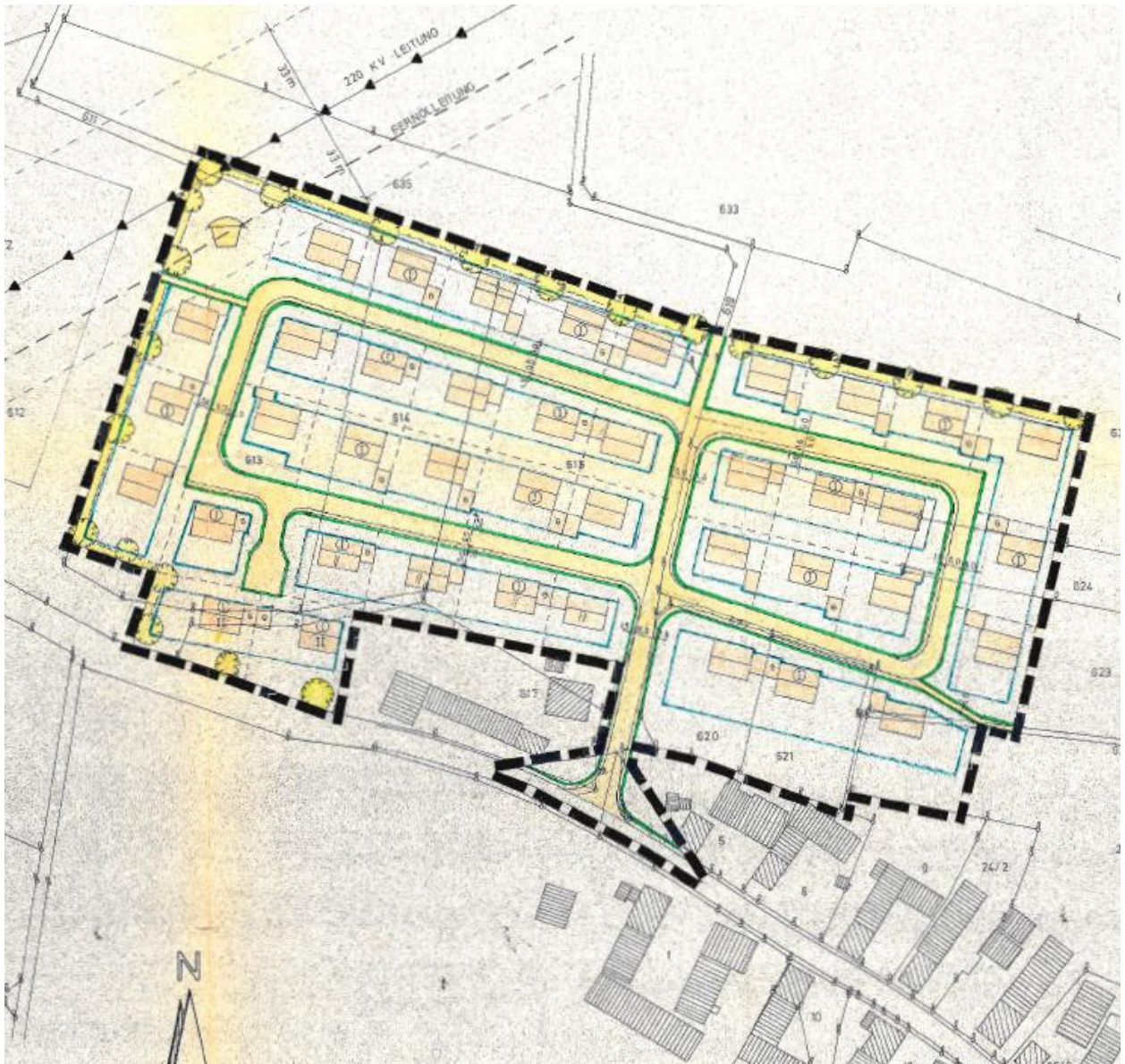


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan o.M.

4. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

4.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsverordnungen betroffen, einschließlich der Bestimmungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) sowie bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem). Es werden keine regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt, Überschwemmungsgefährdungsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor und das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen betroffen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Es bestehen keine kartierten oder bedeutsamen Biotopbestände. Im Plangebiet befinden sich Vegetationsflächen in Form von Gartenflächen mit vereinzelt Gehölzbestand. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Das Umfeld kennzeichnet sich durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einer dörflich typischen aufgelockerten Bebauungsstruktur mit Hausgärten.

Angesichts der Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld und dem nach § 34 BauGB zukünftigen Planungsrecht wird die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tierarten weiterhin erfüllt werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor.

4.3 Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft, Mensch

Die Bewertung möglicher Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage eines Vergleichs zwischen dem bislang gültigen Planungsrecht und der künftig geltenden planungsrechtlichen Situation.

Mit der Aufhebung des bislang gültigen Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung der Grundstücke nach den Vorgaben des § 34 BauGB und damit nach dem Maßstab der bestehenden Umgebungsbebauung.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst neben den bestehenden Erschließungsstraßen insgesamt 43 Baugrundstücke. 37 dieser Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern und Garagen bebaut. Für alle Grundstücke besteht durch den bisherigen Bebauungsplan Baurecht.

Das Umfeld charakterisiert sich als ein dörflich geprägtes, aufgelockertes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zugehörigen Hausgärten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen wesentlichen Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung. Daher sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur oder Landschaft zu erwarten, die wesentliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB hätten.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

4.4 Kultur und Sachgüter

Im Aufhebungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

In dem aufzuhebenden Umgriff befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-7429-0013 „Körpergräber des frühen Mittelalters“. Es handelt sich hier um ein vollständig bebautes und erschlossenes Wohngebiet.

Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Eigentümer, Besitzer sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten werden auf die Vorschriften des Art. 8 BayDSchG hingewiesen. Wer Bodendenkmäler entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer, Besitzer, Unternehmer und Leiter der Arbeiten; eine Anzeige durch einen Verpflichteten befreit die übrigen.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.