
MARKT ZUSMARSHAUSEN



Landkreis Augsburg

AUFHEBUNG VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Ludwig Tours“

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 06.10.2026

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: 26068
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Begründung der Aufhebung	11
6. Umweltbelange.....	11
7. Klimaschutz, Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen	12

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Markt Zusmarshausen beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Ludwig Tours“, der mit Bekanntmachung vom 08.05.2002 rechtskräftig wurde, aufzuheben.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung und Erschließung eines Omnibusbetriebshofes mit den zugehörigen Betriebsanlagen. Die vorgesehene Bebauung wurde nicht umgesetzt. Das Plangebiet wird derzeit als Busparkplatz genutzt. Da sämtliche Fristen abgelaufen sind und weder seitens des Vorhabenträgers noch des Marktes Zusmarshausen ein Interesse an der Umsetzung des Vorhabens besteht, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden.

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 7.020 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 406/1 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 406, 600/1 und 600/2.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Zusmarshausen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Zusmarshausen, westlich vom Rothsee und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünlandflächen,
- im Osten durch die Dammstraße sowie den daran anschließenden Rothsee,
- im Süden durch den Richtstattweg sowie das daran anschließende Gewerbegebiet,
- im Westen durch Parkplatzflächen.



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation)

2.3.1 Topografie und Vegetation

Die Fläche wird derzeit als Parkplatz sowie saisonal als Festplatz genutzt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine Zufahrt vom südlich gelegenen Richtstattweg. Am Rand des Gebiets sowie innerhalb der Fläche befinden sich Gehölzbestände. Im Norden verläuft der Fluss Roth. Topografisch fällt das Gelände von Süden nach Norden um ca. 4 m.



Abbildung 2: Luftbild vom Geltungsbereich, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein kartiertes Biotop „Sumpfwald am Ablauf des Roth-Sees“ (Biotop 7629-1074). Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche des Biotops ist unversiegelt und in ihrem Bestand erhalten.



Abbildung 3: Kartierte Biotopfläche "Sumpfwald am Ablauf des Roth-Sees", o. M. (© 2026 BayernAtlas)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Ludwig Tours“ 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 Bebauungsplans.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben.

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 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 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Zusmarshausen stellt für den Bereich der Aufhebung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Busbetriebshof dar.

Die Fläche soll künftig, entsprechend der bestehenden und westlich angrenzenden Nutzung, als Festplatz und Parkplatz weiterhin genutzt werden können. Daher soll im Flächennutzungsplan eine Fläche für kommunale Zwecke dargestellt werden.

Da die Aufhebung als Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft der Aufhebung des Bebauungsplans berichtigt werden.



Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und Anpassung des Flächennutzungsplans (rechts), o. M.

3.3 Bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „Ludwig Tours“ wurde mit Bekanntmachung vom 08.05.2002 rechtskräftig und trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Sondergebiet Busbetriebshof gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO; zulässig sind Anlagen für den Betriebshof, Betriebstankstelle, Verwaltung und 1 Betriebswohnung. Zusätzlich ist im südwestlichen Bereich gewerbliche Nutzung zulässig
- GRZ: 0,45
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: Erdgeschoss und Untergeschoss
- abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m
- Baufeld mit Baugrenzen, untergliedert in zwei Bereiche mit unterschiedlichen zulässigen Wandhöhen für Gebäudeteile
- Wirtschaftsweg im Norden
- Öffentliche Verkehrsfläche im Westen mit Zufahrt zum Richtstattweg im Süden
- 15 Stellplätze
- Gestaltungsfestsetzungen
- Maßnahmen der Grünordnung

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind grundsätzlich nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Da die vorgesehene Bebauung seit über 20 Jahren nicht umgesetzt wurde und keine Absicht mehr besteht, das Vorhaben zu verwirklichen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „Ludwig Tours“ aufgehoben werden.



Abbildung 5: Ausschnitt bislang rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Ludwig Tours“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Der Markt Zusmarshausen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) im Landkreis Augsburg und bildet zusammen mit der Stadt Dinkelscherben ein Doppelzentrum.

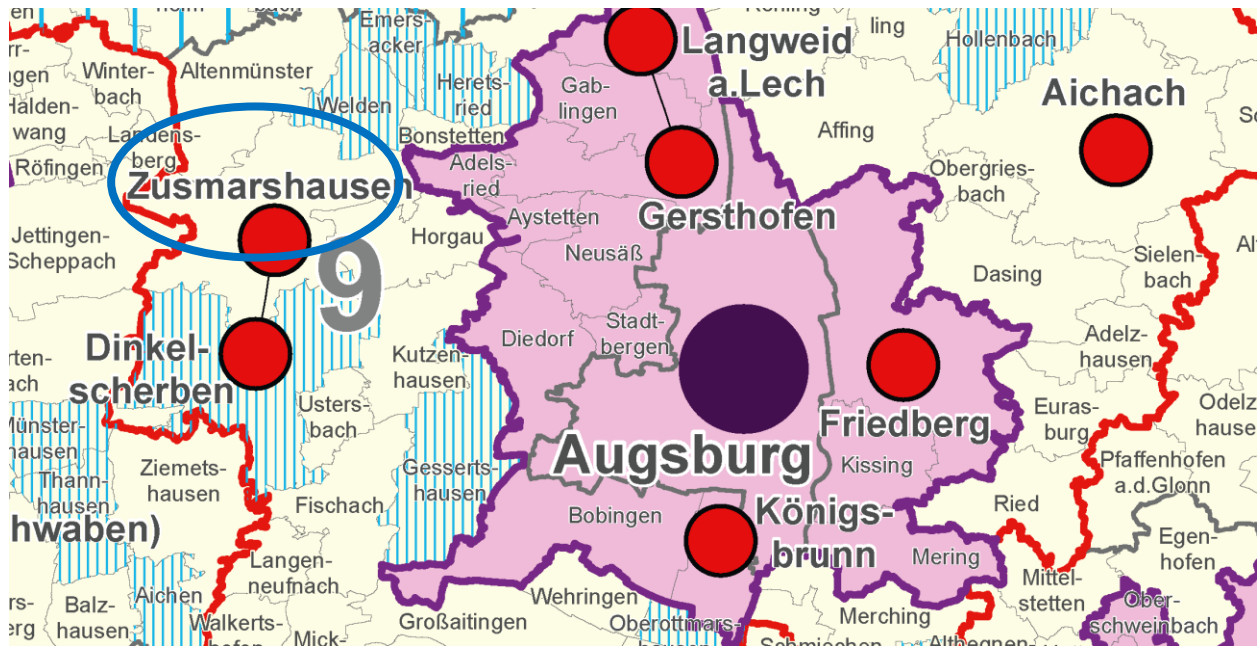


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Im Regionalplan der Region Augsburg ist Zusmarshausen zusammen mit Dinkelscherben als gemeinsames Unterzentrum im allgemeinen ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg ausgewiesen. Darüber hinaus liegt Zusmarshausen an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

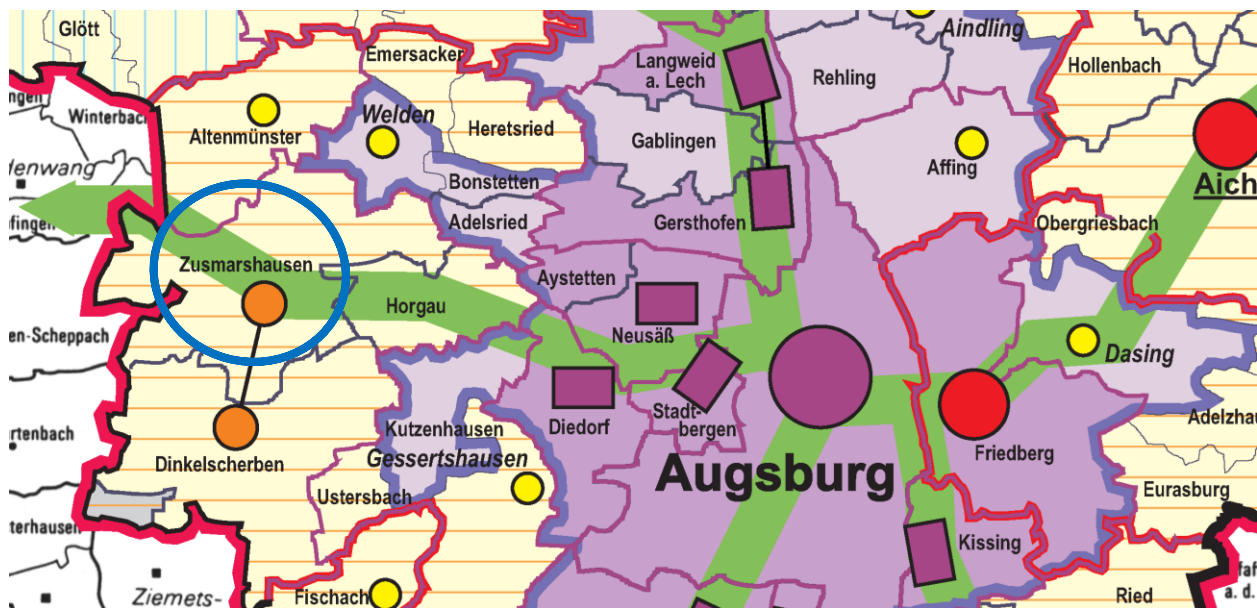


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dessen näherem Umfeld bestehen keine regionalplanerischen Ausweisungen. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RPs ist nicht erkennbar.

5. BEGRÜNDUNG DER AUFHEBUNG

Da die vorgesehene Bebauung seit über 20 Jahren nicht umgesetzt wurde und keine Absicht mehr besteht, das Vorhaben zu verwirklichen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 „Ludwig Tours“ aufgehoben werden.

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 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.

Die Bewertung möglicher Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage eines Vergleichs zwischen dem bislang gültigen Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 „Ludwig Tours“ und der künftig geltenden planungsrechtlichen Situation. Mit der Aufhebung des bislang gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht nicht erweitert.

6.1 Schutzgebiete

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein kartiertes Biotop „Sumpfwald am Ablauf des Roth-Sees“ (Biotop 7629-1074). Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche des Biotops ist unversiegelt und bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Östlich des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an. Die im Osten verlaufende Dammstraße bildet die räumliche Trennung zwischen dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche liegt zudem im großräumigen Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, der das gesamte Marktgemeindegebiet umfasst.

Darüber hinaus sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsverordnungen betroffen, einschließlich der Bestimmungen nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.

Die Fläche des Geltungsbereichs 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 sind ebenfalls nicht betroffen.

Im Aufhebungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und es liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

6.2 Schutzgüter

Das gesetzlich geschützte Biotop „Sumpfwald am Ablauf des Roth-Sees“ sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen, die unter anderem Vögeln als potenzielle Habitatstrukturen dienen, bleiben erhalten und werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, Bodenversiegelungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt werden nicht ausgelöst.

Oberirdische Gewässer und sonstige wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Aufhebung nicht berührt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen bei HQ100 und HQextrem.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch künftig im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sicherzustellen.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Kultur- und Sachgüter werden durch die Aufhebung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt sind mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, da keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet oder ausgelöst werden und die Aufhebung gegenüber der bislang zulässigen Bebauung mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden ist.

7. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Insgesamt ist die Aufhebung des Bebauungsplans als klimatisch verträglich einzustufen. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima oder eine Erhöhung klimarelevanter CO₂-Emissionen werden durch die Aufhebung nicht ausgelöst. Eine quantitative CO₂-Bilanzierung ist aufgrund des Maßstabs und Regelungsinhalts der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich, die klimarelevanten Auswirkungen werden jedoch im Sinne der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.