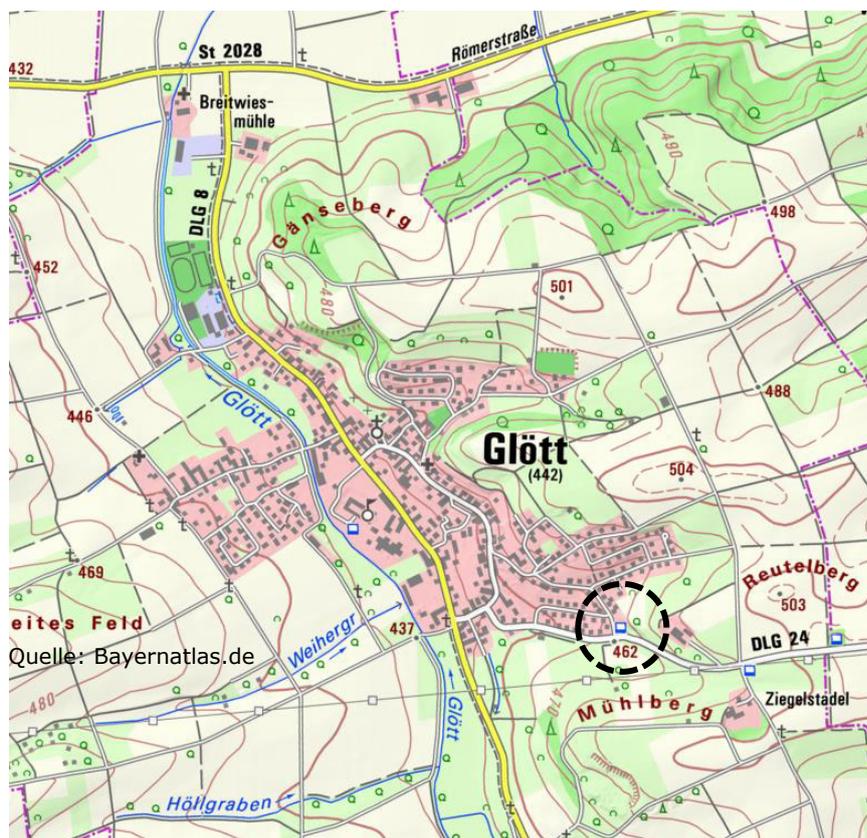


GEMEINDE GLÖTT



Quelle: Bayernatlas.de

Gemeinde Glött

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

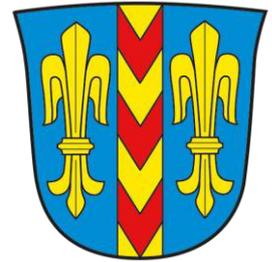
Inhalt

A. Verfahrensvermerke	Seite 3
B. Rechtsgrundlagen	Seite 6
C. Begründung	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 7
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes	Seite 7
3. Anlass und Notwendigkeit der Planung	Seite 8
4. Planungsrechtliche Grundlagen Verfahren	Seite 8
5. Denkmalschutz	Seite 8
6. Hochwasserschutz	Seite 9
7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz	Seite 11
8. Inhalt der Planung	Seite 11
9. Umweltbericht Grünordnung	Seite 11

D. Planzeichnungen	Seite 13
---------------------------	----------

Plangrundlagen: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planstand vor der 3. Änderung
 2. Planstand nach der 3. Änderung
-



GEMEINDE GLÖTT

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

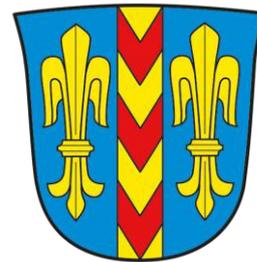
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

A. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Glött hat in der Sitzung vom 13.11.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

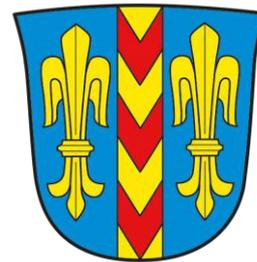
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



**GEMEINDE
GLÖTT**

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Glött hat in der Sitzung vom _____ die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 07.05.2025, geändert am _____, redaktionell geändert am _____, festgestellt.

Glött,
den Käßmeyer, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung des Landratsamtes Dillingen ist am mit Bescheid vom Nr. bzw. mit Schreiben vom erfolgt (§ 6 BauGB).

Landratsamt Dillingen,
den

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Glött,
den Käßmeyer, 1. Bürgermeister

**3. Änderung des
Flächennutzungsplans**

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

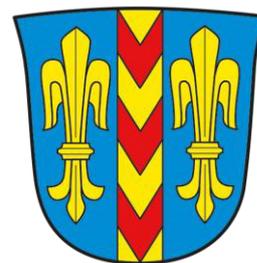
Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Der Flächennutzungsplan 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. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Glött,
den

.....
Käßmeyer, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE
GLÖTT**

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

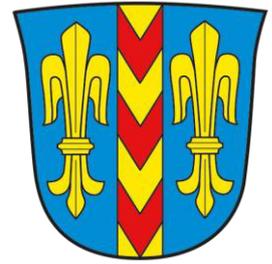
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



GEMEINDE GLÖTT

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

C. Begründung

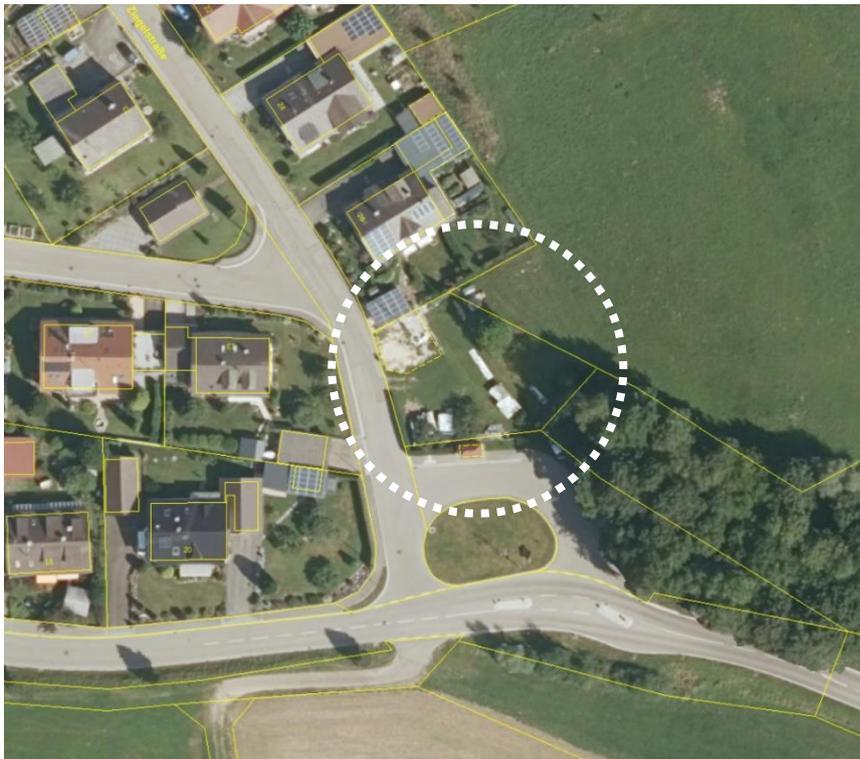
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glött werden statt „Flächen für die Landwirtschaft“ nun „Wohnbauflächen“ dargestellt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Planbereich liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebiets.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bushaltestelle und wird bereits niederschwellig genutzt. Nach Osten steigt das Gelände keilförmig steil an. Der größere westliche Teil an der Straße „Am Ziegelberg“ ist jedoch nur flach geneigt und bietet sich für eine Bebauung an.



Luftbild Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab



**GEMEINDE
GLÖTT**

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

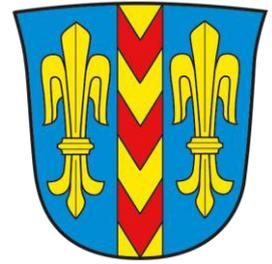
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Glött beabsichtigt, Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 179|1, Gemarkung Glött, zu schaffen. Das Grundstück liegt jedoch bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß §35 BauGB, grenzt jedoch unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Rosenberg" an. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen, stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Ziegelstraße“ auf. Der Bebauungsplan orientiert sich dabei an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Am Rosenberg – 1. Änderung“.

Der Geltungsbereich umfasst eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Rosenberg – 1. Änderung“. Der Bebauungsplan „Ziegelstraße“ ersetzt den bislang gültigen Bauleitplan für diesen Bereich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Glött stellt für den Planbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb auch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind für die Gemeinde Glött in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Da es sich nur eine geringfügige Erweiterung im unmittelbaren Anschluss zwischen vorhandener Bebauung und Bushaltestelle handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Ziele und Grundsätze nicht beeinträchtigt werden.

Ein expliziter Flächenbedarfsnachweis wird nicht geführt, da es sich nur eine kleine Fläche handelt und der Bedarf für einzelne Wohnungen in Glött gegeben ist.

5. Denkmalschutz

Im Planbereich und im weiteren Umfeld befinden sich keine kartierten Bau- und Bodendenkmale.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

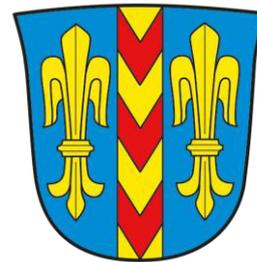
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

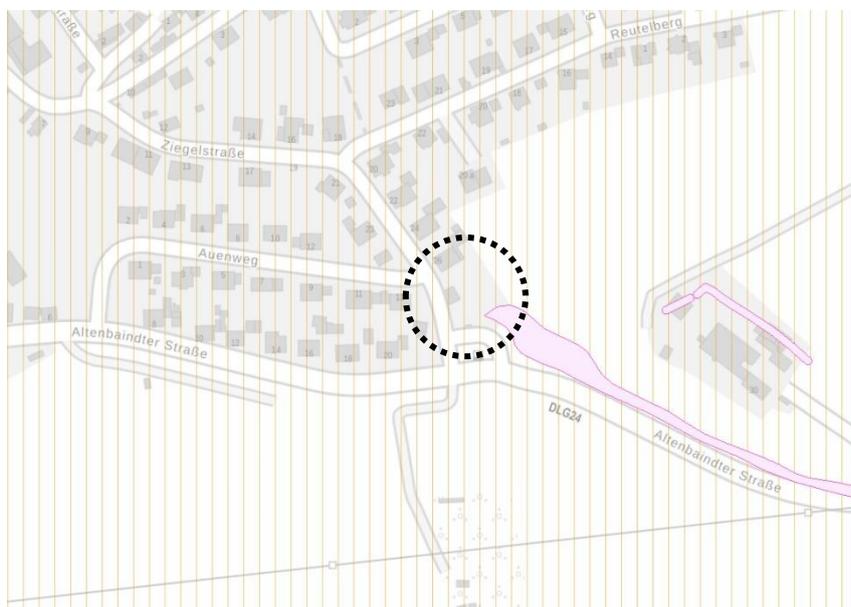
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT



Denkmale, Hochwassergefahrenflächen und Biotop|Naturparke

Quelle: Bayernatlas.de | ohne Maßstab

6. Hochwasserschutz, Starkregengefahren

Im Plangebiet befinden sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und keine Hochwassergefahrenflächen.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Quelle: umweltatlas.bayern.de | ohne Maßstab

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de

Gemäß der Starkregengefahrenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) ist auf der südlichen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Bereich Bushaltestelle) mit erhöhtem Abfluss bei Starkregen zu rechnen. Der Planbereich selbst ist davon nur am Rande betroffen, wird jedoch als „wassersensibler Bereich“ bewertet.

Hinweis: Auszug aus „FAQ Starkregen“ des LfU 2024

„3.3.1 Potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orangene & rote Linien):

Hierbei handelt es sich um Linien, die der steilsten Geländeneigung folgen. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss auf diesen Fließwegen und es kann zu Überschwemmungen kommen. Die genaue flächige Ausdehnung und Tiefe der Überflutung kann aus der Hinweiskarte nicht abgeleitet werden. Die Klassifizierung nach „mäßigem Abfluss“ (gelb), „erhöhtem Abfluss“ (orange) und „starkem Abfluss“ (rot) erfolgt auf Grundlage der Größe des an dieser Stelle des Fließweges vorhandenen, oberflächlichen Einzugsgebiets. Je größer das Gebiet, desto mehr Abfluss könnte bei Starkregen fließen.

...

3.3.3 Wassersensible Bereiche (beige/braune Flächen):

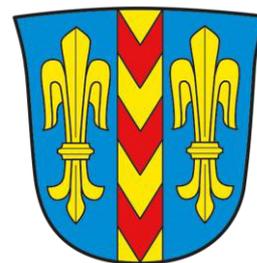
Für diese Flächen liegen bodenkundliche Hinweise auf potenzielle Überflutungen vor. Dargestellt sind die Böden, die durch den Einfluss von Wasser stark geprägt wurden. Zum Beispiel sind die Flächen dargestellt, die durch Ablagerungen und Anschwemmungen infolge von Überflutungen entstanden sind. Auch Auen oder moorige Böden wurden mit erfasst.

...

3.7 Hat die Hinweiskarte für mich rechtliche Konsequenzen?

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut dient der Information über potentiellen Gefahren durch Überflutungen infolge von Starkregen. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben sich aus der Hinweiskarte keine Nutzungseinschränkungen, Ver- oder Gebote. Kommunen werden jedoch angehalten, die Hinweise im Rahmen von kommunalen Planungen (zum Beispiel Bauleitplanung) zu berücksichtigen, bei Abwägungen einzubeziehen und ggf. weitere Untersuchungen durchzuführen.

Privatpersonen soll die Karte dazu anregen, sich kritisch mit potentiell gefährdeten Bereichen am Gebäude auseinanderzusetzen. Dies können zum Beispiel ebenerdige Eingänge oder besonders tiefliegende Kellerschächte sein.



**GEMEINDE
GLÖTT**

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

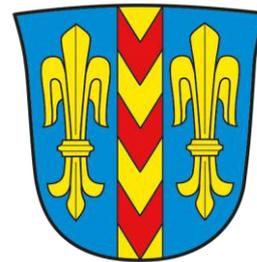
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT

7. Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz

Im unmittelbaren Planbereich findet sich ein kartiertes Biotop:

- Biotophaupt Nr. 7528-0141
Hecke entlang Straße südwestlich von Glött
Hauptbiototyp Hecken, naturnah (100 %)

Das Plangebiet liegt zudem – wie der gesamte Ort – im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Sonstige Schutzgebiete sind im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld nicht bekannt.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, auf Ebene des Bebauungsplans sind insbesondere:

- Begrenzung der Versiegelung
- Vorgaben zu Eingrünung und sonstigen Pflanzungen
- Ermöglichung aktiver und passiver Solarenergienutzung sowie der Nutzung sonstiger erneuerbarer Energie (z.B. Umweltwärme)
- naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

8. Inhalt der Planung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Glött stellt im Vorhabenbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Glött werden stattdessen „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht | Grünordnung

Auf Ebene des Bebauungsplans wird zum einen mit gezielten grünordnerischen Maßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt möglichst geringgehalten. Zum anderen wird eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes erzielt.

Im Bebauungsplan werden zudem zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass damit dem Ziel des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ entsprochen wird und kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Besondere Betroffenheiten hinsichtlich des Artenschutzes sind nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet unmittelbar zwischen der vorhandenen Bebauung und der Bushaltestelle befindet und bereits niederschwellig genutzt wird.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

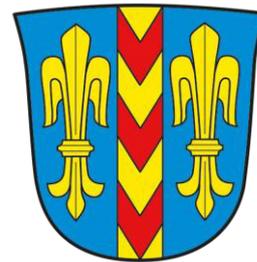
VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



**GEMEINDE
GLÖTT**

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, 07.05.2025

geändert am _____,

redaktionell geändert am _____,

blatter • burger

Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

D. Anlage

1. Planzeichnungen

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käßmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,

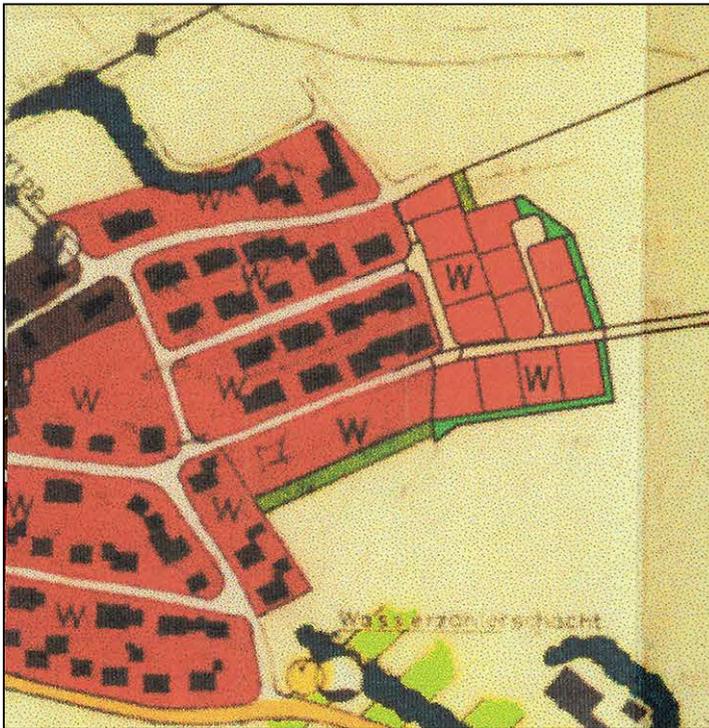
Satzungsbeschluss
am _____

Planverfasser:

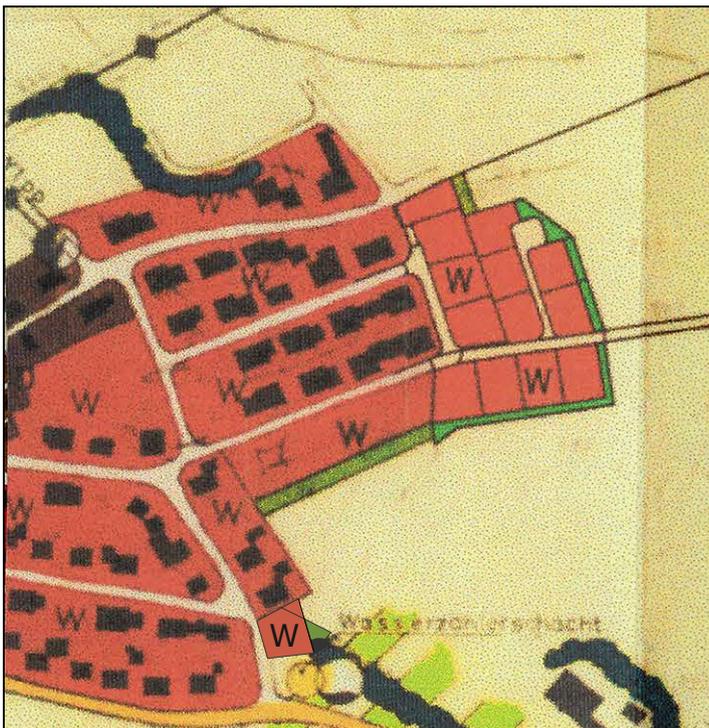
Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de



GEMEINDE GLÖTT



Planstand vor der 3. Änderung Maßstab 1:5.000



Planstand nach der 3. Änderung Maßstab 1:5.000

	Wohnbauflächen
	Private Grünflächen
	sonstige Straße, bestehend
	Flächen für die Landwirtschaft
	Baum, Busch- und Feldgehölze

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Glött
- vertreten durch
Herrn 1. Bürgermeister
Friedrich Käbmeyer -
Hauptstraße 31
89353 Glött

VORENTWURF

Planzeichnung

Planstand 07.05.2025,
geändert am _____,
redaktionell geändert am _____

Feststellungsbeschluss
am _____

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde
Glött hat in der Sitzung vom
_____ die 3. Änderung des
Flächennutzungsplans in der
Fassung vom _____,
geändert am _____,
redaktionell geändert am
_____/ festgelegt (§ 10 (1) BauGB).

Glött,

.....
Friedrich Käbmeyer,
1. Bürgermeister

Planverfasser:

Blatter • Burger GbR
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen
Fon: 09073 | 92 10 58-0
info@blatterburger.de