

# **Gemeinde Zusamaltheim**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kindertagesstätte Zusamaltheim" in Zusamaltheim**

### **Teil C Begründung**

in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025

---

## **1. Veranlassung**

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom \_\_\_..2025 beschlossen, für das Gebiet "Kindertagesstätte Zusamaltheim" einen Bebauungsplan im Sinne des §30 BauGB aufzustellen.

## **2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird parallel geändert. Die Planungsfläche ist dabei als Sondergebiet dargestellt, teils mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Die anderen Zweckbestimmungen werden im Zuge des Verfahrens ergänzt. Desweiteren stellt der FNP mit der Änderung gemischte Bauflächen dar, die im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) konkretisiert werden. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

## **3. Lage und Umgriff**

Die Planung umfasst das Gebiet östlich der Wertinger Straße und südlich der Mehrzweckhalle und des Gemeindehauses in Zusamaltheim mit den Flurnummern 161, 162, 164 und 165 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 166.

## **4. Nachverdichtung, Flächenausweisung und Flächenbedarf**

Für die Siedlungsstruktur ergeben sich betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) als übergeordnete Planung.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 (Z)).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)).

Funktional liegt Zusamaltheim entsprechend den Darstellungen des Regionalplans Augsburg (9) im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg zwischen dem möglichen Mittelzentrum Wertingen und dem Kleinzentrum Holzheim mit Aufgaben in der Landschaftspflege.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (Regionalplan der Region Augsburg (9) Ziele und Grundsätze, A I Allgemeine Grundsätze, 1).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit der Innenentwicklung bestehender Siedlungsgebiete (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufgrund der noch vorhandenen Baulücken) innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Gemeindegebiet von Zusamaltheim. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke im Innenbereich; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbaumarkt kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in allen Ortsteilen keine adäquate Anzahl auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an, die beabsichtigte Nutzung ergänzt die vorhandenen Strukturen und sorgt für eine nachhaltige Ortsentwicklung.

Dementsprechend sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des Regionalplans Augsburg (9) gewahrt. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgelastet. Die Größenordnung der geplanten, flexibel nutzbaren Flächen orientiert sich am bestehenden Bedarf, der seitens der Gemeinde ermittelt wurde.

## **5. Flächenbedarfsermittlung und -verfügbarkeit**

Rechnerischer Bedarf aus Auflockerung, Erneuerungsbedarf, Wachstum und Zuwanderung: ca. 11 Wohneinheiten mit einem Flächenbedarf von ca. 6.925 m<sup>2</sup>.

Bedarf durch Nachfrage:

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde bereits Anfragen für die Bauflächen im Urbanen Gebiet vor, unter anderem auch ein konkretes Planungsvorhaben. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit weiteren Bewerbern für die derzeit 8 Bauplätze gerechnet.

Flächenverfügbarkeit

Grundlage der Ermittlung war der Flächennutzungsplan sowie ein aktueller Lageplan der Gemeinde. Es wurden sämtliche Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Die Baulücken sind aufgrund der besonderen Struktur in der Gemeinde über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Es wurden bereits durch Privateigentümer die Baulücken innerorts geschlossen. Um eine Bebaubarkeit hierfür zu ermöglichen, hat die Gemeinde Zusamaltheim den Bebauungsplan „Nördlich der Oberen Dorfstraße“, „Ludwig-von-Wirkastraße“ sowie ebenfalls eine Außenbereichssatzung „Untere Dorfstraße - Mühlweg“ erlassen.

Des Weiteren gibt es keine Baulücken, welche sich nicht im Privateigentum befinden. Auch liegen diese nicht so zusammen, dass man hier ein Baugebiet entwickeln könnte und die Gemeinde eine sinnvolle Weiterentwicklung einleiten könnte.

Fazit der Gemeinde:

Eine Ausweisung reiner Wohnbauflächen wäre zwar durch den errechneten Bedarf nicht gänzlich gerechtfertigt, doch überwiegt deutlich der nachgefragte Bedarf. Insbesondere durch die gemischte Nutzung der Flächen geht die Gemeinde von einem deutlich höheren Nutzen für die gemeindliche Entwicklung aus als durch ein reines Wohnbau-Angebot. Dieses differenzierte Flächenangebot dient letztlich auch der Stärkung der Gemeinde in wirtschaftlicher Hinsicht und erhöht ihre Attraktivität in ihrem Nahbereich.

Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Fortführung der Planung mit diesen Ausführungen angemessen begründet ist.

## **6. Ziele und Inhalte der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Zusamaltheim sieht die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" auf einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft typisierten Fläche vor. Es ist beabsichtigt, hier eine Kindertagesstätte zu errichten und die angrenzenden, bisher als Gewerbeflächen (Sägerei) und Parkplatz genutzten Flächen ebenfalls für eine gezielte künftige Nutzung durch die Gemeinde vorzubereiten und zu sichern, z.B. für einen Bauhof oder ein Feuerwehrhaus.

Des Weiteren werden südlich angrenzend als Abrundung der Siedlungsentwicklung Bauflächen in Form eines Urbanen Gebietes ausgewiesen. Diese Flächen sollen nicht nur dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern auch gewerbliche und sonstige Nutzungen aufnehmen können, die ergänzend zu den benachbarten gemeindlichen Sonderbauflächen die Sicherung und Weiterentwicklung eines Schwerpunktes für die Bürger erwirken sollen.

Die vorgesehene Bebauungsdichte mit den dafür zulässigen Bauformen ist geeignet, eine weitgehend flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Zur angemessenen Umsetzung der Planung wurden auch grünordnerische Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in das landschaftliche Gefüge einpassen zu können.

## **7. Naturschutz**

Für Aussagen zu Naturschutz und Umweltthemen wird auf die Aussagen des Umweltberichtes verwiesen, der ab dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 den Unterlagen beigelegt wird.

## **8. Immissionsschutz**

Straßenverkehr

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die Wertinger Straße (StStr 2027), es ist daher mit Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde bereits eine Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz vorgesehen. Für die Gebäude auf den angrenzenden Bauflächen mit schutzwürdigen Nutzungen ist mit Auflagen für die Bauausführung zu rechnen. Eine Konkretisierung erfolgt im laufenden Verfahren.

Landwirtschaft

Aufgrund nahegelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe ist mit Immissionen aus diesen (Geruch, Staub, Lärm), welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung regelmäßig sowie witterungs- und temperaturabhängig unterschiedlich stark auftreten können auf das Plangebiet zu rechnen.

Eine Konkretisierung erfolgt im laufenden Verfahren.

## **9. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Wertinger Straße her im Bereich der bestehenden Zufahrt; die zur ordnungsgemäßen Einbindung erweitert wird. Darüber hinaus erfolgt der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde.

## **10. Entwicklung und Veranlassung**

Der Gemeinderat Zusamaltheim hat am \_\_\_.\_\_\_.20\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Kindertagesstätte Zusamaltheim" in Zusamaltheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_.\_\_\_.20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Zusamaltheim, den

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_.20\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_.20\_\_ bis einschließlich \_\_\_.20\_\_ stattgefunden.  
. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Zusamaltheim, den

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_.20\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_.20\_\_ bis einschließlich \_\_\_.20\_\_ stattgefunden.

Zusamaltheim, den

Der Entwurf des Bebauungsplans (Planteil und Textteil) in der Fassung vom \_\_\_.2025 wurde mit der Begründung im Sinne des §3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_.2025 bis \_\_\_.2025 in Zusamaltheim öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Zusamaltheim, den

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Sinne des §4 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_.2025 wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom \_\_\_.2025 bis \_\_\_.2025 zur Stellungnahme vorgelegt.

Zusamaltheim, den

Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_.2025 gem. § 10 BauGB, Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Zusamaltheim, den

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderats zur Aufstellung des Bebauungsplans (§10, Abs. 1 BauGB) wurde durch Veröffentlichung gem. § 10, Abs. 3 BAuGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2025 bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung liegt seit dieser Zeit während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Auf Verlangen wird über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zusamaltheim, den

.....  
Stephan Lutz 1. Bürgermeister