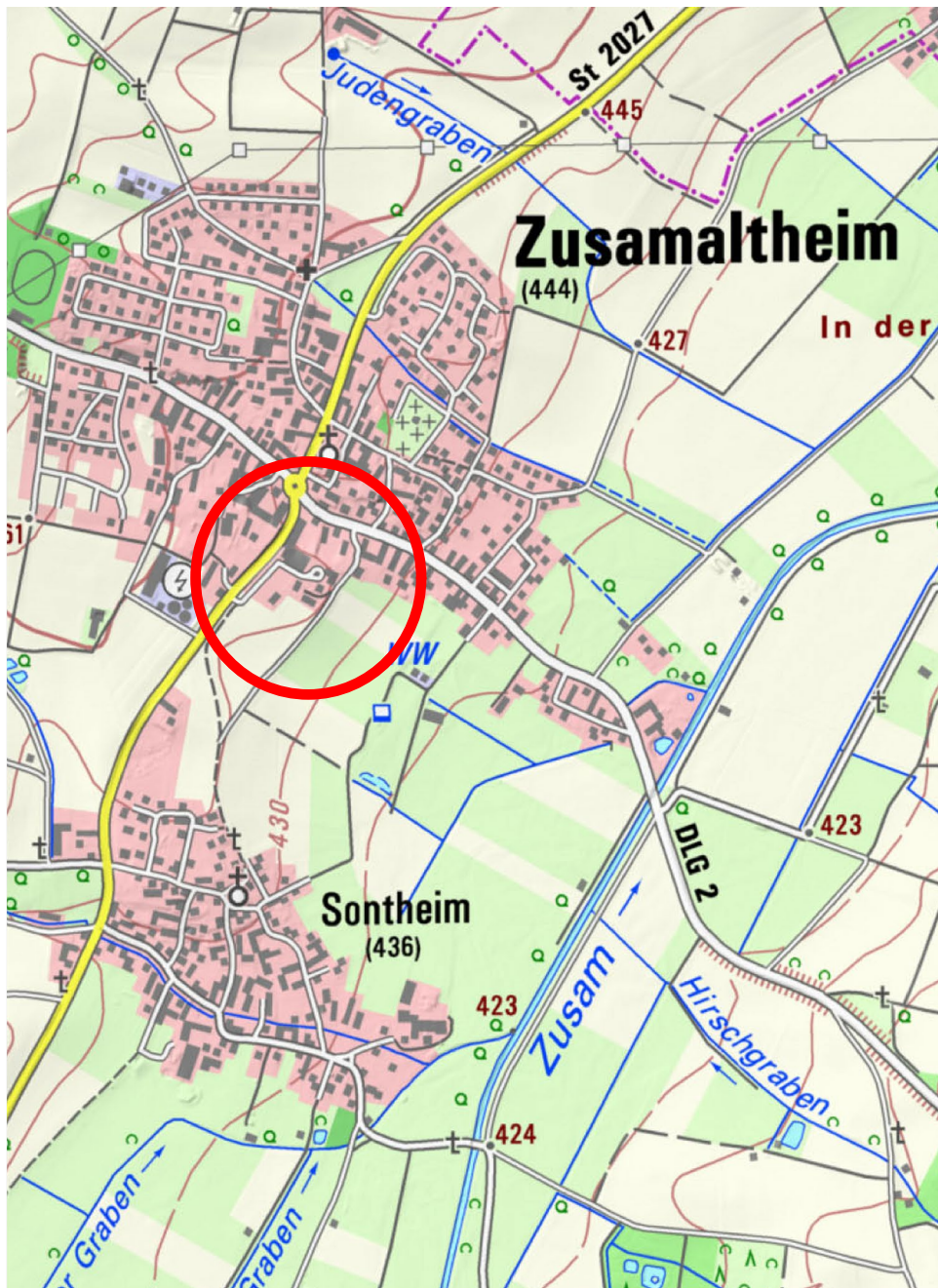


8. ÄNDERUNG ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE ZUSAMALTHEIM
IM BEREICH DES SONDERGEBIETES ‚KINDERTAGESSTÄTTE‘
UND DES URBANEN GEBIETES



**ÄNDERUNGS-
PLANUNG**

BEGRÜNDUNG

**VERFAHRENS-
VERMERKE**

GEMEINDE
ZUSAMALTHEIM
20.07.2026

orb-bauconsult
Dr.-Ing. R. K. Orb
Langwiesweg 2
86690 Mertingen



Inhaltsverzeichnis

0.	VORBEMERKUNGEN	3
0.1	Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan	3
0.2	Anlass zur 8. Änderung des FNP	3
1.	PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN	4
1.1	Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan	4
1.2	Lage im Raum / Verkehrslage (überörtlich)	5
1.3	Statistische Grunddaten	5
1.4	Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen	6
2.	ÄNDERUNGSPLANUNG	7
2.1	Lagebeschreibung und baulicher Bestand	7
2.2	Natur und Landschaft	7
2.3	Infrastruktur und Erschließung	7
2.4	Typisierung und Nutzung	7
2.5	Alternativenprüfung	7
2.6	Umweltbelange und –bericht	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Bodendenkmalpflege	8
2.9	Wasserwirtschaft	8
3.	PLANDARSTELLUNG	9
3.1	Planzeichnung / Legende	9
4.	VERFAHRENSVERMERKE	10
5.	ANHANG	11
5.1	Quellenangaben	11
5.2	Verfasser	11

0. VORBEMERKUNGEN

0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Städte und Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen.

Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet diese vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Sie bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist die Planung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

0.2 Anlass zur 8. Änderung des FNP

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Des Weiteren wird südlich angrenzend als Abrundung der Siedlungsentwicklung eine gemischte Baufläche ausgewiesen, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Urbanen Gebiet (MU) entwickelt werden soll.

In Verbindung mit dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Überplanung mittels des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ zur Weiterentwicklung des Areales.

1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN

1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet Zusamaltheim liegt im Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Dillingen a.d. Donau in der Region 9 Augsburg. Nahegelegene zentrale Orte sind die Metropole Augsburg, die Oberzentren Donauwörth und Dillingen/Lauingen sowie die Mittelzentren Wertingen und Meitingen.

Das Planungsgebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg zwischen den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Augsburg - Donauwörth und Neu-Ulm - Donauwörth.

Sitz des zugehörigen Landratsamtes ist Dillingen. Die Gemeinde ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen und verfügt über vier Gemeindeteile.

1.1.2 Raumordnung und Landesplanung

Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 LEP hinausgehen. Bei Bedarf können die Regionalen Planungsverbände weitere Festlegungen treffen (Art. 21 BayLplG).

In 2.2.5 (B) wird ausgeführt: Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Hierzu sind notwendig (Auszüge, relevante Punkte *kursiv*):

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot,
- die Sicherstellung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum mit Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechten und zeitgemäßen sowie gut erreichbaren Versorgungsangeboten auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen (vgl. 1.2.5),
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung,
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Einrichtungen der medizinischen und pharmazeutischen Versorgung,
- dem bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau von Einrichtungen und Angeboten für ältere und pflegebedürftige Menschen,
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen,
- die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen und kulturhistorischen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild sowie der kulturellen Vielfalt und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil,
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

1.2 Lage im Raum / Verkehrslage (überörtlich)

Die Gemeinde Zusamaltheim liegt auf ca. 444m über dem Meeresspiegel im Landkreis Dillingen und gehört somit zur Region 9 Augsburg. Das Gemeindegebiet liegt im von der Zusam geprägten Zusamtal und geht vom südlichen Bereich der Iller-Lech-Platte zum nördlichen Teil des Gemeindegebietes ins Donauried über und umfasst eine Fläche von ca 17,93 km².

An die Gemeinde grenzen folgende Gemeinden an (teils mit Ortsteilen): Emersacker, Villenbach, Binswangen, Laugna, Stadt Wertingen und Große Kreisstadt Dillingen.

Die Anbindung an das Überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch:

- Staatsstraße St 2027 Wertingen - Zusamaltheim - Villenbach - Zusmarshausen
- Staatsstraße St 2028 Binswangen - Holzheim – Weisingen - Günzburg
- Kreisstraße DLG 2 Bocksberg - Zusamaltheim, Anschluß Staatsstraße St 2028

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B16 und B17 erfolgt die Anbindung an überregionale Ziele und die Autobahn A8.

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Donauwörth	30 km
Augsburg	40 km
Wertingen	5 km
Dillingen	15 km
Zusmarshausen	15 km

Die Gemeinde wird von drei Buslinien des AVV bedient: Linie 505 (Wertingen – Altmünster), Linie 506 (Zusamaltheim – Streitheim) und Linie 520 (Wertingen – Zusmarshausen).

1.3 Statistische Grunddaten

1.3.1 Gebietsgröße und -nutzung

Das Gemeindegebiet umfasst 1.793 ha (17,93 km²), davon wurden 2021 die Flächen folgendermaßen genutzt:

Siedlung	91 ha
dar.: Wohnbaufläche	39 ha
Industrie- und Gewerbefläche	12 ha
Verkehr	77 ha
Vegetation	1.600 ha
dar.: Landwirtschaft	1.152 ha
Wald	410 ha
Gewässer	26 ha

1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.2011	1.219	31.12.2012	1.243
31.12.2013	1.244	31.12.2014	1.247
31.12.2015	1.208	31.12.2016	1.211
31.12.2017	1.209	31.12.2018	1.209
31.12.2019	1.212	31.12.2020	1.231
31.12.2021	1.253	31.12.2022	1.247
31.12.2023	1.288		

1.3.3 KiTa-Plätze

Jahr	genehmigte Plätze	betreute Kinder
2017	66	50
2018	66	55
2019	66	54
2020	66	60
2021	66	65
2022	66	62

1.4 Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen

Die Gemeinde Zusamaltheim verzeichnet über die letzten Jahre eine Zunahme ihrer Einwohnerzahl (s. Auflistung). Damit geht nicht nur ein wachsender Bedarf nach Bauflächen für Wohnhäuser einher, auch die Kapazitäten gemeindlicher Einrichtungen werden zunehmend ausgenutzt und geraten an ihre Grenzen.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dafür entschieden, im Nahbereich zur bestehenden Schule, des Kindergartens, der Mehrzweckhalle und des Gemeindehauses eine weitere Fläche zur Errichtung einer Kindertagesstätte auszuweisen. Die Konzentration dieser öffentlichen Einrichtungen zur Kinderbetreuung an einem Standort kommt Kindern und Eltern zugute und es lassen sich Synergieeffekte nutzen, z.B. der bestehende Parkplatz für die Mehrzweckhalle künftig auch für die KiTa. Das Überziehen benachbarter Flächen ebenfalls als Sondergebiet sichert der Gemeinde eine künftige Ausdehnung entsprechender öffentlicher/kommunaler Nutzungen, wie z.B. einer Ganztageschule oder auch einer kommunalen Energieversorgung.

Im Anschluss nach Süden rundet die Gemeinde ihre Ortslage durch die Ausweisung gemischter Bauflächen ab. Es ist eine Weiterentwicklung als Urbanes Gebiet über die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung angedacht. Ziel dieser Planung ist es, flexibel nutzbare Bauflächen auszuweisen, die dem Grunde nach auch für verdichtete Bauweisen zur Verfügung stehen und außerdem für eine verträgliche gewerbliche Durchmischung geeignet sind. Dies wird über den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ konkretisiert.

1.4.1 Innenentwicklung

Die Gemeinde ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder (leerstehender) Bausubstanz kann im vorliegenden Falle entsprochen werden, da die Ausweisung des Sondergebietes überwiegend auf Restflächen bzw. künftig gut entwickelbaren Flächen vorgenommen wird.

Die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhäuser mit gewerblichem Einschlag soll die Bürger am Ort halten und durch die Stärkung des Standortes mittelfristig auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen und geplanten Infrastruktur (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

2. ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 Lagebeschreibung und baulicher Bestand

Das ca. 4ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Zusamaltheim östlich der Wertinger Straße und umfasst die Sondergebietsflächen für die Kindertagesstätte, gemischte Bauflächen und die angrenzenden Erschließungswege. Baulicher Bestand ist auf den Flächen des bisherigen Sägewerkes vorhanden.

SO-KiTa:	ca. 0,9 ha
sonstige SO:	ca. 0,8 ha
M (MU):	ca. 1,6 ha
sonstige Flächen:	ca. 0,6 ha
gesamt:	ca. 3,9 ha

2.2 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist geprägt von der Bestandsbebauung öffentlicher Nutzungen (Schule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Gemeindehaus) und Wohn- & Gewerbegebäude im nördlichen Teil, südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Ackerland). Gehölzstrukturen sind auf den freien Flächen nicht vorhanden, ebenso keine verzeichneten Biotopflächen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit derzeit als gering zu werten.

Detaillierte Aussagen zur Kompensation und weiteren Belangen des Naturschutzes werden über die Bebauungsplanung und den Umweltbericht abgehandelt.

2.3 Infrastruktur und Erschließung

Das Areal wird von der Wertinger Straße bzw. einem Abzweig derselben und der Baderstraße erschlossen. Versorgungsleitungen sind im Straßenraum vorhanden bzw. ergänzbar.

2.4 Typisierung und Nutzung

Das Areal teilt sich in zwei Bereiche, Sondergebiet (SO) ‚Kindertagesstätte‘ mit angrenzenden Ergänzungsflächen und gemischte Bauflächen (M), die als Urbanes Gebiet weiterentwickelt werden sollen.

Die Sonderbauflächen sollen dabei künftig zur Weiterentwicklung ergänzender kommunaler Nutzungen zur Verfügung stehen.

2.5 Alternativenprüfung

Eine Ansiedlung der Kindertagesstätte anderorts im Gemeindegebiet wurde erwogen, wurde aber aufgrund ungeeigneter Standorte verworfen. Ausschlaggebend für den Standort sind die Nähe zu bestehenden Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Mehrzweckhalle und Gemeindehaus, deren Synergieeffekte an keiner anderen Stelle zu erzielen wären, und die Flächenpotentiale für eine etwaige Weiterentwicklung. Als künftige Nutzungen dieses Gebietes ist z.B. eine Ganztagschule denkbar, die die jetzt geplanten Nutzungen ergänzen kann, oder auch Flächen für eine kommunale Energieversorgung oder einen Bauhof.

2.6 Umweltbelange und –bericht

Ein Umweltbericht zum FNP fasst die umweltrelevanten Merkmale der 8. Änderung zusammen.

2.7 Immissionsschutz

Es ist mit Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Dem ist in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

2.8 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vor.

2.9 Wasserwirtschaft

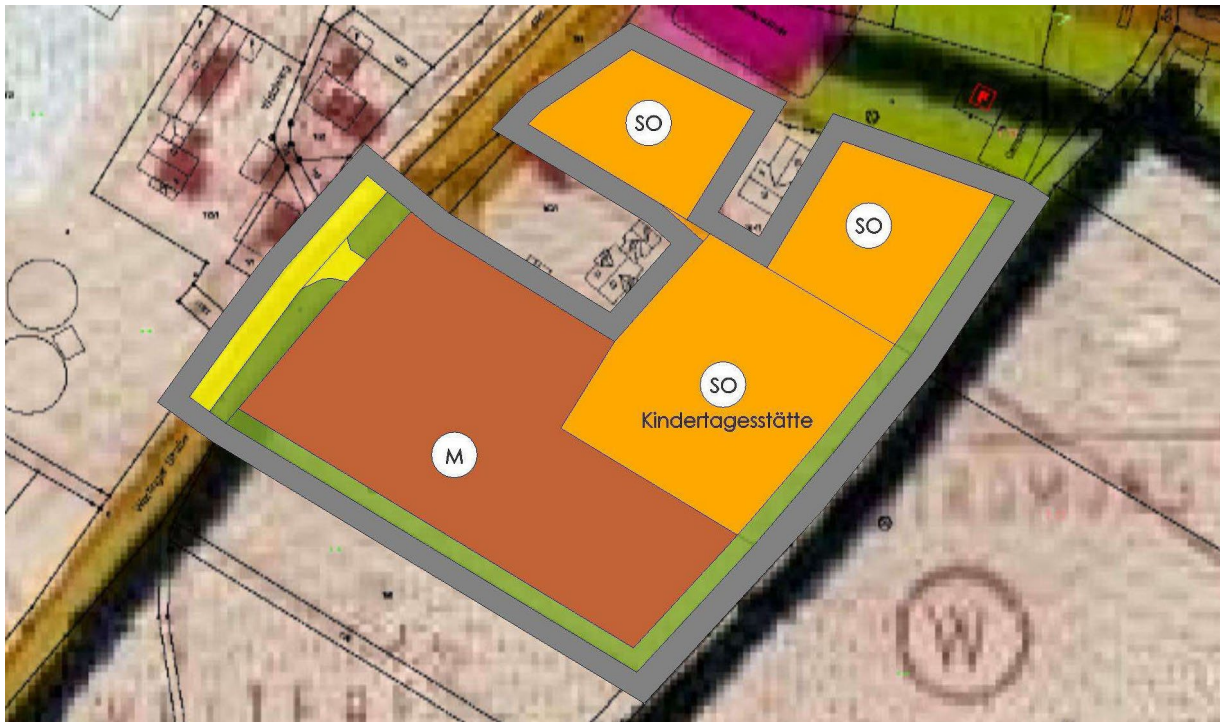
Das überplante Areal liegt fernab von Hochwasserrisikoflächen; diese finden sich im Nahbereich der Zusam.

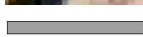
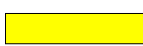
Auch Fließwege von Starkregenereignissen werden durch diese Planung nicht berührt.

3. PLANDARSTELLUNG

3.1 Planzeichnung / Legende

Änderungsbereich FNP, M= 1:5.000 / ungeänderte Planzeichnung



-  Geltungsbereich der Änderung FNP
-  Sondergebiet ‚Kindertagesstätte‘
-  gemischte Baufläche (Entwicklung MU)
-  Verkehrsflächen
-  Grünflächen

Für den Bestand: Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrs-/Siedlungsflächen etc.

4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.2024 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 17.02.2025 hat in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 17.02.2025 hat in der Zeit vom 10.03.2025 bis 11.04.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.07.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.

Gemeinde Zusamaltheim, den

.....

1. Bürgermeister Stephan Lutz Siegel

Das Landratsamt Dillingen hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Diese 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim in der Fassung vom __.__.2025 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.

Gemeinde Zusamaltheim, den

.....

1. Bürgermeister Stephan Lutz Siegel

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam

Gemeinde Zusamaltheim, den

.....

1. Bürgermeister Stephan Lutz Siegel

5. ANHANG

5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FNP der Gemeinde Zusamaltheim
- Homepage der Gemeinde Zusamaltheim
- topographische Karte des Bay. Vermessungsamtes
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen
- Angaben verschiedener Träger öffentlicher Belange und Versorgungsträger

Kartenwerke:

Übersichtskarte (ohne Maßstab): topographische Karte 1:25.000 der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Planzeichnungen: FNP der Gemeinde Zusamaltheim, 1:5.000

5.2 Verfasser

orb-bauconsult
Dr.-Ing. R. K. Orb
Langwiesweg 2
86690 Mertingen

Mertingen/Zusamaltheim, den __.__.2026

Planer