Gemeinde Zusamaltheim

Bekanntmachung der Beschlüsse

am Montag, dem 20.07.2026 um 19.30 Uhr

fand im Foyer der Mehrzweckhalle Zusamaltheim die 3. Sitzung des Gemeinderates Zusamaltheim statt.

Beschlüsse öffentliche Sitzung:

1. Behandlung von Bauvoranfragen; Antrag auf „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 der Gemarkung Sontheim, Villenbacher Straße, 86637 Zusamaltheim

   Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt

2. Behandlung von Bauanträgen:
   a) Antrag auf „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 39, 86637 Zusamaltheim

   Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt

   b) Antrag auf “Anbau einer Terassenüberdachung” auf dem Grundstück Fl.Nr. 189/2 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 22, 86637 Zusamaltheim

   Antrag wurde zurückgezogen, kein Beschluss notwendig.

3. Freiwillige Feuerwehr Zusamaltheim; Herstellung von zusätzlichem Stauraum

   Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt

4. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim für den Bereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“; Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

   Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt

5. Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ in Zusamaltheim; Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

   Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt

6. Verschiedenes

Gemeinde Zusamaltheim

3. Gemeinderatssitzung am 20.07.2026

öffentlich

TOP 1 Behandlung von Bauvoranfragen;

Antrag auf „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 der Gemarkung Sontheim

TOP 1 Behandlung von Bauvoranfragen;

Antrag auf „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 der Gemarkung Sontheim

Genehmigung von der Gemeinde wurde bereits in der Sitzung vom 27.04.2026 erteilt.
→ Einwände von der UNB
→ Einwände vom StBa
Dadurch wurde die Bauvoranfrage vom LRA Dillingen abgelehnt.

➔ Nochmalige Bauvoranfrage mit abgeänderter Zufahrt!

TOP 1 Behandlung von Bauvoranfragen;

Antrag auf „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 der Gemarkung Sontheim

Beschluss:
Die Gemeinde Zusamaltheim
stimmt der Anwendung des § 36a BauGB im Zuge der Bauvoranfrage Fl.Nr. 156 der Gemarkung Sontheim zu.
Die Voraussetzung des § 246e BauGB liegen vor. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Die Gemeinde Zusamaltheim erteilt hiermit die nach § 36a BauGB erforderliche Zustimmung für das genannte Bauvorhaben, um das aus bauplanungsrechtlichen Gründen eigentlich nicht
genehmigungsfähige Vorhaben ohne den hierfür ansonsten erforderlichen Bebauungsplan zuzulassen.
Die Gemeinde Zusamaltheim gibt der betroffenen Öffentlichkeit zu dieser Entscheidung der Zustimmung nicht die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist nach § 36a Abs. 2 BauGB, da das Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und gesunde Wohnverhältnisse darstellt.
Die tatsächlich entstehenden Erschließungskosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Die Erschließung ist über eine Dienstbarkeit zu sichern.
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist dort zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Bei geeignetem Untergrund kann das Oberflächenwasser auch versickert werden.
Die Kosten für den Anschluss (Wasser- und Entwässerungseinrichtung) sind von den Bau-herren zu tragen. Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung sind satzungsgemäß (nach) zu erheben.

TOP 2a Behandlung von Bauanträgen;

Antrag auf „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 39, 86637 Zusamaltheim

TOP 2a Behandlung von Bauanträgen;

Antrag auf „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 39, 86637 Zusamaltheim

Am 15.06.2026 wurde eine E-mail von der Bauaufsichtsbehörde mit folgendem Inhalt versandt:

„Das o.g. Vorhaben wurde vom Landratsamt Dillingen a.d.Donau geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben aus folgenden bauplanungsrechtlichen Gründen **nicht genehmigungsfähig** ist:

• Die erforderliche Befreiung von der Festsetzung von Punkt 7 Abs. 2 (landschaftliche Einbindung) kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB nicht erteilt werden, da es sich dabei um einen **Grundzug der Planung** handelt.

Am 30.10.2025 sind Änderungen im Baugesetzbuch in Kraft getreten, die unter bestimmten Voraussetzungen die erleichterte Zulassung von Wohnungsbauvorhaben ermöglichen, für die bislang die Durchführung eines Bauleitplanverfahren erforderlich gewesen wäre (sog. „Wohnungs-Bauturbo“).

TOP 2a Behandlung von Bauanträgen;

Antrag auf „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 39, 86637 Zusamaltheim

Beschluss:

Dem Antrag auf „Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 39, 86637 Zusamaltheim wird zugestimmt.

Die Gemeinde Zusamaltheim stimmt der Anwendung des § 36a BauGB im Zuge des Bauantrages auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 188/3 der Gemarkung Zusamaltheim zu.
Die Voraussetzung des § 246e BauGB liegen vor. Das Vorhaben ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Gemeinde Zusamaltheim erteilt hiermit die nach § 36a BauGB erforderliche Zustimmung für das genannte Bauvorhaben, um das aus bauplanungsrechtlichen Gründen eigentlich nicht genehmigungsfähige Vorhaben ohne den hierfür ansonsten erforderlichen Bebauungsplan zuzulassen. Das Vorhaben ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und es stellt gesunde Wohnverhältnisse dar. **Die Gemeinde Zusamaltheim gibt der betroffenen Öffentlichkeit zu dieser Entscheidung der Zustimmung die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist von 4 Wochen nach § 36a Abs. 2 BauGB.**

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist dort zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Bei geeignetem Untergrund kann das Oberflächenwasser auch versickert werden.

TOP 2b Behandlung von Bauanträgen;

Antrag auf „Anbau einer Terrassenüberdachung“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 189/2 der Gemarkung Zusamaltheim, Am Steinacker 22, 86637 Zusamaltheim

Bauantrag wurde zurückgezogen!

TOP 3 Freiwillige Feuerwehr Zusamaltheim;

Herstellung von zusätzlichem Stauraum

Herstellung von zusätzlichem Stauraum:

Platzknappheit im Feuerwehrgeräteraum & teilweise keinen passenden Stauraum für Gegenstände des Vereinslebens (z.B. Maibaumständer, …)

→ Aufstellen eines Containers hinter dem Feuerwehrgerätehaus

→ Materialkosten – ca. 3.000,- €

→ Beteiligung der Gemeinde mit 50%

TOP 3 Freiwillige Feuerwehr Zusamaltheim;

Herstellung von zusätzlichem Stauraum

Beschluss:

Die Gemeinde Zusamaltheim beteiligt sich an den Kosten für den Erwerb und die Aufstellung eines Containers hinter dem Feuerwehrgerätehaus zur Schaffung von zusätzlichem Stauraum für die Feuerwehr Zusamaltheim mit 1500,- €.

TOP 4 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim für den Bereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

TOP 4 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim für den Bereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

Sitzung vom 06.05.2025 Tagesordnungspunkt 7 & 8:

Behandlung der Stellungnahmen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Stellungnahmen der TöB

→ *Planung wurde entsprechend überarbeitet und die Änderungen wurden eingearbeitet.*

Nächste Schritt:

→ Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

TOP 4 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim für den Bereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

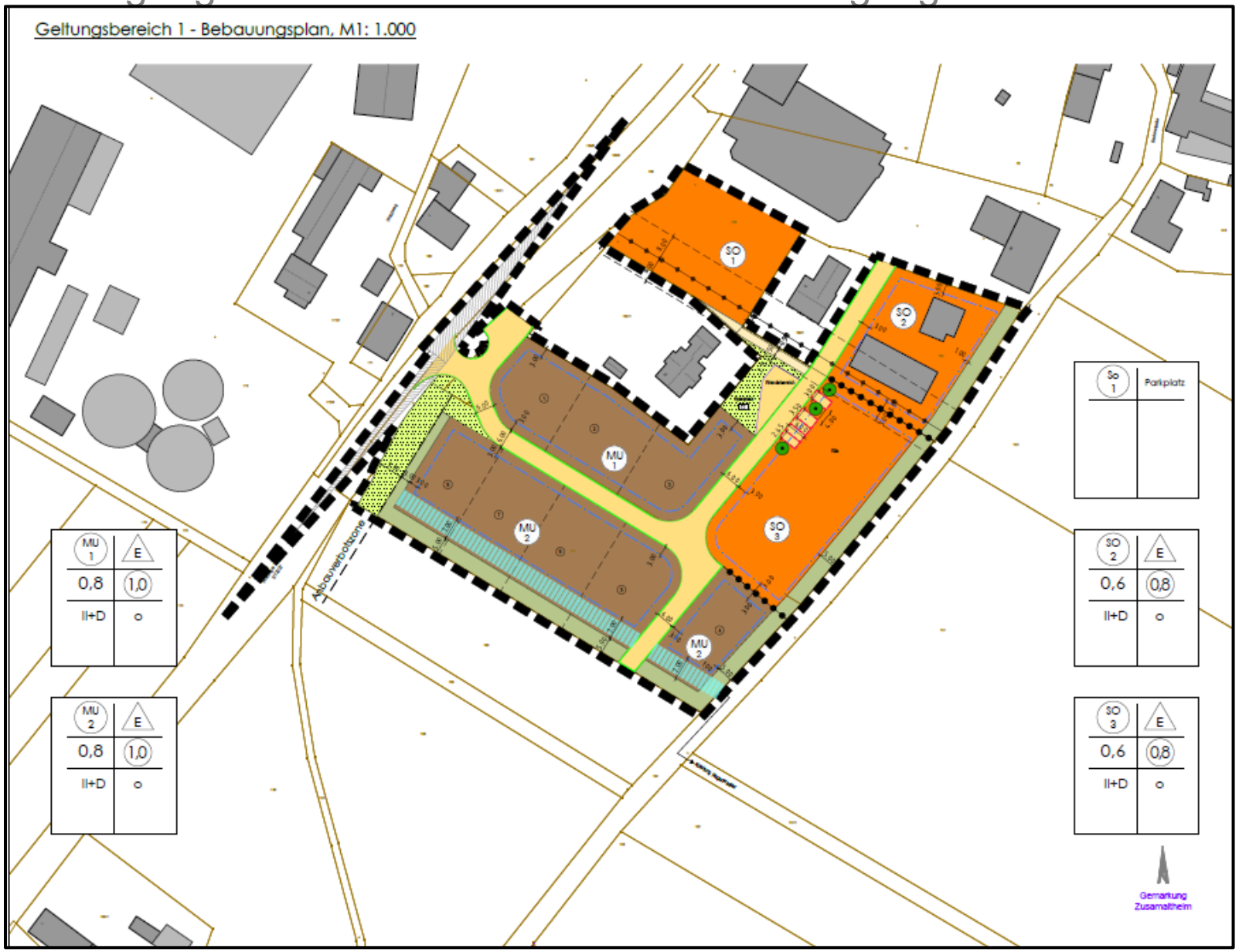
Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

<u>Beschluss:</u>

Die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2026 für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ in Zusamaltheim, die diesem Beschluss als Anlage beigefügt sind, werden gebilligt. Die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung sowie der Umweltbericht sind Bestandteil dieses Beschlusses.
Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert

TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung



TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

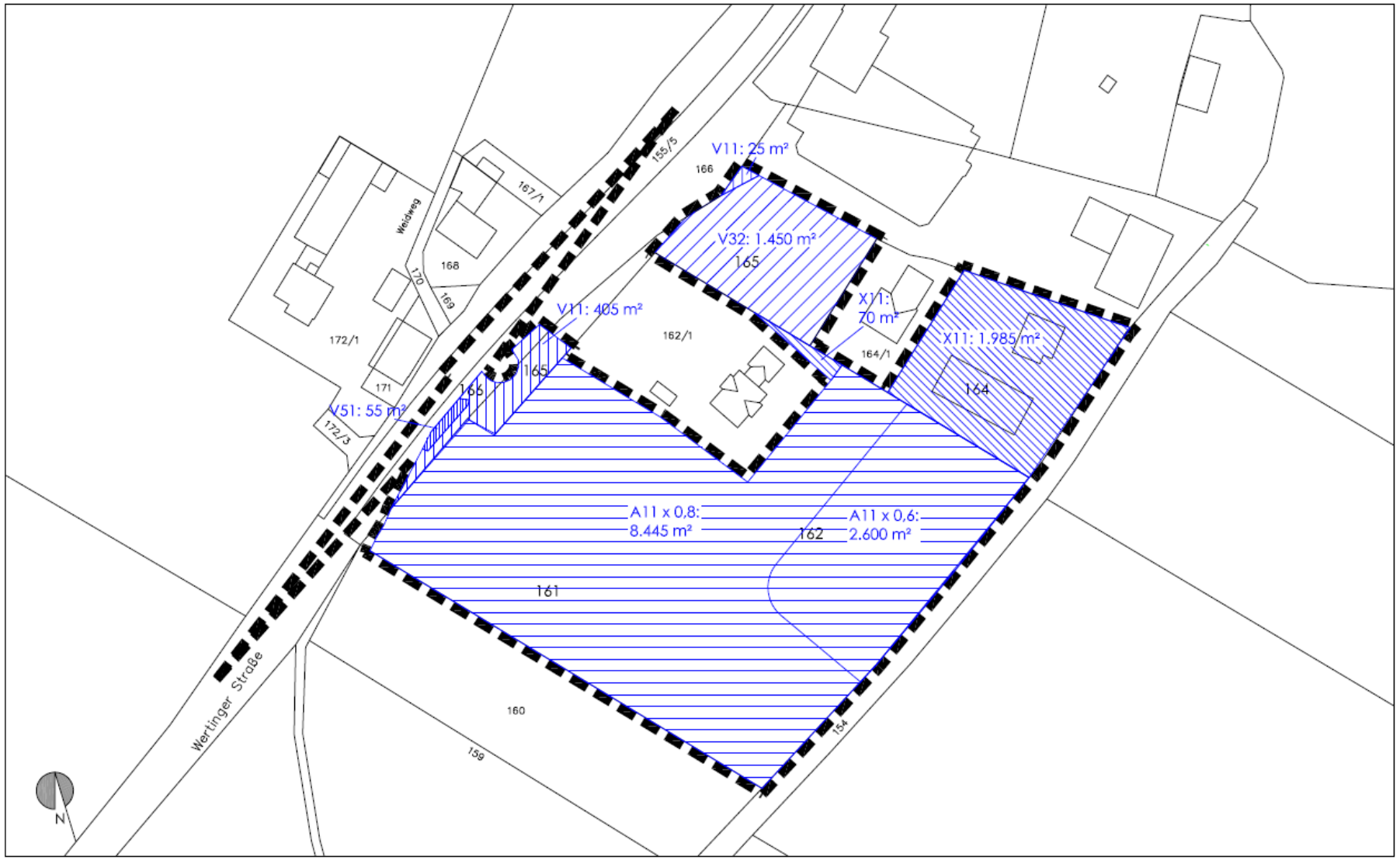
TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;
Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Kindertagesstätte Zusamaltheim"
in Zusamaltheim

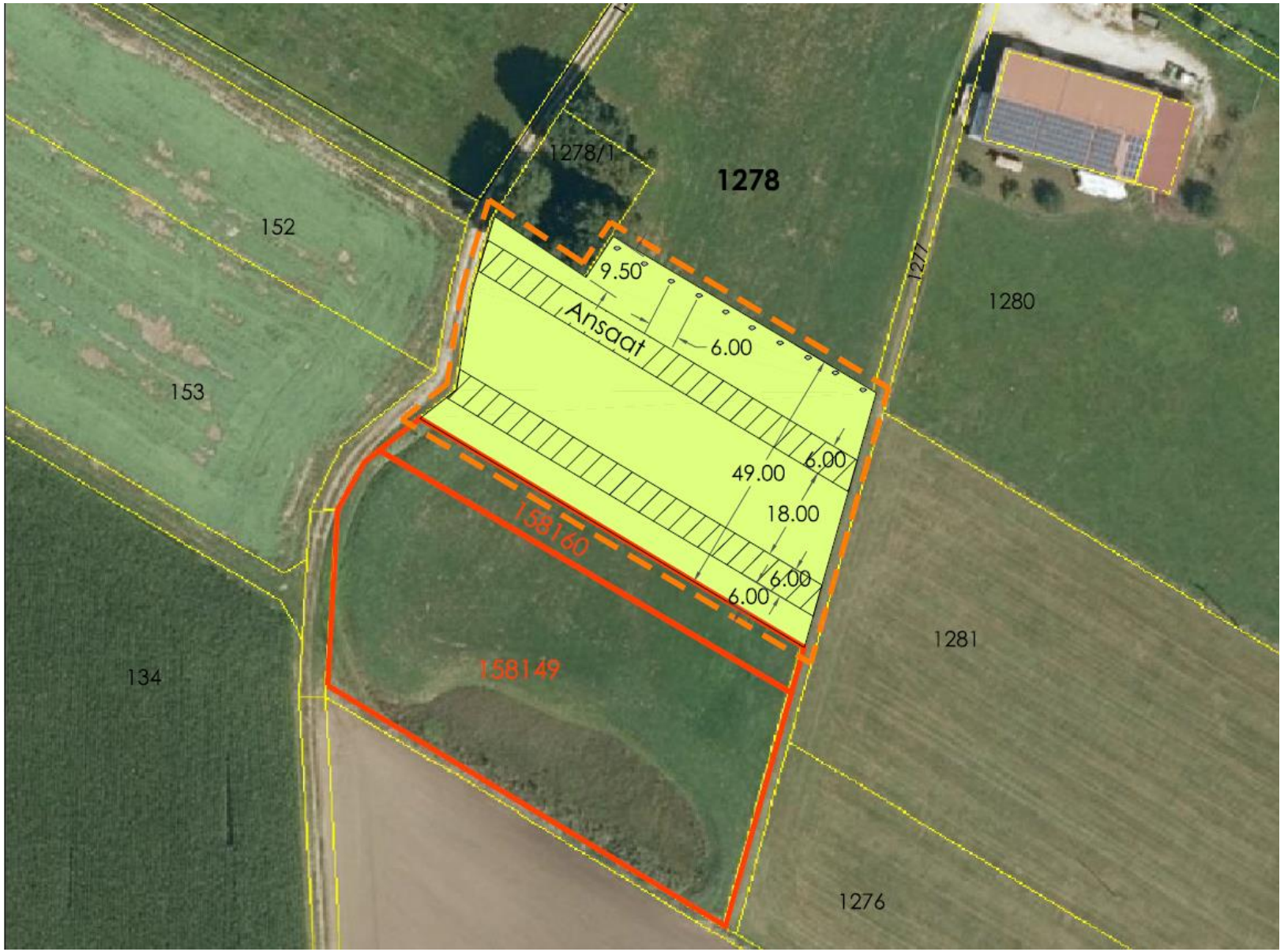
TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung



TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;

Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung



TOP 5 Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“;
Auslegungs- und Billigungsbeschluss für die förmliche Beteiligung

Beschluss:

Die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2026 für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ in Zusamaltheim, die diesem Beschluss als Anlage beigefügt sind, werden gebilligt. Die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung sowie der Umweltbericht sind Bestandteil dieses Beschlusses.
Die Verwaltung wird beauftragt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert

TOP 6 Verschiedenes;
Neubau Kindergarten

TOP 6 Verschiedenes;

Neubau Kindergarten

TOP 6 Verschiedenes;

Neubau Kindergarten