

7. ÄNDERUNG ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DER GEMEINDE ZUSAMALTHEIM
IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
„Ehem. ZIEGELEI“, ORTSTEIL SONTHEIM



**ÄNDERUNGS-
PLANUNG**
-
BEGRÜNDUNG
-
**VERFAHRENS-
VERMERKE**

GEMEINDE
ZUSAMALTHEIM
08.12.2025

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

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 7. Änderung des FNP

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim im Norden des Ortsteiles Sontheim sieht als Abrundung der Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Bauflächen vor. Dazu werden gemischte Bauflächen entlang der St2027 ausgewiesen, die gleichzeitig einen Abstand schaffen für die östlich ausgewiesenen Wohnbauflächen und so die Schallproblematik mindern.

Die Flächen sollen den örtlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen decken.

In Verbindung mit dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Überplanung mittels des Bebauungsplanes „Ehem. Ziegelei“ 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 a.d. Donau. Die Gemeinde ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen und verfügt über drei 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):

- 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 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 a.d. Donau 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
davon: Wohnbaufläche	39 ha
Industrie- und Gewerbefläche	12 ha
Verkehr	77 ha
Vegetation	1.600 ha
davon: 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		

1.4 Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen

Die Gemeinde Zusamaltheim verzeichnet über die letzten Jahre eine Zunahme ihrer Einwohnerzahl (s. Auflistung). Damit ein wachsender Bedarf nach Bauflächen für Wohnhäuser einher, zudem herrscht auch Interesse an gewerblich nutzbaren Bauflächen, die gerade in Verbindung mit Wohnen als gemischte Bauflächen zu einer angemessenen Nutzungsmischung führen würden.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dafür entschieden, im Ortsteil Sontheim diesen Anforderungen nachzukommen und entsprechende Bauflächen zu schaffen. Ziel dieser Planung ist es, flexibel nutzbare gemischte Bauflächen auszuweisen, die der örtlichen Nachfrage nach Flächen für Handwerksbetriebe etc. nachkommen. Der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Bauflächen für Wohnhäuser wird

durch das angrenzende Wohnbaugebiet Rechnung getragen und ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Dies wird über den Bebauungsplan „Ehem. Ziegelei“ konkretisiert.

1.5 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 zumindest teilweise entsprochen werden. Die beabsichtigte Ausweisung als gemischte und Wohnbauflächen ermöglicht die Schaffung verdichteter Bauweisen zur besseren Ausnutzung des vorhandenen Baulandes.

Die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhäuser und gewerbliche Nutzungen soll die Bürger am Ort halten und durch die Stärkung des Standortes mittelfristig auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen beitragen.

2. ÄNDERUNGSPLANUNG

2.1 Lagebeschreibung und baulicher Bestand

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Sontheim unmittelbar südlich der Gemeinde Zusamaltheim sowie östlich der St2027 (Villenbacher Str. / Wertinger Straße). Es umfasst künftig gemischte Bauflächen und Flächen für Wohnbau sowie entlang der Straße Flächen für Maßnahmen zum Immissionsschutz (Lärmschutz). Baulicher Bestand ist im Norden des Gebietes in Form landwirtschaftlicher Gebäude vorhanden.

M (MI):	ca. 0,6 ha
W (WA):	ca. 1,4 ha
sonstige Flächen:	ca. 0,2 ha
gesamt:	ca. 2,2 ha

2.2 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland); Gehölzstrukturen sind auf den freien Flächen nicht vorhanden, größerer Grünbestand befindet sich nur im unmittelbaren Umfeld der landwirtschaftlichen Hofstelle am Nordrand und auf der Westseite der Staatstraße. Biotopflächen sind nicht verzeichnet. 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 (ab Verfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) abgehandelt.

2.3 Infrastruktur und Erschließung

Das Areal wird künftig über einen neuen Abzweig von der Villenbacher/Wertinger Straße her erschlossen. Über die weiteren Versorgungsanlagen wird der zugehörige Bebauungsplan Auskunft geben.

2.4 Typisierung und Nutzung

Das Areal teilt sich im Wesentlichen in zwei Bereiche, die gemischten Bauflächen (M) und die Wohnbauflächen (W); untergeordnet sind randliche Flächen für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

2.5 Alternativenprüfung

Ausschlaggebend für den Standort war die sinnvolle Anordnung von gemischten Bauflächen im durch Straßenlärm belasteten Bereich entlang der St2027 als Puffer zum angrenzenden Wohngebiet. Mittels Lärmschutzmaßnahmen (Wall) lässt sich die Belastung auf ein mit der Typisierung verträgliches Maß verringern.

Die Kombination aus dem Bedarf an Flächen für gemischte und Wohnnutzungen zusammen mit der geeigneten Anordnung und Erschließbarkeit durch die Staatsstraße und die Verfügbarkeit der Grundstücke für die Gemeinde ließ andere Flächen in den Hintergrund treten, die nicht dieses ‚Gesamtpaket‘ an Vorteilen aufwiesen.

2.6 Umweltbelange und –bericht

Die Gemeinde hat im Vorfeld bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Areals durchführen lassen. Demnach sind die Auswirkungen auf mögliche betroffene Arten gering. Detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Merkmalen der 7. Änderung fasst ein Umweltbericht zum FNP zusammen (ab Verfahren nach §§3/2 und 4/2 BauGB).

2.7 Immissionsschutz

Es ist mit Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen. Die Gemeinde hat deswegen bereits im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Bewertung der Ergebnisse durch den Gutachter zeigt auf, dass bei Vorsehen entsprechender Lärmschutzmaßnahmen die vorgesehenen Nutzungen realisierbar sind. 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

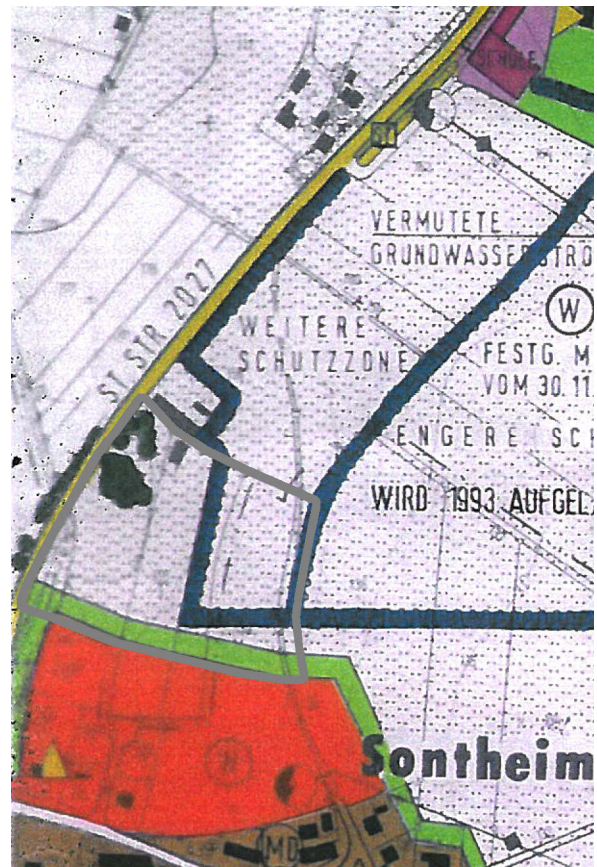
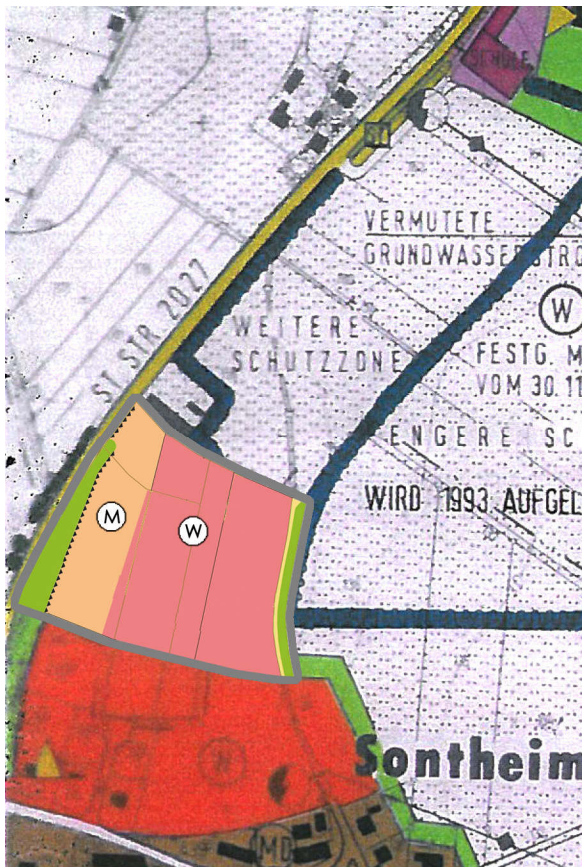
Das überplante Areal liegt fernab von Hochwasserrisikoflächen; diese finden sich im Nahbereich der Zusam.

3. PLANDARSTELLUNG

3.1 Planzeichnung / Legende

Änderungsbereich FNP, M= 1:5.000

/ ungeänderte Planzeichnung



-  Geltungsbereich der 9. Änderung des FNP
-  gemischte Bauflächen
-  Wohnbauflächen
-  Grünflächen
-  Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich

4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.2024 die Aufstellung der 7. 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 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2025 hat in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom __.__.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 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.

Gemeinde Zusamaltheim, den

.....

1. Bürgermeister Stephan Lutz Siegel

Das Landratsamt Dillingen hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Diese 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim in der Fassung vom __.__.2026 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.

Gemeinde Zusamaltheim, den

.....

1. Bürgermeister Stephan Lutz Siegel

Die Erteilung der Genehmigung der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. 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