

Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemalige Ziegelei" – OT Sontheim

**als qualifizierter Bebauungsplan
sowie als einfacher Bebauungsplan**

Teil C Begründung

in der Fassung vom 08.12.2025

1. Veranlassung

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom __.__.20__ beschlossen, für das Gebiet "Ehemalige Ziegelei" einen Bebauungsplan im Sinne des §30 BauGB aufzustellen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zusamaltheim als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Überplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die Planungsfläche wird dabei als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellt mit einer Grünfläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz entlang der St2027. Mit der übereinstimmenden Darstellung der Bauflächen ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

3. Lage und Umgriff, Bestand

Die Planung umfasst ein ca. 2,2 ha großes Gebiet 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.

Der Planbereich ist überwiegend geprägt von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) sowie einer Brachfläche nach Abbruch der namensgebenden ehemaligen Ziegelei.

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.

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 m².

Bedarf durch Nachfrage:

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde bereits Anfragen für die Bauflächen im Misch- und Wohngebiet vor. Nachdem die Plätze bisher noch nicht ausgeschrieben waren, wird mit weiteren Bewerbern für die 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-Wirkaustraße“ 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:

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 gemischter Bauflächen und Flächen für Wohnbau sowie entlang der Straße Flächen für Maßnahmen

zum Immissionsschutz (Lärmschutz) auf der Fläche der früheren Ziegelei vor. Damit soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Zusamaltheim gesichert werden.

Die vorgesehene Bebauungsdichte mit den dafür zulässigen Bauformen ist geeignet, sowohl insbesondere im Mischgebiet eine weitgehend flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren. Verdichtete Wohnformen sind allgemein durch Doppelhäuser ermöglicht sowie durch die Zulässigkeit von mehr Wohneinheiten pro Einzelhaus im WA2.

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.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes pro Parzelle im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft ist auf öffentlichem Grund eine zusammenhängende Fläche mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Straßenverkehr

Im Westen des Geltungsbereiches verläuft die Wertinger Straße (StStr 2027). Die Gemeinde hat eine schalltechnische Untersuchung zur Feststellung der Lärmsituation infolge des Straßenverkehrs auf der St2027 beauftragt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

Die Ergebnisse wurden in die Satzung eingearbeitet, die entsprechenden Auflagen sind zur Sicherstellung angemessener Aufenthaltsbedingungen in Gebäuden mit schutzwürdigen Nutzungen zu beachten.

Maßnahmen in der Anbauverbotszone

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot; diese Anbauverbotszone ist im Plan eingetragen. Für die Errichtung von Lärmschutzanlagen (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) und deren Bepflanzung im Bereich dieser Zone entlang der St2027 wird im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Anpassung der Anbauverbotszone angestrebt.

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 südlichen Bereich des Gebietes. Darüber hinaus erfolgt hier der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde.

Eine fußläufige Anbindung zum östlich verlaufenden Feldweg sichert die Vernetzung mit dem überörtlichen Geh- und Radwegenetz.

Die Auflagen zu Anbauverbotszonen und Sichtdreiecke sind zu beachten; auf die angestrebte Anpassung der Anbauverbotszone für die Errichtung von Lärmschutzanlagen wird hingewiesen.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

10. Erläuterungen zum einfachen Bebauungsplan

Im nordwestlichen Bereich ist ein Teil dieses Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan im Sinne des §30 Abs. 3 BauGB mit reduzierten Festsetzungen dargestellt.

Mit der Aufteilung des Bebauungsplanes in einen einfachen und einen qualifizierten Teil wird den unterschiedlichen Anforderungen der von der Planung überzogenen Bereiche Rechnung getragen; im qualifizierten Teil besteht aufgrund der überwiegenden Neubebauung ein höherer Regelungsbedarf mit einer folglich größeren Planungstiefe zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, während im einfachen Teil als Bestandsfläche lediglich auf deren maßvolle Weiterentwicklung mit entsprechend geringerer Regelungstiefe zu achten ist.

11. Entwicklung und Veranlassung

Der Gemeinderat Zusamaltheim hat am __.__.20__ die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Ehemalige Ziegelei" in Zusamaltheim, OT Sontheim 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 __.__.20__ wurde mit der Begründung im Sinne des §3 Abs. 2 BauGB vom __.__.20__ bis __.__.20__ 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 __.__.20__ wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ zur Stellungnahme vorgelegt.

Zusamaltheim, den

Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.20__ den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.20__ 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 __.__.20__ 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