

---

# STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## 18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS für den Bereich des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“

- A) PLANZEICHNUNG
- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

**VORABZUG vom 06.06.2024**

Fassung vom 19.06.2024

Projektnummer: 24048

Bearbeitung: Camille Reiß

---

## OPLA

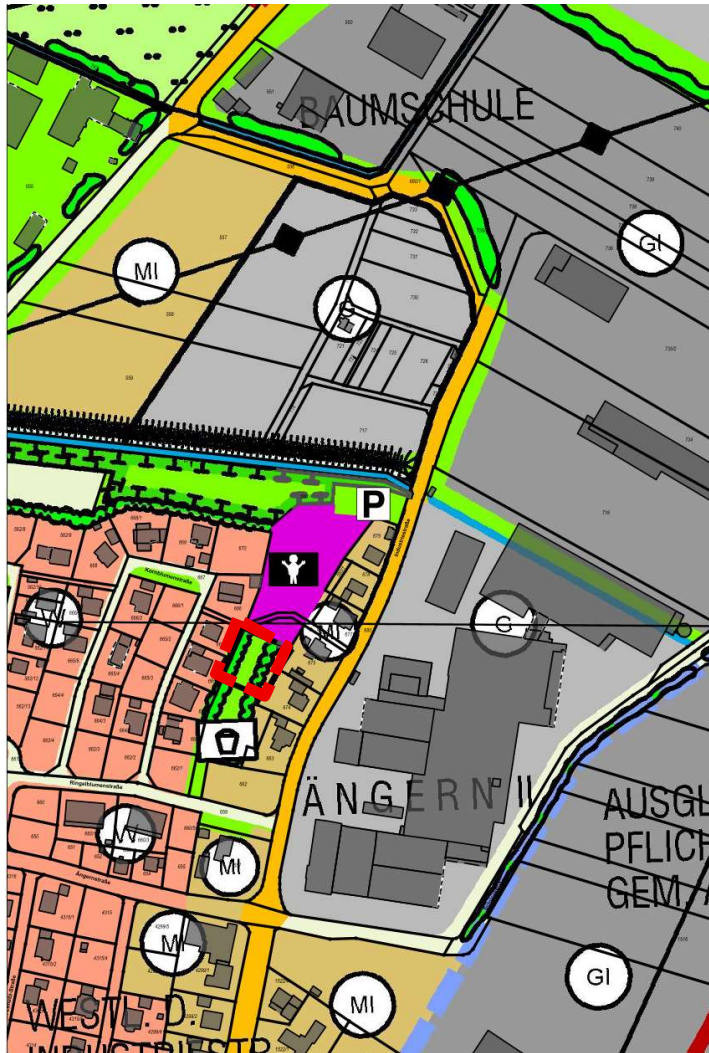
Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

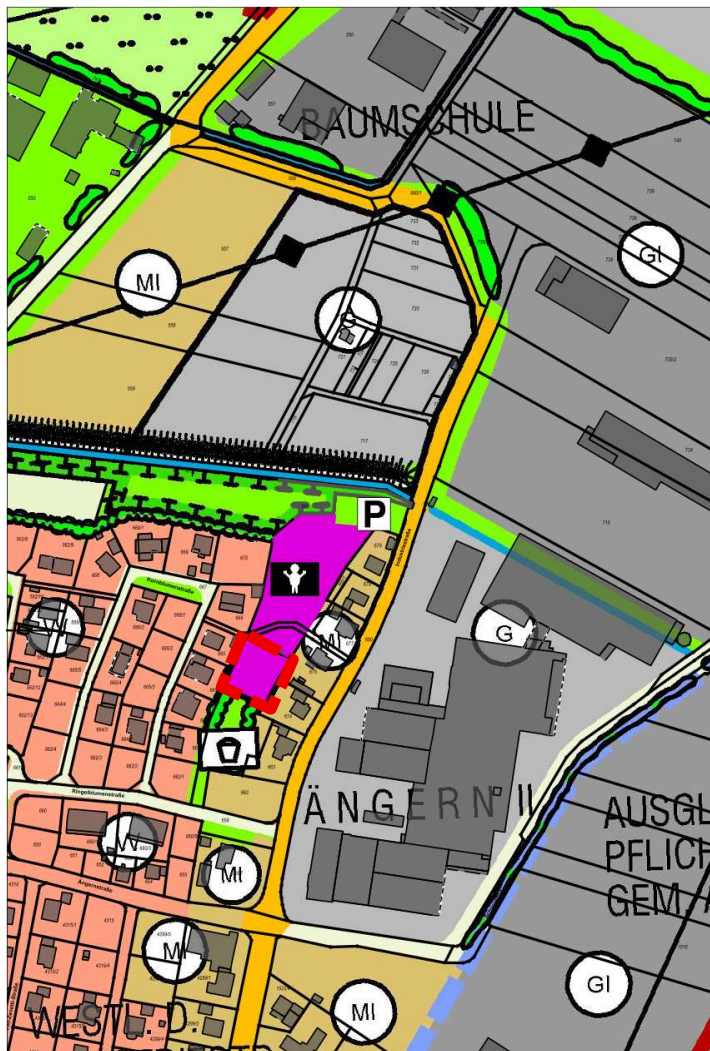
## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung.....	6
2.	Beschreibung des Planbereiches .....	6
3.	Übergeordnete Planungen .....	7
4.	Beschreibung und Zielsetzung des Änderungsbereichs .....	11
5.	Natur- und Artenschutz .....	11
6.	Alternativen.....	12
7.	Ausgleichsflächen.....	12
<b>C)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
1.	Einleitung .....	13
2.	Zusammenfassung.....	13

**A) PLANZEICHNUNG**











Wirksamer Flächennutzungsplan, Maßstabslos



18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Maßstabslos

**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Mischgebiete		Öffentliche Parkfläche
	Flächen für den Gemeinbedarf		Grünflächen
	Kindertagesstätte		Busch- und Baumgruppe
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Bereich der Änderung des FNP		

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat Wertingen hat in der Sitzung am .....gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Für den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom .....hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....bis einschließlich .....stattgefunden.
- 3) Der Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 4) Der Stadtrat Wertingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... festgestellt.

Wertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- 5) Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ AZ ... .. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

(Siegel)

- 6) Ausgefertigt

Wertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wertingen wurde am ..... gem. § 6 Abs. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wertingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Willy Lehmeier, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Anlass der 18. Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht, der gestiegenen Nachfrage an Betreuungsplätzen für Kinder Rechnung zu tragen und hierzu einen bestehenden Kindergarten an der Thürheimer Straße durch einen Anbau zu erweitern.

Die Flächen des geplanten Erweiterungsanbaus sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt. Die vorgesehene Nutzung in Form der beabsichtigten Gemeinbedarfsnutzung kann somit nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen entwickelt werden.

Der Umgriff der 18. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Fläche des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“.

Den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, werden Flächen, die bisher als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dargestellt sind zu einer Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) geändert. Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot des parallelen Bebauungsplanverfahrens entsprochen.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

Das Gebiet der 18. Änderung des Flächennutzungsplans stellt sich als unbebaute, öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und Wiesenfläche dar. Nach Westen und Osten wird das Gebiet durch üppige Gehölzstrukturen von den Gartenflächen der Wohnbebauung abgegrenzt. Im Osten durchquert ein geschotteter Geh- und Radweg das Gebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich damit im funktionalen Zusammenhang einer bestehenden Gemeinbedarfsnutzung (Kindertagesstätte). Das Umfeld kennzeichnet sich durch Wohnbebauung mit angrenzenden privaten Gartenflächen.

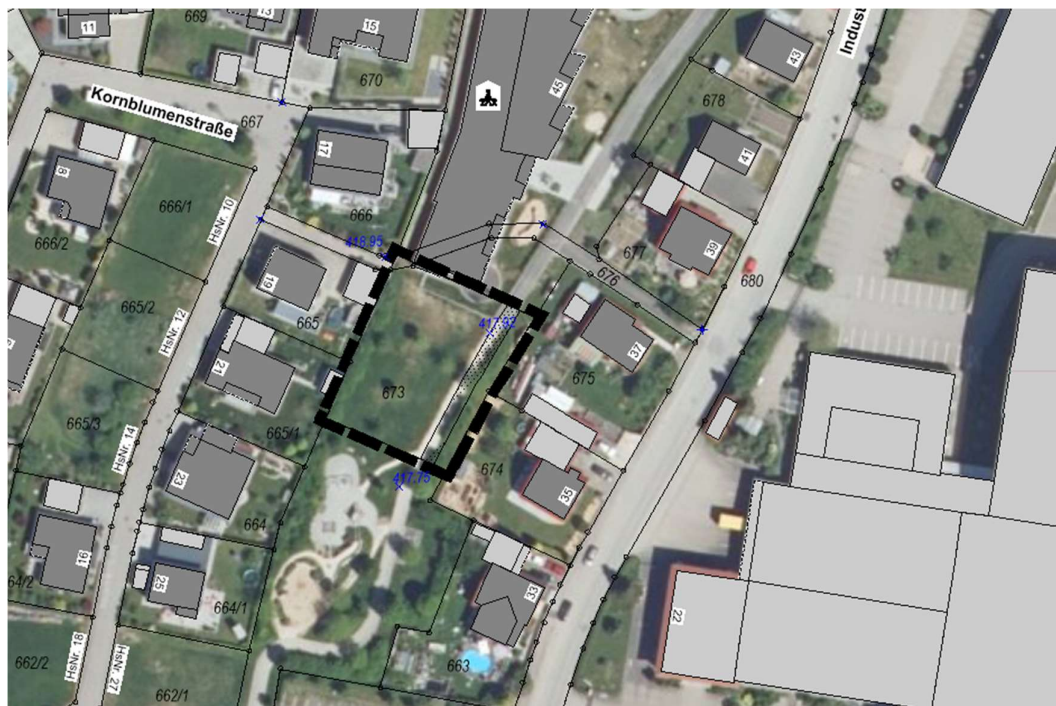


Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs der 18. Flächennutzungsplanänderung o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Wertingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2022/2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022/2023)

Die Stadt Wertingen befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - im Verdichtungsraum von Augsburg und ist als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren haben die Funktion die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.

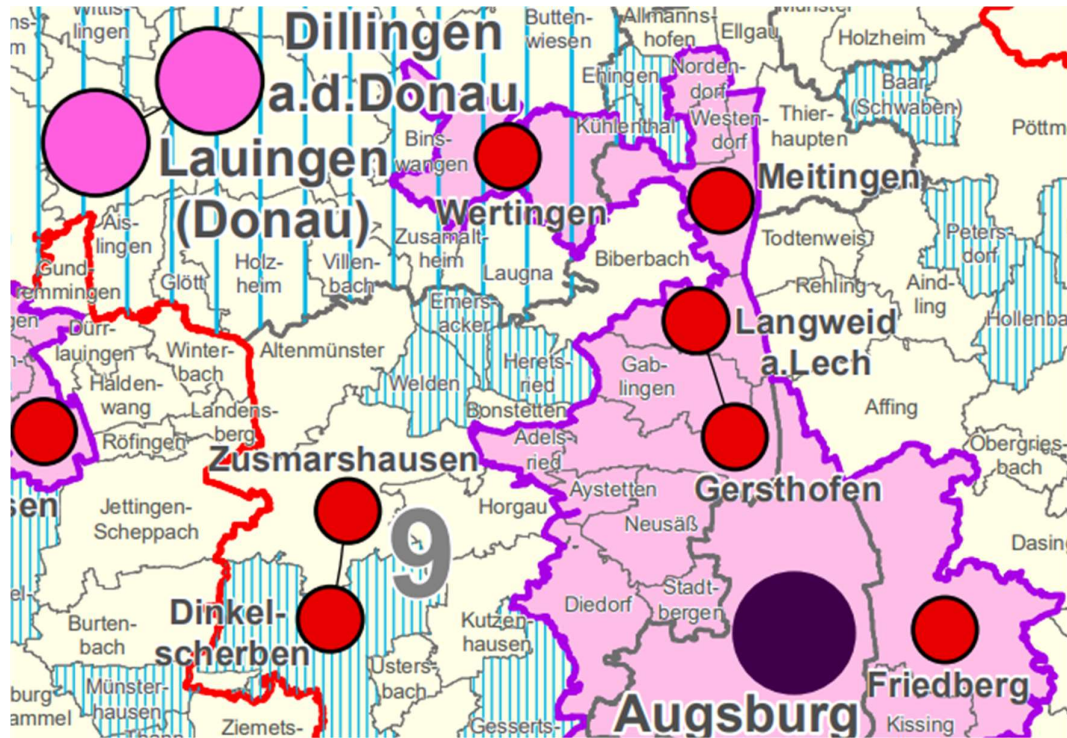


Abbildung 2: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' 2022

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
  - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
  - sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
  - Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
  - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
  - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
  - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
  - ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))



- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))
- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsbetreuungsangeboten [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))

Flächenspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben zur Bereitstellung zusätzlicher Kindergartenplätze entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die langfristige Entwicklung als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum einschließlich der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktur wie Kindergärten für die Bevölkerung, den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Stadt Wertingen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg, auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Im Regionalplan ist die Stadt Wertingen als Mittelzentrum ausgewiesen.

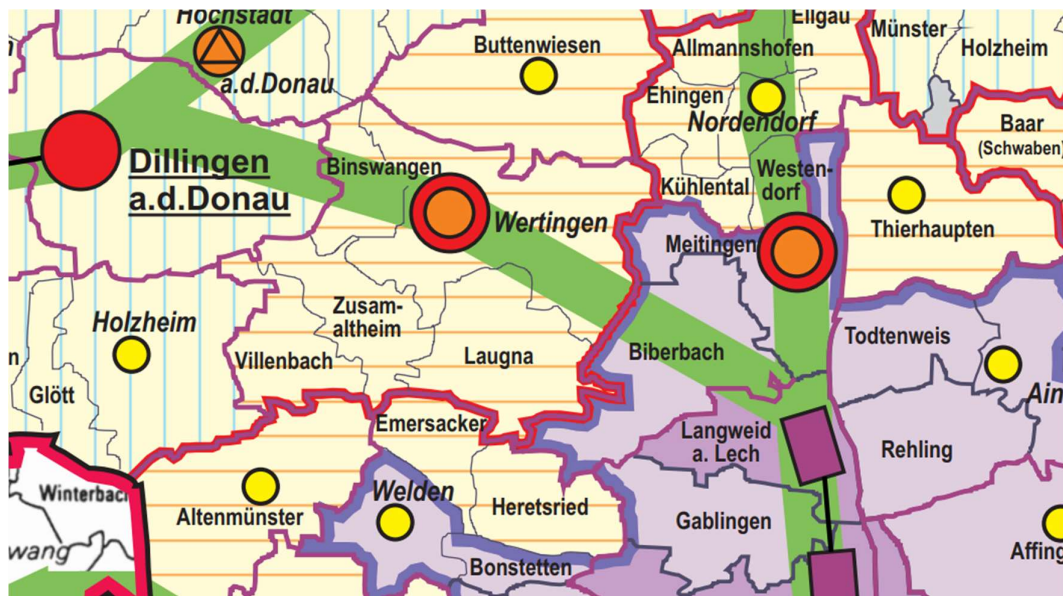


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

- 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. (A I 1 (G))

- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden. (A II 1.2 (Z))
- Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden folgende Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz gegenüber anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Vorrang zu. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 2 a, die Bestandteil des Regionalplans ist. (B I 4.4.1.3 (Z))

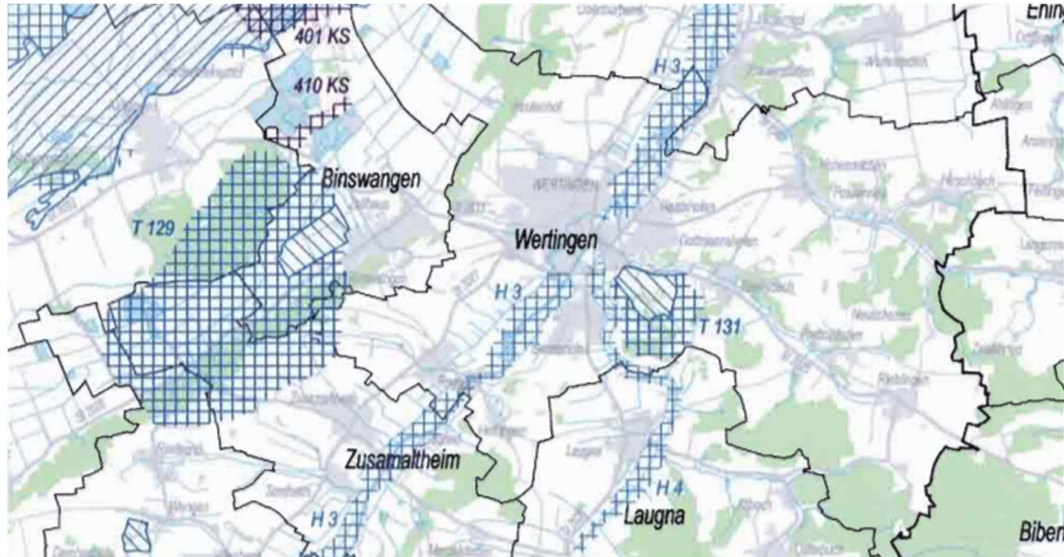


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

- Die Erhaltung des bestehenden Netzes der Kindergärten und dessen bedarfsgerechte Erweiterung sollen in allen Teilen der Region angestrebt werden. Das Netz sonstiger Tagesbetreuungseinrichtungen soll bedarfsgerecht ergänzt und verbessert werden. (B III 1.1 (Z))

Für das Gebiet der 18. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine entgegenstehenden regionalplanerischen Ausweisungen oder Ziele. Die geplante Flächennutzung entspricht und unterstützt die Zielsetzung der Regionalplanung, das bestehende Netz der Kindergärten zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln in hohem Maße.

#### 4. BESCHREIBUNG UND ZIELSETZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

##### Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen ist die geplante Erweiterung des Kindergartens im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ als Grünfläche mit Spielanlagen dargestellt. Die Fläche schließt im Norden an eine dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten an. Die vorgesehene Nutzung der Fläche in Form einer erweiterten Gemeinbedarfsnutzung des Kindergartens kann somit nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

##### Änderungen

Entsprechend der Festsetzung des parallelen Bebauungsplanverfahrens „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ erfolgt im Bereich der 18. Flächennutzungsplanänderung eine Ausweitung der Gemeinbedarfsnutzung nach Süden auf bislang 1.100 m<sup>2</sup> bisher dargestellten Grünflächen (Spielplatz).

#### 5. NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Innerhalb sowie im näheren Umfeld der Fläche der 18. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, FFH-Gebiete, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile. Es befinden

sich ebenfalls keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb der Änderungsfläche oder deren unmittelbaren Umgebung.

## 6. ALTERNATIVEN

---

Die Ausdehnung der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Kindergartengebäudes und trägt damit dazu bei, dem anhaltend hohen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in Wertingen Rechnung zu tragen. Alternative Planungsmöglichkeiten der Fläche kommen aufgrund der Erschließungssituation und umgebenden Wohnbebauung nicht in Frage.

Die Fläche des Änderungsbereichs befindet sich im funktionalen Zusammenhang eines bestehenden Kindergartengebäudes. Die vorliegende Planung an dem Standort hat den Vorteil, dass eine bereits bestehende Kindertageseinrichtung mit entsprechenden Infrastrukturen (Verkehrerschließung, Parkplätze) besteht und umfangreiche Flächeninanspruchnahmen, die z.B. bei einer Neuausweisung eintreten würden, vermieden werden. Zudem befindet sich die Fläche im Umfeld von Wohnbebauung und guter Erreichbarkeit für die städtische Bevölkerung.

Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort verhältnismäßig niedrig. Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten und Standorte ergeben sich demnach nicht.

## 7. AUSGLEICHSFLÄCHEN

---

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung bislang un bebauter Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

In dem Bebauungsplan „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der baulichen Anlagen in diesem Bereich im Detail geregelt. Eingriff und Ausgleich werden daher im parallelen Bebauungsplanverfahren ermittelt.

## C) UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

---

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich. Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

### 2. ZUSAMMENFASSUNG

---

Die Stadt Wertingen verzeichnet einen anhaltend hohen Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für Kinder. Daher soll der im Norden bestehende Kindergarten an der Thürheimer Straße nach Süden erweitert werden. Geplant ist ein eingeschossiger Anbau, der an die Typologie des Bestandsgebäudes anschließt mit den dazugehörigen Außenspielflächen.

Das Gelände weist kein wesentliches Gefälle auf und stellt sich als unbebaute, öffentliche Grünfläche mit Gehölzen und Wiesenfläche dar. Nach Westen und Osten wird das Gebiet durch üppige Gehölzstrukturen von den angrenzenden Gartenflächen der Wohngebäude abgegrenzt. Im Osten durchquert ein geschotteter Geh- und Radweg das Gebiet, welcher erhalten bleibt und die Durchgängigkeit des Planbereichs und damit die Vernetzung mit angrenzenden Stadträumen gewährleistet.

Südlich des Plangebiets führen sich öffentlich zugängliche Grünflächen fort, die Spielplatzanlagen, Wiesenflächen und Gehölze aufweisen.

Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt die Zielsetzung der Landesplanung und Regionalplanung, Kindergärten zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln in hohem Maße.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Anbaus ist eine Ausdehnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“, in der Fassung vom 25.09.2019 um die geplante Erweiterungsfläche erforderlich. Außerdem wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf einer externen Fläche erbracht.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder amtlich kartierte Biotopflächen, FFH-Gebiete, noch Schutzgebiete oder sonstige schutzwürdige Landschaftsbestandteile. Es befinden sich ebenfalls keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb des Plangebiets oder in der unmittelbaren Umgebung.

Planungs- und Standortalternativen bestehen keine. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine