



---

## N i e d e r s c h r i f t

---

1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Thürheimer Straße II“ in Wertingen;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Thürheimer Straße II“ der Stadt Wertingen wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 03.07.2024 bis 09.08.2024.

**Folgende Behörden/Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor:**

- Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern
- Kreisbrandrat

**Folgende beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten keine Bedenken vor:**

- Landratsamt Dillingen a.d. Donau
  - Bauleitplanung ..... Schreiben vom 24.07.2024
  - Wasserrecht..... Schreiben vom 04.07.2024
  - Straßenrecht ..... Schreiben vom 11.07.2024
  - Baurecht Immissionsschutz ..... Schreiben vom 01.08.2024
  - Kommunaler Tiefbau..... Schreiben vom 10.07.2024
  - Kommunaler Jugendschutz..... Schreiben vom 16.07.2024
- Industrie- und Handelskammer für Schwaben ..... Schreiben vom 07.08.2024
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung..... Schreiben vom 19.07.2024



---

## N i e d e r s c h r i f t

---

**Folgende Stellungnahmen gingen von den Behörden/Trägern öffentlicher Belange ein:**

**1. Landratsamt Dillingen a.d. Donau- Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.08.2024**

[...]

Folgende Punkte sind noch nachzubessern. Gemäß dem zeitgemäßen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ergibt sich der Ausgleichsbedarf aus der beanspruchten Fläche multipliziert mit der festgesetzten Grundflächenzahl, in diesem Fall 0,6.

In diesem Fall wird der Ausgleichsbedarf noch nach dem alten Leitfaden ermittelt. Hier wird mit dem geringen Kompensationsfaktor von 0,3 gerechnet. Dieser wird angewendet bei beispielsweise ausgeräumten Strukturen wie intensiv bewirtschafteten Äckern. Da im Bereich der Erweiterung jedoch diverse Gehölzstrukturen vorhanden sind (siehe Abbildung 2, Begründung des Umweltberichts), ist mit einem erhöhten Kompensationsfaktor zu rechnen. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt einen Ansatz mit dem Kompensationsfaktor von 0,5.

Fachliche Würdigung:

Der Empfehlung wird gefolgt.

Der Kompensationsfaktor von 0,5 zur Berechnung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird an Stelle des Faktors 0,3 angewandt. Infolgedessen erhöht sich der Ausgleichsbedarf auf 495 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsbilanzierung und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche wird entsprechend angepasst.

---

## N i e d e r s c h r i f t

---

Des Weiteren sollten im Zuge der Rodungen als Ausgleichsmaßnahme Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse am Gebäude angebracht werden, da diese in Zukunft wegfallen werden.

### Fachliche Würdigung:

Der Anregung wird in Teilen nachgekommen.

Die Stadt wird im Zuge der Herstellung der baulichen Anlage, die Möglichkeit von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse berücksichtigen.

Des Weiteren ist die Abgrenzungen der Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 986, Gemarkung Wertingen darzustellen.

Wie die nachfolgende Abbildung 1 zeigt, verlaufen diese nicht geradlinig. Im Umweltbericht (Abbildung 8, Seite 27) ist lediglich die Fläche dargestellt jedoch ohne den Zusammenhang mit den bereits bestehenden Ausgleichsflächen. Es muss nachvollziehbar sein, dass sich die Ausgleichsflächen nicht überschneiden und eine „doppelte“ Flächenbelegung herrscht. Des Weiteren ist noch ein genauer Biotoptyp mit Codierung zu nennen, welcher sich auf der Ausgleichsfläche entwickeln soll.



Abbildung 1: Bestehende Ausgleichsflächen (grün schraffiert) auf der Flurnummer 986 (rot umrandet), Gemarkung Wertingen



---

## Niederschrift

---

### Fachliche Würdigung:

Der Anregung wird nachgekommen.

Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche wird in der Planzeichnung entsprechend obiger Flächenberechnung angepasst und eine Beschriftung mit einem genauen Biotoptyp und Co-dierung eingefügt. Im Umweltbericht werden die angrenzenden Ausgleichsflächen aus anderen Bebauungsplänen dargestellt.

### Fazit

Eine Zustimmung zum Vorhaben kann die untere Naturschutzbehörde erst geben, wenn die oben genannten Punkte nachgearbeitet wurden.

### Beschluss:

Der Bebauungsplanvorentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung geändert.

### Abstimmungsergebnis:

Ja 18

Nein 0

## **2. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 29.07.2024**

[...]

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Auch bei einem HQextrem ist der Bereich nicht betroffen.

### Fachliche Würdigung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Pangebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegt.



---

## N i e d e r s c h r i f t

---

Aufgrund der jüngsten Ereignisse des Junihochwassers 2024 sind hier die entsprechenden Ausdehnungen von Überschwemmungsgebieten ggf. mit den Beobachtungen vor Ort zu plausibilisieren.

Auch beim Starkregenereignis 2021 war nach unserem Kenntnisstand der Bereich des Bebauungsplanes betroffen. Erkenntnisse hieraus sowie die hydraulische Betrachtung des Eisenbachgrabens durch die Stadt Wertingen sollte vor Weiterführung des Verfahrens mitberücksichtigt werden, zumal die Starkregen- und Sturzflutgefahrenkarten des Freistaats Bayern für diesen Bereich keine Gefährdung vermuten lassen. Ob die vorgegeben OKFFB mit 419, 50 m ü, NHN bereits eine hochwasser- bzw. starkniederschlagsangepasste Bauweise darstellt, kann unsererseits nicht beurteilt werden. Es sollten entsprechende Bauweisen und Objektschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Wir empfehlen dringend, eine Risikoanalyse durchzuführen sowie für mögliche erneute Betroffenheit bei Starkniederschlägen entsprechende Evakuierungs- und Fluchtmöglichkeiten für die Kindertagesstätte zu gewährleisten. Die örtlichen Katastrophenschutzbehörden sind mit einzubeziehen.

Erst mit Vorlage entsprechend weiterreichender Betrachtungen und Abschätzungen durch die Stadt Wertingen sowie eine Beschreibung der Anpassungen an die Gefährdungssituation, kann eine abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung der Kinderbetreuungsmöglichkeiten erfolgen.

### Fachliche Würdigung:

Das Gebäude des Kindergartens war vom Starkregenereignis 2021 betroffen. Höhentech- nisch wird auf Grund eines Anbaus auf eine Anpassung verzichtet.

Die Stadt ist Bauherr des Kindergartens und kann die Hinweise zu Niederschlagswasserereignissen im Rahmen der Objektplanung berücksichtigen. Eine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Es werden allerdings in der Ausführung entsprechende Vorkehrungen getroffen, beispielsweise das begrenzen bodentiefer Fenster auf das notwendige Maß. Weiter werden an den Öffnungen Hochwasser- Schotts angebracht werden.

### Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.



---

## N i e d e r s c h r i f t

---

### Abstimmungsergebnis:

Ja 18

Nein 0

### **3. Regierung von Schwaben- Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 19.07.2024**

[...]

aus Sicht der Regierung von Schwaben - höhere Landesplanungsbehörde - teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Landesplanerische Belange stehen dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.

#### Fachliche Würdigung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Wir geben den Hinweis, dass am 01. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), und bitten, dies in den Begründungsentwürfen entsprechend zu berücksichtigen.

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung kann auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie ([www.stmwi.bayern.de](http://www.stmwi.bayern.de) - Menü: Landesentwicklung - Landesentwicklungsprogramm) eingesehen werden. Auch eine nicht-amtliche Lesefassung des LEP Bayern mit Stand 01.06.2023 ist dort zu finden

#### Fachliche Würdigung:

Die verbindliche LEP-Teilfortschreibung (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W) wurde bereits in den Begründungsentwürfen berücksichtigt.

#### Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.



---

## N i e d e r s c h r i f t

---

### Abstimmungsergebnis:

Ja 18

Nein 0

### **4. Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Bodenschutz und Altlasten, Schreiben vom 09.07.2024**

[...]

Zu o.g. Bauleitverfahren teilen wir mit, dass im Bereich des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II, 1. Änderung“ der Stadt Wertingen sowie auf den Nachbargrundstücken und der Ausgleichsfläche derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau erfasst sind.

### Fachliche Würdigung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster erfasst sind.

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht bitten wir Folgendes zu beachten:

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

### Fachliche Würdigung:

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält einen Verweis auf die textlichen Hinweise des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II (i. d. F. v. 25.09.2019).

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans „An der Thürheimer Straße II (i. d. F. v. 25.09.2019) ist zum Bodenschutz ein entsprechender Hinweis unter 3.2 enthalten.



---

## Niederschrift

---

### Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.

### Abstimmungsergebnis:

Ja 18

Nein 0

### **5. Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 24.07.2024**

[...]

von Seiten des Staatlichen Bauamts bestehen auch hier keine Einwände.

### Fachliche Würdigung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände vom Staatlichen Bauamt bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße vorbelastet ist.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte hat die Stadt Wertingen auf eigene Kosten durchzuführen.

### Fachliche Würdigung:

Der Stadt ist die Vorbelastung durch die Immissionen der Staatsstraße bekannt.

Im Rahmen des nördlich weiterhin gültigen Bestandsbebauungsplans „An der Thürheimer Straße II“ (i. d. F. v. 25.09.2019) wurde die Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte überprüft. In Folge des Vorhabens ist gegenüber der bestehenden Schallsituation keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.





---

## Niederschrift

---

### Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.

### Abstimmungsergebnis:

Ja 18

Nein 0