
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Wirkaustraße“

auf Fl. Nr. 17 und 156/1, Gemarkung Hettlingen

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Fassung vom 25.02.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25065

Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Geltungsbereich	6
§ 2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
§ 3	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
§ 5	Abwasserbeseitigung	7
§ 6	Geländeveränderungen	7
§ 7	Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 8	Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 9	Inkrafttreten	8
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1.	Artenschutz.....	9
2.	Bepflanzung	9
3.	Wasserwirtschaft	10
4.	Immissionsschutz	12
5.	Wärmepumpen-Systeme	12
6.	Denkmalschutz	13
7.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
8.	Überwachung	14
9.	Bußgeldvorschrift	14
	VERFAHRENSVERMERKE	15

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung

„Wirkaustraße“

als Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.02.2026 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

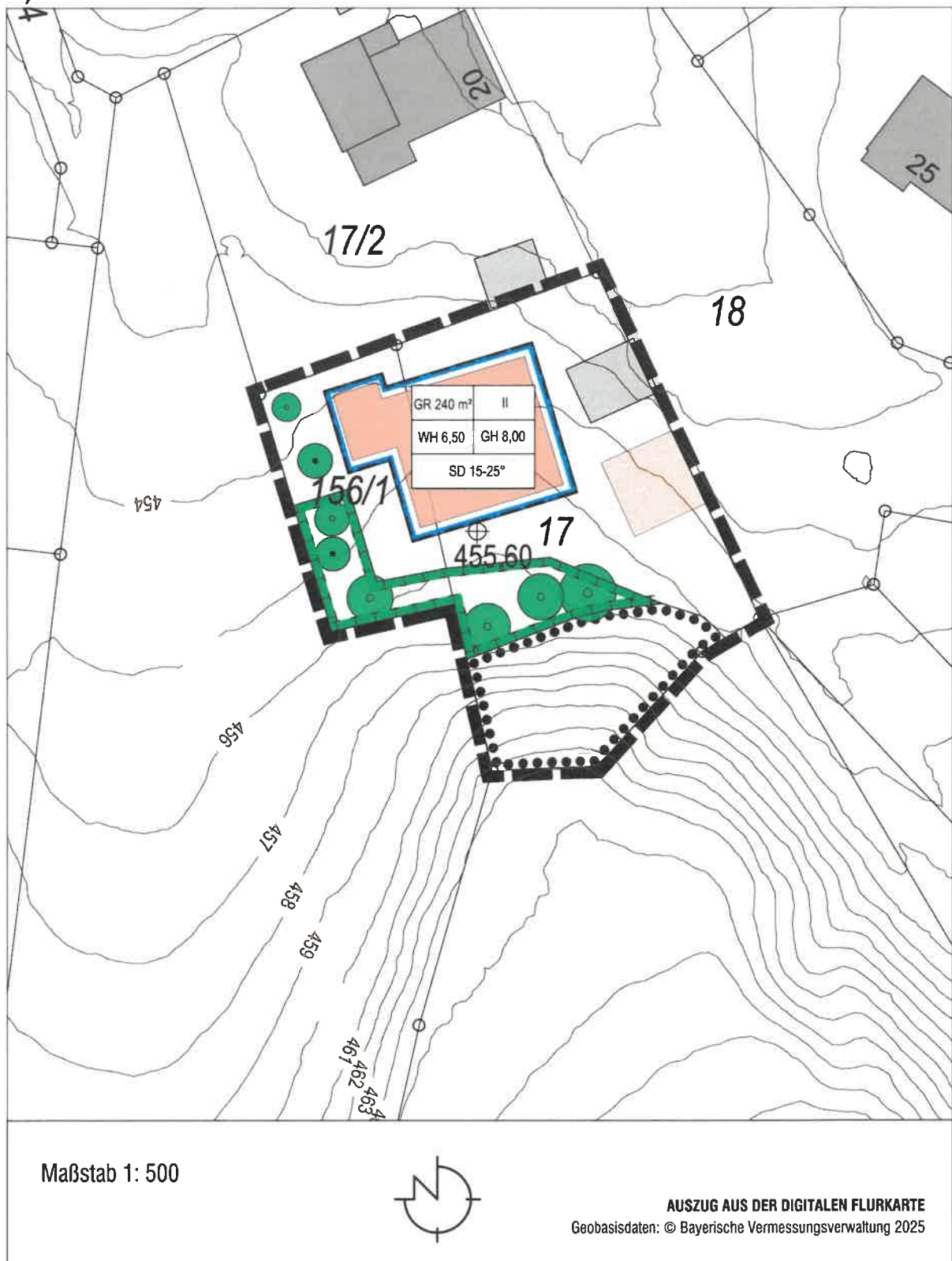
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.02.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.02.2026

A) PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung

GR 240 m ²	maximal zulässige Grundfläche baulicher Hauptanlagen
WH 6,50	Wandhöhe als Höchstmaß in m
GH 8,00	Gesamthöhe als Höchstmaß in m
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SD 15-25°	Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis max. 25°

Überbaubare Grundstücksfläche

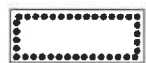


Baugrenze

Planungen, Maßnahmen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Ausgleichsfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume

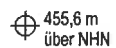


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

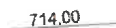


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

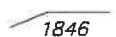


Höhenbezugspunkt

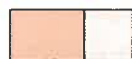
2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Höhenschichtlinie bestehendes Gelände



Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer



geplante Haupt- und Nebengebäude



bestehende Haupt- und Nebengebäude

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

Die Grundfläche der baulichen Hauptanlagen darf insgesamt maximal **240 m²** betragen.

(2) Höhe der baulichen Anlagen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen sind als Höchstgrenze zulässig

Wandhöhe max. 6,50 m

Gesamthöhe: max. 8,0 m

zulässige Vollgeschosse: max. II

2. Höhenlage

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses muss bei 455,6 m ü NHN (+/- 0,3 m) liegen.

(3) Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig, wenn sie eine Größe von 220 m² nicht überschreiten.

§ 5 ABWASSERBESEITIGUNG

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Wertingen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (2) Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeichern vorzusehen.

§ 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten und Lichtgraben) zulässig. Bei Veränderung des natürlichen Geländes ist im Anschluss an Gebäuden, dem Zugang, der Zufahrt, der Terrasse, dem Wintergarten und dem Lichtgraben das Gelände mit einem natürlichen Gefälle (schiefe Ebene) als Böschung herzustellen.

Bei der südlichen Zufahrt ist zur Abböschung eine Stützwand zulässig.

§ 7 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 165 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen im gemäß der Planzeichnung abgegrenzten Bereich (Teilflächen Flurnummern 156/1 und 17, Gemarkung Hettlingen):
 - a) Entwicklungsziel: **Laubbäume**
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen der I. II. und III. Wuchsordnung gem. Artenliste (textliche Hinweise) auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche.
 - Es sind 2 bis 3 Reihen Laubbäume (*je nach Breite der Fläche*) zu pflanzen, wobei Bäume der I. und II. Wuchsordnung als mittige Reihe und Bäume der II. und III. Wuchsordnung daran anschließend anzuordnen sind.
 - Der Reihen- und Pflanzabstand der Bäume hat 1,5 m bis 2,0 m zu betragen.
 - Mindest-Pflanzenqualität: Forstpflanzen (2/0 Sämlinge), Höhe 50 - 80 cm.
 - Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind nur Satteldächer (Dachneigung größer 15° bis max. 25°) zulässig.
 2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Wirkaustraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENSCHUTZ

1.1 Außenbeleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (warmweißen LED-Lampen < 2700 Kelvin) zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig. Die Abstrahlungskegel sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen. Grundsätzlich ist die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlung ist auf den notwendigen Beleuchtungsbereich zu fokussieren. Eine Abstrahlung in Grünanlagen und Baumkronen ist auszuschließen.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind Kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einzuhalten.

Stützwände sind keine Einfriedungen.

2. BEPFLANZUNG

2.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Laubbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|------------------------------|--------------|
| – <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| – <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | <i>Holzapfel</i> |
| – <i>Malus domestica</i> , in Sorten | <i>Apfelbaum</i> |
| – <i>Prunus avium</i> , in Sorten | <i>Vogel-Kirsche</i> |
| – <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten | <i>Sauerkirsche</i> |
| – <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | <i>Zwetschge</i> |
| – <i>Pyrus communis</i> , in Sorten | <i>Birnenbaum</i> |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm, Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

- | | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| – <i>Cornus sanguinea</i> | <i>(Roter Hartriegel)</i> |
| – <i>Corylus avellana</i> | <i>(Haselnuß)</i> |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | <i>(Eingrifflicher Weißdorn)</i> |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | <i>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)</i> |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>(Gewöhnl. Heckenkirsche)</i> |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>(Gewöhnl. Liguster)</i> |
| – <i>Prunus spinosa</i> | <i>(Schlehe)</i> |
| – <i>Sambucus nigra</i> | <i>(Schwarzer Holunder)</i> |
| – <i>Viburnum opulus</i> | <i>(Gewöhnl. Schneeball)</i> |

2.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

3. WASSERWIRTSCHAFT

3.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

3.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die

das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

5. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Wertingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

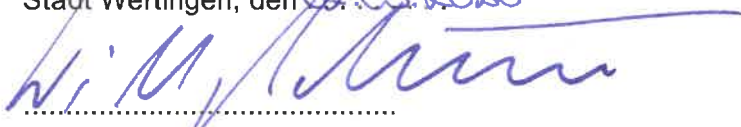
9. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in der Einbeziehungssatzung enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Wertingen hat in der Sitzung vom 18.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu der Einbeziehungssatzung in der Fassung 19.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 01.12.2025 bis 09.01.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 01.12.2025 bis 09.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Stadt Wertingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.02.2026 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2026 festgestellt.

Stadt Wertingen, den 02.03.2026



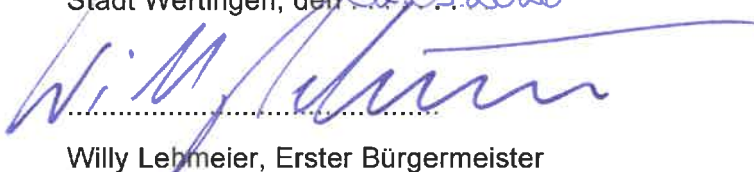
Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister



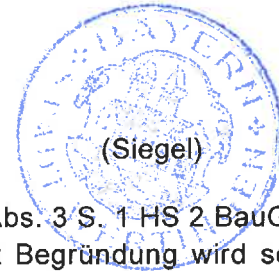
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Stadt Wertingen, den 02.03.2026



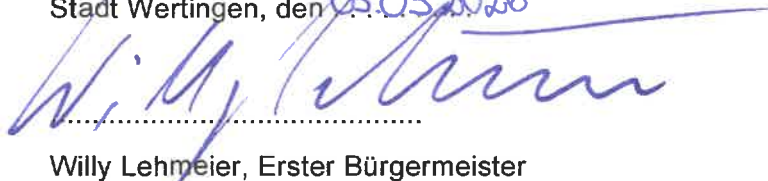
Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.03.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Wertingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Wertingen, den 03.03.2026



Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister



(Siegel)