

**Bebauungsplan Nr. 4/2015 „Mischgebiet südlich der Rudolf-Diesel-Str. u. östlich der Wilhelm-Walker-Str.“ – 1. Änderung, in Illertissen**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB aus dem Beteiligungszeitraum vom 06.06.2025 bis 07.07.2025. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.05.2025 im Amtsblatt veröffentlicht.**

Keine Einwände:

- Stadt Dietenheim, Schreiben vom 30.06.2025
- Gemeinde Bellenberg, Schreiben vom 27.06.2025
- Stadt Weißenhorn, Schreiben vom 11.06.2025
- Stadt Vöhringen, Schreiben vom 11.06.2025
- Markt Altenstadt, Schreiben vom 04.07.2025
- Terranets BW, Schreiben vom 04.06.2025
- Landratsamt Neu-Ulm (Sicherheit und Ordnung), Schreiben vom 10.06.2025

Stellungnahmen mit Hinweisen

- **Landratsamt Neu-Ulm (Bauordnung und Bauleitplanung), Schreiben vom 16.07.2025**

**I.) Immissionsschutz:**

Der Planbereich der Änderung des Bebauungsplans grenzt im Norden an ein Gewerbegebiet (Nr.4/2015 Gewerbegebiet südlich der Nordtangente, bisherige Fassung des BPL) an.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden die Schallimmissionen fachliche bewertet und es wurden Lärmkontingente für einzelne Parzellen im Gewerbegebiet festgesetzt. Als Immissionsorte wurden umliegende schutzbedürftige Nutzungen herangezogen. Die nun überplante Fläche hatte zum damaligen Zeitpunkt keine relevanten Immissionsorte (da gewerblich genutzte Gebäude).

Für die nun vorliegende Planung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind entlang der Rudolf-Diesel-Straße Wohnnutzungen vorgesehen. Daher ist über eine schalltechnische Untersuchung zu prüfen, ob die damals festgesetzten Lärmkontingente für die neu hinzukommenden Immissionsorte ausreichend bemessen sind.

## II.) Naturschutz und Landschaftspflege:

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht Einverständnis mit der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Folgende Einwendungen sind jedoch zu beachten:

- Wie bereits mit der Stadt Illertissen abgestimmt, sollen die Aussagen zum Artenschutz (Gutachten vom 06.07.2017) aus der Grundfassung des Bebauungsplanes „Mischgebiet nördl. der Zeppelinstraße und östl. der Wilhelm-Walker-Straße“ durch eine von einem Biologen durchzuführende Übersichtsbegehung hinsichtlich Gebäudebrüter und Fledermäuse geprüft und aktualisiert werden.

## III.) Wasserrecht und Bodenschutz:

Folgendes ist noch zu ergänzen:

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 959/1 befindet sich ein ehemaliger Brauchwasserbrunnen der Wilhelm Walker GmbH (Kennzahl 4110772600171). Der Brunnen ist Zuge der Umnutzung des Geländes zurückzubauen. Der Rückbau hat durch eine geeignete Fachfirma zu erfolgen und der Rückbauvorschlag ist dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth zur Bewertung vorzulegen.

### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Hinweis bezüglich des Immissionsschutzes im Zuge der Durchführung baulicher Maßnahmen zugunsten von Wohnnutzung wird aufgenommen.

Der Hinweis auf den Bedarf eines Gutachtens in Bezug auf Gebäudebrüter und Fledermäuse wird aufgenommen.

Der Hinweis auf den bestehenden Brauchwasserbrunnen der Wilhelm Walker GmbH wird aufgenommen. Ein perspektivischer Rückbau wird in Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth durch ein Fachunternehmen erfolgen.

### **- Telekom Deutschland GmbH, Schreiben vom 01.07.2025**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Die Leitungstrassen liegen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern hier kommunale bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, wird vorab immer der betreffende Spatenträger beteiligt und eine aktuelle Trassenauskunft angefordert. Eine temporäre Unterbrechung (Bauarbeiten) der vorhandenen TK-Linien findet nur in Abstimmung mit dem Spatenträger statt.

#### **- LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Schreiben vom 02.07.2025**

Im Geltungsbereich befinden sich eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Diese sind dem angefügten Kabellage-, Mittelspannungs- und Ortsnetzplan zu entnehmen.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 4/15 1. Änderung in der Fassung vom 25.04.2025 bestehen unsererseits keine Einwände, wenn die Planungen und eventuelle Änderungen an unseren Anlagen frühzeitig mit uns abgestimmt werden sowie der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist.

Die Stromversorgung für den Geltungsbereich kann bei geringer Leistungsanforderung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen.

Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen und die Transformatorenstation 220N nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Hinweis auf den einzuhaltenden Schutzstreifen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess beachtet. Da sich einige Leitungen im Bereich des Geltungsbereichs voraussichtlich verlegen lassen müssen, wird zugesichert, dass die LEW im Vorfeld entsprechender Maßnahmen beteiligt und eine aktuelle Trassenauskunft eingeholt wird. Dies entspricht auch der üblichen Vorgehensweise bei Baumaßnahmen in Leitungslagen.

Leitungstrassen in öffentlichen Verkehrsflächen benötigen keinen Schutzstreifen. Die Hinweise zur Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass zusätzliche Infrastruktur erforderlich wird, ist deren Planung in enger Abstimmung mit der LEW durchzuführen. Die entsprechenden Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die frühzeitige Einbindung der LEW bei geplanten baulichen Maßnahmen ist generell vorgesehen. Ziel ist es, eine durchgängige Versorgungssicherheit während und nach der Umsetzung des Bebauungsplans sicherzustellen.

#### **- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 30.06.2025**

Die textlichen Festsetzungen für die Gebiete M1 und M2 sehen eine Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe vor. Hierzu verweisen wir auf den Plansatz B IV 2 Z (8) des Regionalplans Donau-Iller. Mehrere, in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehende Einzelhandelsbetriebe sind wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten, soweit deren gemeinsame Wirkungen raumbedeutsam sind (Agglomeration).

Um den zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Illertissen zu fördern und zu stärken, halten wir auch einen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben für städtebaulich vertretbar. Wir regen eine planerische Auseinandersetzung mit diesem Thema bereits auf Bebauungsplanebene an. Weitere Anregungen oder Einwände bestehen nicht.

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Die Stadt Illertissen nimmt den Hinweis auf. Um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, (vgl. Begründung zu LEP 5.3 „Einzelhandelsagglomerationen“) wird die Vermarktung innenstadtrelevanter Sortimente in diesem Bereich ausgeschlossen. Bereits im ISEK von 2010 wurden für die Innenstadt Leitziele vorgegeben, u.a. den Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern. Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten (ISEK - Bausteine Einzelhandel, Tourismus und Wirtschaftsförderung S.2; Stand Juni 2009) wird für eine Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich Sorge getragen.

#### **- Regierung von Schwaben, Schreiben vom 10.06.2025**

Aus Sicht der Regierung von Schwaben, als höhere Landesplanungsbehörde, nehmen wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben wie folgt Stellung:

Rein vorsorglich geben wir folgenden Hinweis:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 (Z) „Einzelhandelsagglomerationen“).

## Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Die Stadt Illertissen nimmt den Hinweis auf. Um die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen, (vgl. Begründung zu LEP 5.3 „Einzelhandelsagglomerationen“) wird die Vermarktung innenstadtrelevanter Sortimente in diesem Bereich ausgeschlossen. Bereits im ISEK von 2010 wurden für die Innenstadt Leitziele vorgegeben, u.a. den Versorgungsbereich Innenstadt zu sichern. Mit dem Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten (ISEK - Bausteine Einzelhandel, Tourismus und Wirtschaftsförderung S.2; Stand Juni 2009) wird für eine Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich Sorge getragen.

### Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt:

#### **- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 18.06.2025**

Zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

##### 1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

##### 1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern (Umweltatlas: Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten) oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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 Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Vorschlag für die aufzunehmenden Hinweise wird in die textlichen Hinweise übernommen.

1.2 Grundwasser

Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen im Umfeld kann Grundwasser ab einer Tiefe von ca. 3,0 m angetroffen werden, es liegen jedoch keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Plangebiet vor. Der maßgebende Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

**„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“** (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

**„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen 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.“** (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„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- / Untersgrundsituation 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.“**

**„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten).**

**Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“**

**„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.“**

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Grundwasserstandsermittlung wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag für die aufzunehmenden Hinweise wird in die textlichen Hinweise übernommen.

##### *1.2.1 Brauchwasserbrunnen*

Im südöstlichen Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 959/1 befindet sich ein ehemaliger Brauchwasserbrunnen (Kennzahl 4110772600171). Der Brunnen ist Zuge der Umnutzung des Geländes zurückzubauen. Der Rückbau hat durch eine geeignete Fachfirma zu erfolgen und der Rückbauvorschlag ist dem Wasserwirtschaftsamt zur Bewertung vorzulegen.

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Hinweis auf den bestehenden Brauchwasserbrunnen der Wilhelm Walker GmbH wird aufgenommen. Ein perspektivischer Rückbau wird in Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth durch ein Fachunternehmen erfolgen.

### 1.3 Altlasten und Bodenschutz

#### 1.3.1 *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

***„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“***

#### 1.3.2 *Vorsorgender Bodenschutz*

#### Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist, soweit wie möglich, zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiter-verwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

#### Zusätzliche Hinweise für Rückbauarbeiten:

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bau- werken. Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder che- mische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

#### Vorschlag für Festsetzungen:

***„Die beim Rückbau entstehenden, ungeeignete Materialreste sind vollständig und von allen beaufschlagten Flächen zu entfernen.“***

#### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tage-bauen mit UMS vom 06.07.2023, DepV).“**

**„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“**

**„Um die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Böden zu gewährleisten bzw. wiederherzustellen (Rekultivierung), wird für die Rückbauarbeiten eine Bodenkundliche Baubegleitung und ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 empfohlen.“**

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Der Vorschlag für Festsetzungen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Vorschlag für die aufzunehmenden Hinweise wird in die textlichen Hinweise übernommen.

#### 1.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist laut Festsetzungen zum Bebauungsplan auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zur geeigneten Wahl der Versickerungsanlage ist auf dem Grundstück ein Sickerstest durchzuführen. Der Bebauungsplan verweist auf die NWFreiV und das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Es liegen keine Angaben zur Sickerfähigkeit des Untergrunds vor.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metaldächern wird hingewiesen.

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“**

**„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“**

**„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“**

**„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“**

**„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“**

#### Vorschlag für Hinweise

**„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“**

**„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“**

Auf eine Festsetzung zum Fugenanteil für Zufahrten und Zugänge wird verzichtet, da ein dauerhaftes Freihalten der Fugen nicht behördlich kontrolliert werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass durch eine Verdichtung und Vermosung der Fugen der Abflussbeiwert mit fortschreitendem Alter verschlechtert wird.

Der Vorschlag zur Festsetzung für eine Substratschicht auf Flachdächern wird übernommen.

Der Vorschlag zur Übernahme der Festsetzung einer breitflächigen Versickerung wird nicht übernommen, da es ausreichend ist, festzusetzen, dass das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

Der Vorschlag zur Übernahme der Festsetzung der Vorreinigung von unterirdischen Versickerungsanlagen und Retentionsräumen wird übernommen.

Der Vorschlag zur Übernahme der Festsetzung von Metaldächern wird übernommen.

Der Vorschlag zur Übernahme in die textlichen Hinweise von gezielter Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird übernommen.

#### **- Bürger 1, Schreiben vom 02.07.2025**

Vielen Dank zu den Erläuterungen zum Bebauungsplan 04/2015. Wie erwähnt haben wir einige Bedenken. Dies sind u.a.:

- Der eingeplante Fahrradweg würde über das von uns gemietet Grundstück führen, was aufgrund des bestehenden Mietvertrages nicht möglich wäre. Sollte es trotzdem auf irgendeine Weise dazu kommen, würde uns viel Platz vor dem Gelände fehlen.
- Durch die Öffnung des Geländes wird der bisherige Fahrweg zu einer öffentlichen Straße. Wir brauchen diesen Bereich aber, um LKWs abzuladen und können nicht darauf verzichten. Ich befürchte, dass es hier zu Problemen kommen wird.
- Durch die Öffnung des Geländes kommt es zu mehr Verkehr und mehr Personen auf dem Gelände. Auch dies kann zu Problemen für uns führen.

Wir bitten diese Punkte zu berücksichtigen. Vielen Dank.

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Die bestehenden Mietverhältnisse können für eine langfristige bauliche Neuordnung des Geltungsbereiches in eingeschränktem Maß berücksichtigt werden. Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche für den Anliefer- und Rangierverkehr so zu dimensionieren, dass auch nach Erstellung einer

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung die Nutzung durch LKW weiterhin ungehindert möglich bleibt. Die Planunterlagen weisen ausreichend Flächenbreiten und Rangiermöglichkeiten aus. Ein erhöhtes Personenaufkommen durch die Öffnung des Areals ist planerisch grundsätzlich unbedenklich, jedoch kann der Öffentlichkeitsgrad durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Umzäunungen oder Abgrenzungen, gesteuert werden. Diese Maßnahmen können im weiteren Verfahren konkretisiert werden, um den Betriebsablauf des betroffenen Unternehmens nicht zu beeinträchtigen.

#### - IHK Schwaben, Schreiben vom 07.07.2025

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes legt die Grundlage für eine komplette Neustrukturierung des Areals mit mehrstöckigen, kompakten Baukörpern. Sie ist absehbar auf eine gemischte Nutzung von Wohnen in den Obergeschossen sowie möglicherweise ergänzend gewerbliche Angebote im Erdgeschoss ausgelegt. Eine Realisierung der Planungsvorgaben scheint nur im Zuge einer kompletten Neuentwicklung des Gebietes möglich und wird zu einer radikalen Veränderung des Charakters und der Nutzung des Plangebiets führen. In welche Umfang und in welchem Zeithorizont dies umgesetzt werden könnte, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die aktuell ansässigen gewerblichen Betriebe ihre Aktivitäten in der Zukunft nicht mehr fortführen können. Auch wenn aktuell der Bestandsschutz greift, das Gewerbe also erstmal fortgeführt werden kann, wird eine bauliche Anpassung an künftige Bedarfe mit diesen Planvorgaben nicht mehr möglich sein. Die IHK Schwaben kann dem Bebauungsplan daher aufgrund der vorgelegten Informationslage nicht zustimmen. Aktuelle Gewerbeflächen sollen künftig anderweitig genutzt werden, in einer Region in der Gewerbeflächen bereits Mangelware sind. Zudem ist unklar, wie sich die Situation der aktuell dort ansässigen Betriebe darstellt und welche Perspektiven es für eine weitere gewerbliche Tätigkeit in der Region gibt. Wir bitten daher darum, dass im Rahmen der Beteiligung nach §4 Abs. 2 mehr Informationen zum Hintergrund und Anlass der Planung bereit gestellt werden. Auf Basis einer umfassenderen Informationslage ist es uns möglich, die Auswirkungen der Planung im Gesamtkontext zu bewerten und eine fundiertere Stellungnahme abzugeben.

#### Abwägung der Stellungnahme durch die Bauleitplanung der Stadt Illertissen

Die Rahmenbedingungen vor Ort deuten auf eine Umgestaltung des Geländes hin (aktive Vermarktung der **gesamten** Fläche). Die Bestandsgebäude weisen einen Sanierungsstau auf, welcher eine aufwendige Sanierung dieser Gebäude zweifelhaft erscheinen lässt. Auf Grund der kompakten Fläche und deren Größe, welche im Besitz von **einem** Eigentümer ist, ist von einer Neuordnung

des Gebiets auszugehen. Es ist Aufgabe der Stadt Illertissen, diese potentielle Umgestaltung durch Festsetzungen zu ordnen. In den Festsetzungen wird jedoch eine Ausnahme aufgenommen:

Von Festsetzungen dieses Bebauungsplans kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern ein Härtefall entstehen würde und der weitere Betrieb bestehender Gewerbeeinheiten gefährdet werden würde.

Illertissen, 31.07.2025

SG 41 Stadtplanung | Baurecht