

Aktenzeichen (bitte bei jeder Antwort angeben)  
40-1741.1  
Dillingen a.d.Donau, den  
22.01.2024

# Landratsamt Dillingen a.d.Donau



Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Postfach 1160, 89401 Dillingen a.d.Donau

An den  
Fachbereich 43  
Frau Bayer  
im Hause

Telefon-Nst. 09071/ 51-  
201

Telefax-Direkt 09071/ 5133-  
201

Hauptgebäude  
89407 Dillingen a.d.Donau  
Große Allee 24

☎: 09071/51-0  
☎: 09071/51- 101

weitere Dienstgebäude  
89407 Dillingen a.d.Donau  
Große Allee 25 und 49

#### Öffnungszeiten

Montag und  
Mittwoch 07:30-12:00 Uhr  
Dienstag 07:30-14:00 Uhr  
Donnerstag 07:30-12:00 Uhr  
14:00-17:30 Uhr  
Freitag 07:30-12:30 Uhr

#### Bankverbindungen

Sparkasse Dillingen-Nördlingen  
IBAN: DE07 7225 1520 0000 0038 87  
BIC: BYLADEM1DLG  
VR-Bank Donau-Mindel eG  
IBAN: DE13 7206 9043 0002 5774 70  
BIC: GENODEF3GZ2

#### E-Mail

Hannes.reber@landratsamt.dillingen.de

UST ID: DE 130 860 995

E-Mail: [poststelle@landratsamt.dillingen.de](mailto:poststelle@landratsamt.dillingen.de)

Internet: <http://www.landkreis-dillingen.de>

Nächstelelene Haltestellen des ÖPNV  
Bahnhof, Bushaltestelle Rosenstraße

\*) wenn hier kein Eintrag, wenden Sie sich bei Rückfragen bitte an den Unterzeichner

## **Bauleitplanungsverfahren, 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“, im Ortsteil Geratshofen der Stadt Wertingen Frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB Im Parallelverfahren mit der 19. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wertingen**

Die Stadt Wertingen möchte im Zuge eines Bauleitplanungsverfahrens die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ umsetzen. Die Änderung betrifft drei verschiedene teilräumliche Geltungsbereiche, welche hier jeweils separat abgehandelt werden. Alle drei Geltungsbereiche befinden sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, weshalb den Schutzgütern *Landschaftsbild* und *Fläche* eine gewisse Beachtung geschenkt werden muss sowie dem Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*. Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet, liegt etwa 100 m entfernt in westlicher Richtung.

Im Rahmen einer Vorabklärung hat sich der Fachbereich Naturschutz am 03.11.2022 bereits sehr kritisch zu einer Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks geäußert.

### **Teilräumlicher Geltungsbereich 1**

Der *teilräumliche Geltungsbereich 1* erstreckt sich von Nord nach Süd am Westrand des Industriegebiets. Hier soll die Gewerbefläche im Flächennutzungsplan nach Westen erweitert werden, um die Grundlage für eine Aufstellung eines Bebauungsplans, hier im Parallelverfahren, zu ermöglichen. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche aktuell als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie als „Grünfläche (Ortseingrünung)“ dargestellt. Durch die Überplanung von Gewerbegebiet wird diese Fläche dem Naturhaushalt sowie naturnahen Nutzungsformen wie der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche die entzogen wird, ist im Maßstab 1:1 im angrenzenden Bereich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie als „Grünfläche (Ortseingrünung)“ zu deklarieren.

Da in der Änderung für den Teilabschnitt GI 5 – I.II im teilräumlichen Geltungsbereich die maximal Gesamthöhe von Gebäuden um 22 m (*nach dem gültigen Bebauungsplan vom 29.07.2015 ist für den*

Teilbereich lediglich eine Gesamthöhe von 10 m zulässig und nicht wie in den eingereichten Unterlagen angegeben von 12 m) erhöht werden soll, erschließt sich der unteren Naturschutzbehörde nicht, wie im Umweltbericht die anlagenbedingte Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft als „gering“ eingestuft werden kann. Gebäude mit einer Höhe von bis zu 32 m am Rand des Industriegebiets wirken sich stark auf das Landschaftsbild aus, insbesondere bei der Lage in einer Gebietskulisse (Naturpark), die dem Erhalt der Landschaft sowie der Naherholung dienlich ist. Der Eingriff ins Landschaftsbild ist hier in jedem Fall auszugleichen sowie zu Minimieren.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan (Jahr 2015) dargestellte Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf der Flurnummer 105/0, Gemarkung Hettlingen wurde überbaut. Die Fläche galt als hergestellte Ausgleichsfläche für den Eingriff der Tierzuchthalle. Der Verpflichtung zur Kompensation für die bestehende Dauer des Eingriffs wurde ergo nicht nachgekommen.

Diese ist in jedem Fall wiederherzustellen. Für jedes Jahr, welche diese Fläche nicht für den Naturhaushalt verfügbar war, ist eine ökologische Verzinsung von 3% pro Jahr zu veranschlagen und auf die ursprüngliche Fläche aufzuschlagen, um den Verlust für Natur und Landschaft aufzufangen. Diese Fläche ist wieder gesondert im Bebauungsplan darzustellen, um hier für Klarheit zu sorgen.

Nach der Änderung des Bebauungsplans würde die Stellfläche auf den Flurstücken 417/4, Gemarkung Gottmannshofen und 105/0, Gemarkung Hettlingen immernoch die Baugrenze respektive die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche überschreiten (Vergleich Luftbild und eingereichter Bebauungsplanentwurf). Hier ist entsprechend die Stellfläche bis zur Baugrenze zurückzubauen und die Fläche zu entsiegeln.

### **Teilräumlicher Geltungsbereich 2**

Da hier in einen potenziellen Lebensraum für bodenbrütende Feldvögel sowie in eine Ruderalfläche eingegriffen wird, wird die Realisierung des Vorhabens ohne eine ausführliche Abarbeitung des Artenschutzes im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgelehnt. Ohne Kartierungen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich können Verbotstatbestände nach §§39 und 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

### **Teilräumlicher Geltungsbereich 3**

Die Änderung für den teilräumlichen Geltungsbereich wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wenig kritisch betrachtet. Die Endhöhe der Gehölze die für die Eingrünung vorgesehen sind sollte sich entsprechend an die Erhöhung von 10 m auf 13 m anpassen, um Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden.

### **Berechnung Ausgleich**

In den eingereichten Unterlagen wird von insgesamt 48.456 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche gesprochen. Es erschließt sich der unteren Naturschutzbehörde nicht, weshalb mit dem Kompensationsumfang wie mit einem Ökokonto umgegangen wird. Ausgleichsflächen in der Bauleitplanung legitimieren schließlich das bereits ausgewiesene Gebiet und kompensieren nicht die Neuausweisung von Bauland. Ergo müsste sich die Gesamtfläche, die damals für den Ausgleich bereitgestellt wurde, insgesamt erhöhen. Die untere Naturschutzbehörde bittet hier um eine umfangreiche Erläuterung durch die Gemeinde.

Die erwähnten Flächen, welche die 48.456 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche legitimieren sollen, sind auch nicht hergestellt oder im Ökoflächenkataster dargestellt.

Auf Seite 32 des Umweltberichts wird mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 bilanziert. Wie wird dieser Wert begründet? Dies ist zu erläutern.

### **Schutzgut Fläche**

Die bayerische Staatsregierung bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch in Bayern sind dabei 5 Hektar pro Tag. Auch vom Gesetzgeber besteht der klare Auftrag Flächen zu sparen. Dies ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im § 1 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG verankert.

Bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen, während aktiv noch unbebaute Flächen als Gewerbeflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, ist diesem Ziel nicht dienlich. Aus diesem Grund ist auch die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche nicht als gering einzustufen.

### **19. Änderung des Flächennutzungsplans**

Flächen, welche durch die Neuausweisung von Gewerbegebiet als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ verloren gehen, sind im Maße 1:1 in an anderer Stelle im räumlichen Zusammenhang neu auszuweisen.

In den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung ist ergänzend auch eine Flächenbilanz zu erwähnen. Es wird dort nicht dargestellt, wie viel Fläche als Gewerbegebiet neu ausgewiesen werden soll und viel Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft verloren geht.

### **Fazit**

Es wurde in bestehende Ausgleichsflächen massiv eingegriffen, der Artenschutz wurde nicht sachgemäß abgehandelt, die im gültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2015 ausgewiesenen „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wurden bis dato nicht hergestellt, die Eingrünung gen Westen (Zusamaue) sowie die Durchgrünung des Gebiets wurde im besten Fall mangelhaft hergestellt. Auch externe Ausgleichsflächen wurden nur teilweise hergestellt oder teils auch gar nicht. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Fläche“ wurde nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde falsch bewertet.

Auf Grund vieler Unstimmigkeiten, nicht nachgekommenen Verpflichtungen sowie fehlender Unterlagen wird das Vorhaben zum derzeitigen Zeitpunkt und Planungsstand von der unteren Naturschutzbehörde abgelehnt.