
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 20.12.2023 sind **gelb** markiert.

ENTWURF

Fassung vom 20.03.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23066
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3. Beschreibung des Planbereiches	7
4. Übergeordnete Planungen	9
5. Umweltbelange	13
6. Planungskonzept	13
7. Beschreibung und Lage der Änderungen	14
8. Immissionsschutz	21
D) UMWELTBERICHT	22
1. Grundlagen	22
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	33
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
5. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	34
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	36
7. Monitoring	36
8. Beschreibung der Methodik	37
9. Zusammenfassung	38

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ stellt einen für die Stadt Wertingen hinsichtlich der Wirtschafts- und Erwerbsstruktur bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort dar. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße St 2033 zeichnet sich das Gebiet als attraktiver Standort für Industrie- und Gewerbeansiedlungen aus.

Ein Teil der ansässigen Betriebe beabsichtigt am vorhandenen Standort zu erweitern. Die Stadt Wertingen möchte die betriebsbedingten Erfordernisse der Erweiterungen ermöglichen und damit die Attraktivität als Industrie- und Gewerbebestandort sichern. Damit trägt die Stadt Wertingen den Belangen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB Rechnung.

Zudem ist im funktionalen Anschluss an eine bestehende Biogasanlage im Süden des Industrie- und Gewerbeparks die Errichtung eines Gärrestlagers erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Gemeindebereichen. Die Stadt Wertingen möchte mit der erweiterten Biogasanlage den Fortbestand der Anlage sichern, eine nachhaltige Energiegewinnung unterstützen und somit einen positiven Beitrag zum Klimawandel leisten.

Der überwiegende Teil der Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ i. d. F. v. 29.07.2015. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsplanungen wird in drei Bereichen eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Dieser Änderungsbedarf ergibt sich im Wesentlichen aus der beabsichtigten Erweiterung der Industriegebietsflächen, der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Der im Zuge der Industriegebietserweiterungen erfolgende Eingriff wird vollständig ausgeglichen. Zusätzlich wird eine neue Fläche (FL. Nr. 105/1) Bestandteil des Bebauungsplans und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Änderungsbereiche beschränken sich auf die Flächen der Betriebe mit konkreter Erweiterungsabsicht bzw. befinden sich im funktionalen Zusammenhang bestehender Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Zugleich wird, da für eine Teilfläche bislang eine anderweitige Darstellung im Flächennutzungsplan gegeben ist, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf des Bauleitplanes wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 21.12.2023 bis 23.01.2024 öffentlich ausgelegt. Damit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über

die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

- Aufnahme I.I GI 21 in den teilräumlichen Geltungsbereich 2
- Änderung der Höhenbezugspunkte in I.I GI 21 mit Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen
- Festsetzung, dass Stellplätze und bauliche Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können
- Ergebnis Artenschutzgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 04.03.2024, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg)
- Ergänzung der Erläuterung zum naturschutzfachlichen Ausgleich

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ i. d. F. v. 29.07.2015 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wertingen zum Großteil als Industrie- und Gewerbegebietsfläche dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen in den teilräumlichen Geltungsbereichen 2 und 3 können aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen entwickelt werden.

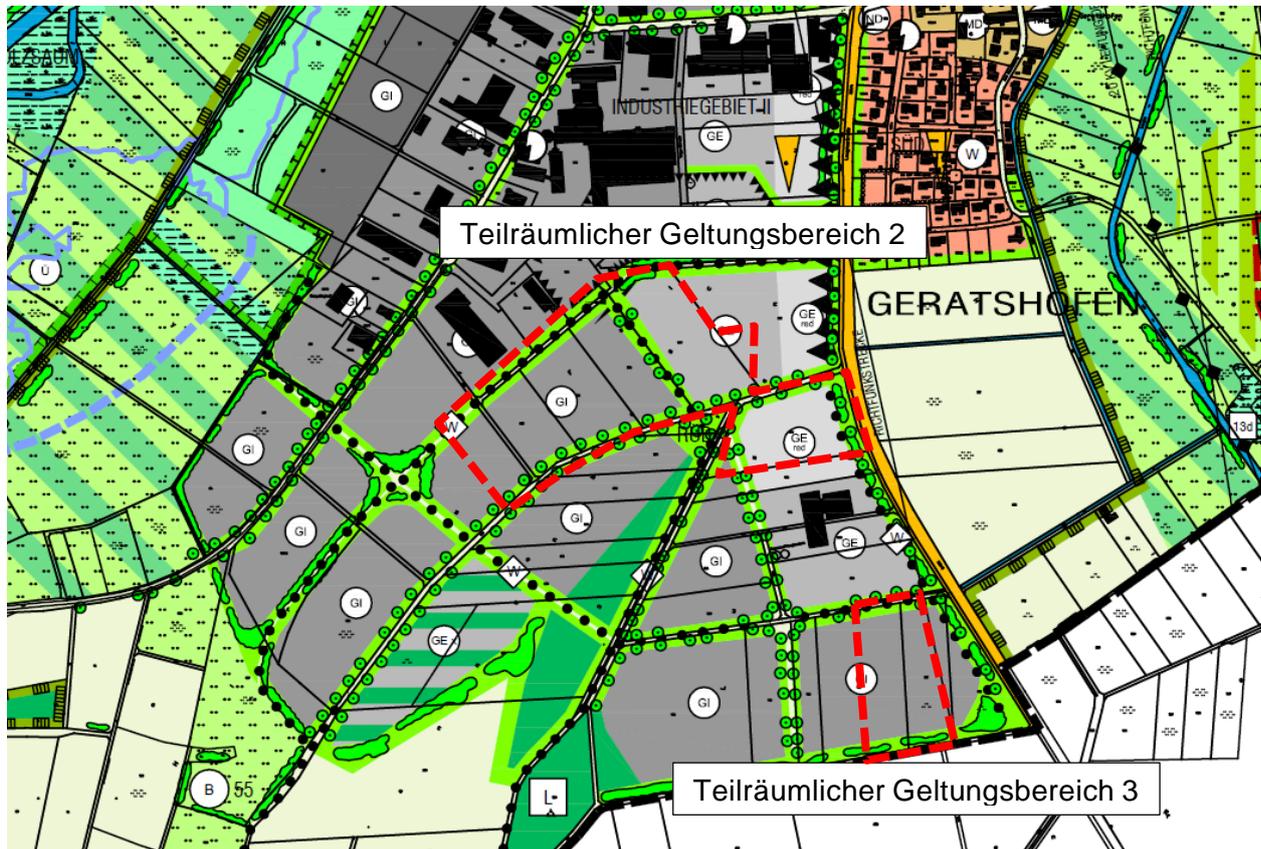


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen mit teilräumlichen Geltungsbereichen 2 und 3

Im teilräumlichen Geltungsbereich 1 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen Flächen zum Teil als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Grünfläche (Ortseingrünung) dargestellt. Die vorgesehene Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich 1 in Form der beabsichtigten Erweiterung der Industriegebietsnutzung kann dort somit nicht aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in diesem Bereich geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

Die Vorhaben befinden sich zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ i. d. F. v. 29.07.2015, welcher Industrie- und Gewerbegebietsflächen festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsplanungen wird in drei Bereichen eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ i. d. F. v. 29.07.2015

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ umfasst drei teilräumliche Geltungsbereiche. Die Lage der teilräumlichen Geltungsbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 beinhaltet vollständig die Flurnummern 105/1, 410/2 und 411/1 vollständig sowie die Teilflächen der Flurnummern 104/2, 105, 411, 412, 413, 414, 417, 417/4 und 418/1. Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Wertingen und der Gemarkung Hettlingen.

Der teilräumliche Geltungsbereich 2 beinhaltet vollständig die Flurnummern 549, 549/3, 550, 550/1, 551, 551/1, 552, 552/1, 579/3, 579/4, 579/5, 579/6, 579/2, 579/11, 579/12, 580 vollständig sowie Teilflächen der Flurnummern 546, 549/5, 553, 554, 563, 572, 573, 574, 578, 578/1, 578/3, 579, 579/3, 579/7, 580/3.

Der teilräumliche Geltungsbereich 3 beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 705, 706, 707.

Die Grundstücke der teilräumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich innerhalb der Stadt Wertingen und der Gemarkung Gottmannshofen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

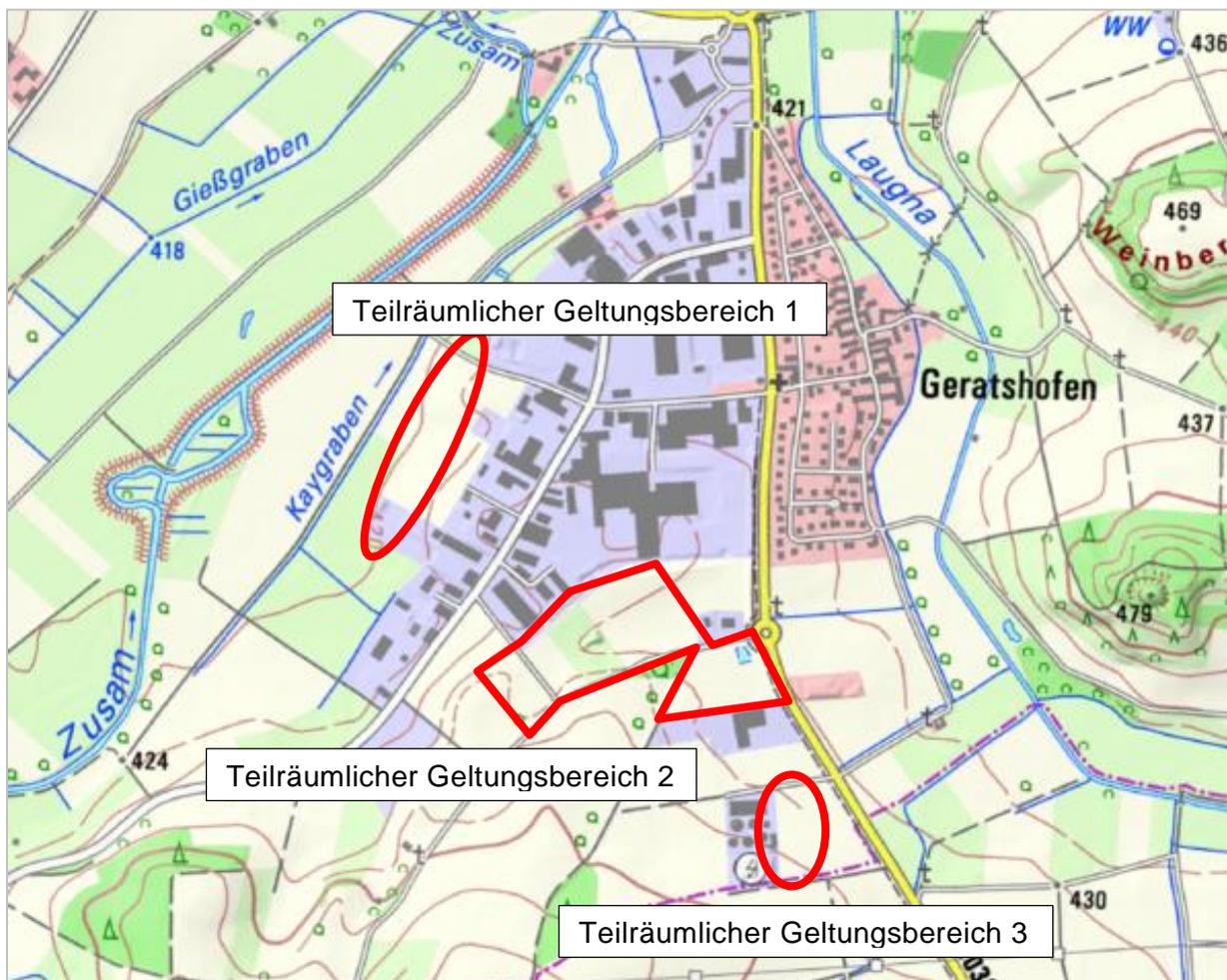


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3.3 Bestandssituation

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 wird derzeit landwirtschaftlich sowie im südlichen Bereich als versiegelte Lagerfläche genutzt.

Der teilräumlichen Geltungsbereich 2 erstreckt sich ebenfalls größtenteils auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich der Rudolf-Diesel-Straße liegt zentral eine verfüllte Grube mit krautiger Vegetation, Rohbodenstellen und geringfügigem Gehölzbestand sowie ganz im

Süden ein solitärer Baum. Nach Nordwesten grenzen industriell und gewerblich genutzte Flächen an, nach Osten eine Sandgrube. Der Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der teilräumliche Geltungsbereich 3 liegt zwischen der bestehenden Biogasanlage und der Staatsstraße 2036 (Laugnastraße) und ist bereits teilweise bebaut. Nördlich befindet sich ein Feldstück, bevor weitere gewerbliche Nutzung folgt, südlich erstreckt sich die offene Feldflur.

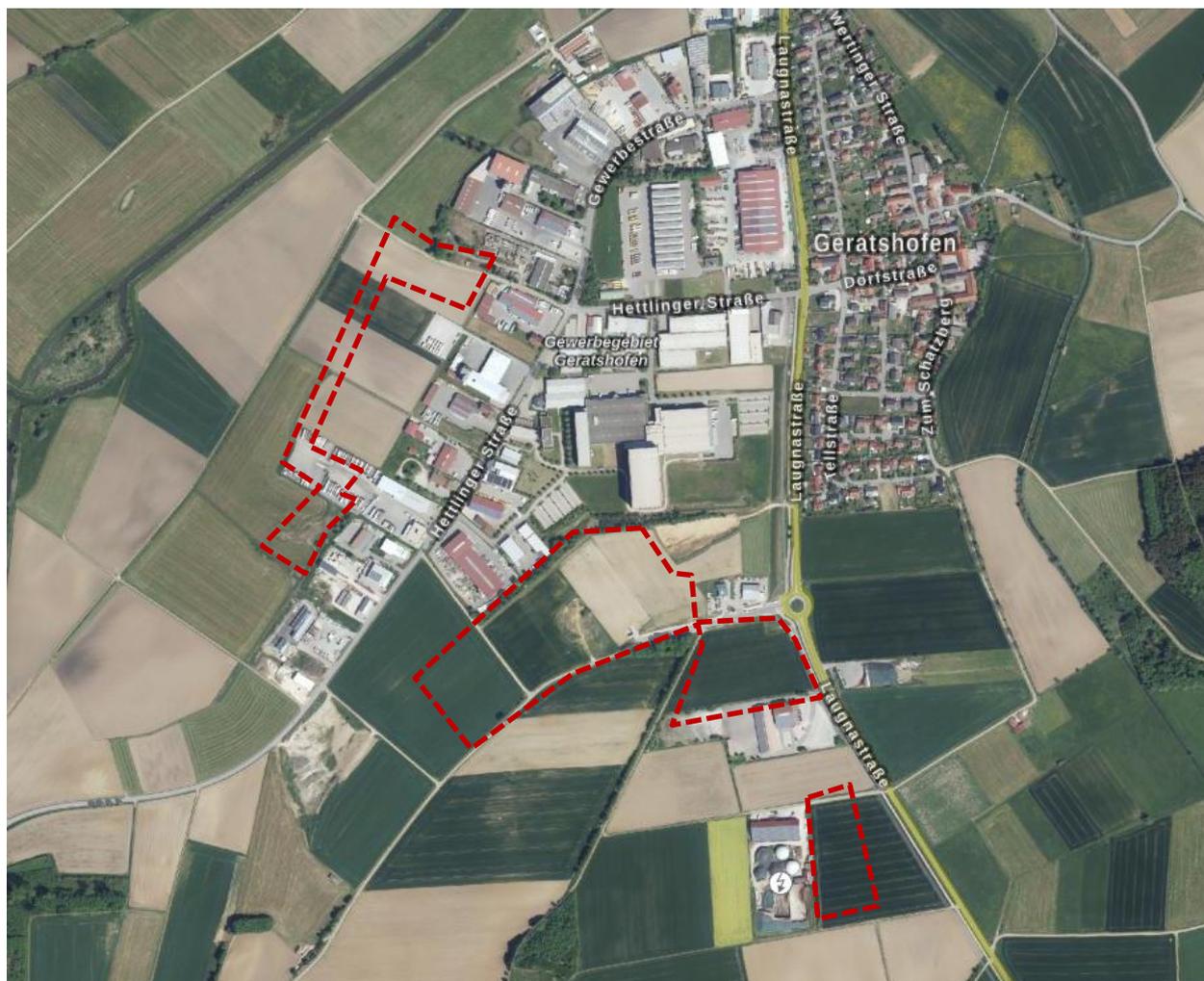


Abbildung 5: Luftbild mit Umgrenzung der teilräumlichen Geltungsbereiche (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 19. 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.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2022/2023)

Die Stadt Wertingen befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - im Verdichtungsraum von Augsburg.

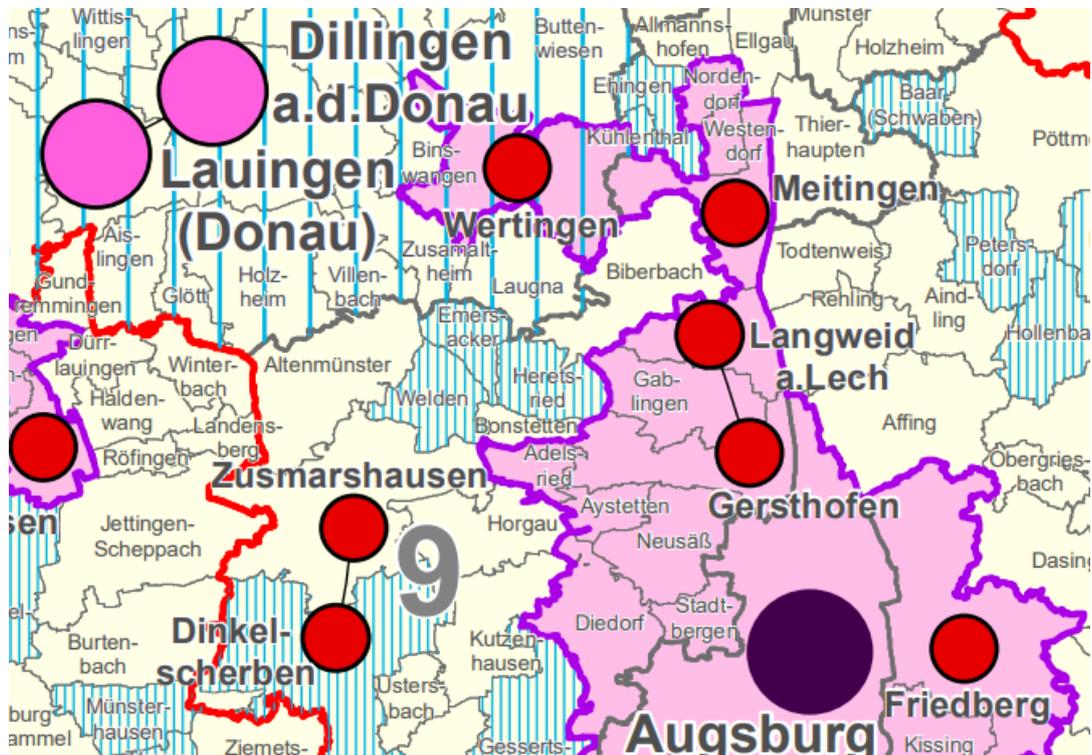


Abbildung 6: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' 2022

- 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)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher [...] Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,

- 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))
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann. (A I 2 (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))

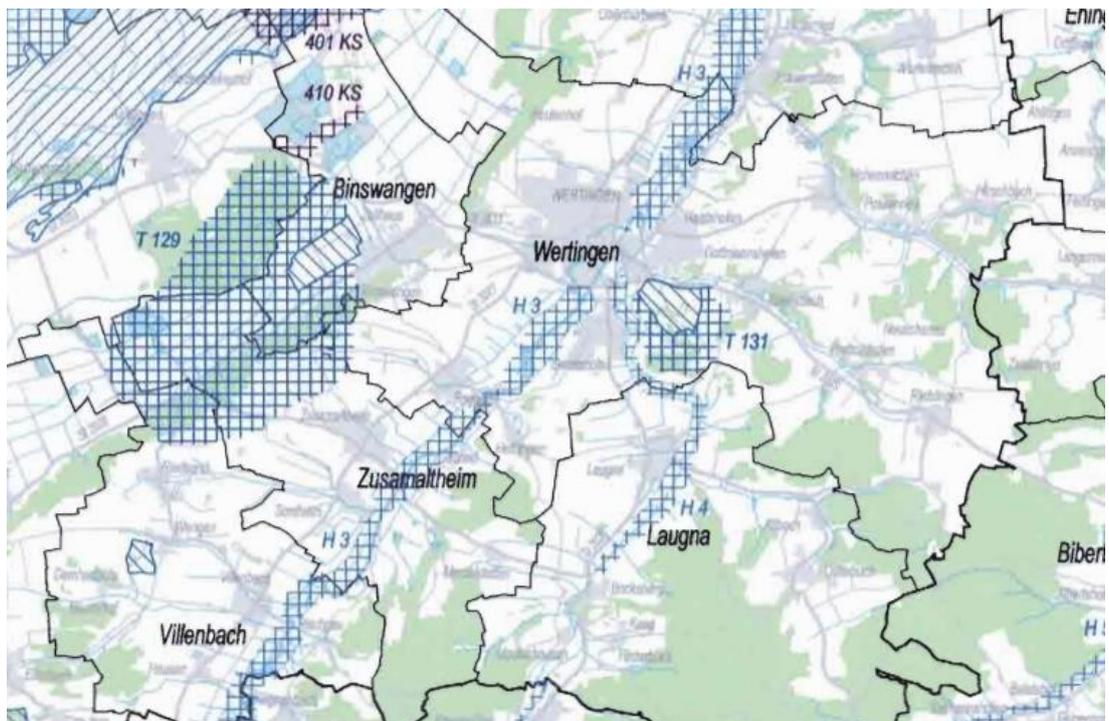


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [...] (B II 1.1 (Z))
- Die wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie die Technologietransfereinrichtungen sollen weiter ausgebaut werden. (B II 1.2 (Z))

- Die wirtschaftlich bedeutsamen Bestandteile der bayernweiten Clusterstrategie in den Bereichen Umwelttechnologie, Mechatronik/ Robotik/Effiziente Produktionssysteme, Informations- und Kommunikationstechnik, Automotive, Neue Werkstoffe, Luft- und Raumfahrt sowie Forst und Holz sollen vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg weiter entwickelt und ausgebaut werden. [...] (B II 1.3 (Z))
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln. (B II 2.2.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken. [...] (B II 2.2.2 (Z))

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Für die Flächen im westlichen Industriegebiet (teilräumlicher Geltungsbereich 1, GI 1 und GI 5) besteht die konkrete Absicht eines bereits ansässigen Unternehmens die Betriebsfläche um ca. 6,25 m nach Westen zu erweitern. Zudem besteht für den Betrieb der Anlage die Anforderung bis zu 32 m hohe Silos sowie eine ca. 8 m hohe LKW-Halle zu errichten. Im Zuge dessen soll den anderen Industrie- und Gewerbebetrieben westlich der Gewerbestraße (GI 1, GI 2, GI 3, GI 4) ebenfalls eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Die Ausweitung der Industriegebietsflächen ist auf bislang festgesetzten Grün- und Ausgleichflächen im Westen vorgesehen. Zwischen den weiterhin festgesetzten Ausgleichflächen im Westen und den neuen Gewerbeflächen soll wie bisher eine 8 m breite Eingrünung erfolgen.

Im Süden des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 (GI 4) erfolgt ebenfalls eine Ausweitung von offenen Lager- und Stellplatzflächen um ca. 40 m nach Süden auf einer bislang festgesetzten Ausgleichfläche. Die Fläche zeigt sich im Bestand bereits als Lager- und Stellplatzfläche.

Teilräumlicher Geltungsbereich 2

Im teilräumlichen Geltungsbereich 2 beabsichtigt ein ortsansässiges Textil-Versandhaus die Errichtung einer ca. 15,50 m hohen Logistikhalle auf ihren Grundstücken. Die Planung umfasst die Erweiterung um eine ca. 13.550 m² große Fläche im Südwesten, nördlich der Rudolf-Diesel-Straße (Teilfläche Flur. Nr. 554). Nordöstlich dieses Vorhabens (Flur. Nr. 549, Flur. Nr. 549/3, Flur. Nr. 550) besteht des Weiteren die Absicht eines Glas- und Metallbau Unternehmens eine bis zu 20 m hohe Lager- und Montagehalle zu errichten.

Die verkehrliche Erschließung der beiden Betriebe im teilräumlichen Geltungsbereich 2 soll über die Rudolf-Diesel-Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau der Straße auf eine Breite von ca. 6,50 m erforderlich, um die sichere und geordnete Zu- und Abfahrt von LKW-Fahrzeugen zu den Grundstücken sicherzustellen. Derzeit stellt sich die Rudolf-Diesel-Straße im südlichen Abschnitt als Wirtschaftsweg dar. Die Ausweitung der Verkehrsfläche in diesem Bereich soll Richtung Süden erfolgen. Des Weiteren soll eine fußläufige Erschließung durch Anlage eines Gehwegs und Gestaltung mit Straßenbegleitgrünflächen erfolgen.

Für den Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße ist auf dem Flurstück Nr.579/5 die Errichtung einer ca. 7,5 m hohen Gewerbehalle geplant.

Teilräumlicher Geltungsbereich 3

Im südlichen teilräumlichen Geltungsbereich 3 (Flur. Nr. 706) soll östlich der bereits bestehenden Biogasanlage ein Gärrestelager mit einer Höhe von ca. 12 m errichtet werden.

7. BESCHREIBUNG UND LAGE DER ÄNDERUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ gliedert sich inhaltlich in drei teilräumliche Geltungsbereiche, die in der Planzeichnung abgegrenzt sind. Die textlichen und zeichnerischen Änderungen der Festsetzungen beschränken sich auf diese Bereiche und werden nachfolgend dargelegt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben von der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ unberührt und gelten unverändert fort.

Die Flächen innerhalb der teilräumlichen Geltungsbereiche entsprechen hinsichtlich ihrer Bezeichnungen denen des bislang gültigen Bebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015.

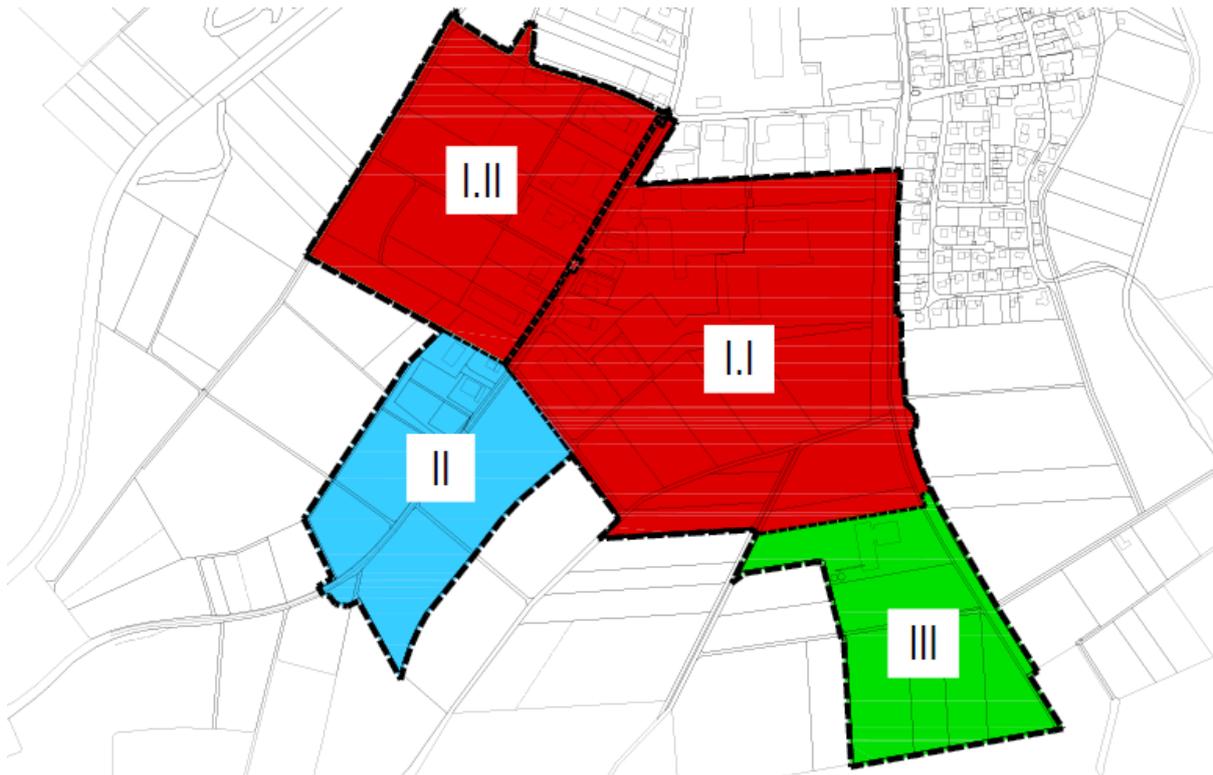


Abbildung 9: Bezeichnung der Flächen im bislang gültigen Bebauungsplan i. d. F. v. 29.07.2015

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Erweiterung der Industriegebietsflächen

Um die geplante Erweiterung des bereits ansässigen Heizölanbieters planungsrechtlich abzusichern, werden die bislang festgesetzten Industriegebietsflächen in GI 5 um ca. 6,25 m nach Westen ausgeweitet. Das Baufenster mit den Baugrenzen wird zur Umsetzung der LKW-Halle analog ebenfalls nach Westen erweitert.

Diese Erweiterung vom GI 5 wird im gleichen Umfang nach Westen auf den Industriegebietsflächen GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 festgesetzt. Hierdurch wird den Industrie- und Gewerbebetrieben westlich der Gewerbestraße ebenfalls eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit gegeben.

Die private Grünfläche zwischen der Industriegebietsfläche und den westlichen Ausgleichsflächen wird in gleicher Größenausdehnung nach Westen verschoben. Somit halten die Industriegebietsflächen GI 1, GI 2, GI 3, GI 4 und GI 5 nach Westen, entsprechend dem bislang gültigen Bebauungsplan, auch bei der 1. Änderungsplanung einen Abstand von 8 m zur Ausgleichsfläche ein. Die Festsetzung zur Bepflanzung privater Grünflächen des Bestandsbebauungsplans (Satzung 10.4) ist weiterhin gültig.

Zudem besteht der Bedarf die Industriegebietsfläche GI 4 mit offenen Lager- und Stellplatzflächen um ca. 40 m nach Süden auszudehnen. Diese Fläche zeigt sich im Bestand bereits als Lager- und Stellplatzfläche.

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Höhenfestsetzungen und Bezugspunkte

Um die geplanten Erweiterungen des bereits ansässigen Unternehmens in GI 1 und GI 5 des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 planungsrechtlich zu ermöglichen, werden Änderungen der bisher festgesetzten maximalen Höhen und Bezugspunkte erforderlich. Die nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Festsetzungen den neuen Festsetzungen gegenüber und zeigt damit auf, bei welchen Flächen innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 hierzu Änderungen vorgenommen werden.

	Maximale Gesamthöhe Gebäude		Höhenbezugspunkt OK FFB EG	
	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung
GI 1 – I.II	12,00 m	- *	425,00 m	425,75 m
GI 5 – I.II	10,00 m	32,00 m	427,50 m	427,50 m
GI 2 – I.II	12,00 m	-	423,50 m	-
GI 3 – I.II	12,00 m	-	425,00 m	-
GI 4 – I.II	-	-	425,00 m	-

*Festsetzung des BP i. d. F. v. 29.07.2015 weiterhin gültig: -

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Erweiterung der Industriegebietsflächen

Die Industriegebietsfläche von GI 14 des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 wird um eine 13.550 m² große Fläche nach Südwesten ausgedehnt (Teilfläche Flur. Nr. 554). Diese Fläche war nicht Bestandteil des bislang gültigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ i. d. F. v. 29.07.2015.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen neu abgegrenzt. Im Bereich der Gebietserweiterung wird das Baufenster in GI 14 durch neue Baugrenzen nach Südwesten ausgedehnt und eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf den Industriegebietsflächen GI 14 und GI 14-2 halten die neuen Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Grundstücks- bzw. Straßenfläche ein.

Um die geplante Lager- und Montagehalle am nordwestlichen Rand von GI 13 planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Baufenster dort um ca. 90 m² ausgedehnt.

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 – Höhenfestsetzungen und Bezugspunkte

Um die geplante Errichtung einer ca. 15,50 m hohen Logistikhalle auf den Flächen GI 14 und GI 14-2 sowie die Errichtung einer bis zu 20,00 m hohe Lager- und Montagehalle auf den Flächen GI 12, GI 12a und GI 13 nördlich der Rudolf-Diesel-Straße zu ermöglichen, werden Änderungen der bisher festgesetzten maximalen Höhen und Bezugspunkte erforderlich. Die nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Festsetzungen den neuen Festsetzungen gegenüber und zeigt damit auf, bei welchen Flächen innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 hierzu Änderungen vorgenommen werden.

Auf den Flurstücken südlich der Rudolf-Diesel-Straße (Flur.Nr. 579, 579/2, 579/3, 579/5, 579/6, 579/11, 579/12, 580, 580/3, 580/4) erfolgt lediglich eine Änderung der Höhenbezugspunkte, um bereits konkrete Planungen umsetzen zu können sowie den Umfang der Abgrabungen zu beschränken. Hierzu werden entsprechend der Grundstücksaufteilung und den topografischen Gegebenheiten drei Flächen abgegrenzt (GI 21a, GI 21b, GI 21c), die sich in ihrem Höhenbezugspunkt unterscheiden. Die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe von Gebäuden wird für diesen Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen.

Flächenbezeichnung	Maximale Gesamthöhe Gebäude		Höhenbezugspunkt OK FFB EG	
	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung
GI 12 – I.I	20,00 m	- *	430,00 m	435,10 m
GI 12a – I.I	20,00 m	- *	432,50 m	435,10 m
GI 13 – I.I	10,00 m	20,00 m	435,00 m	435,10 m
GI 14 – I.I	10,00 m	15,50 m	436,00 m	438,00 m
GI 14-2 – I.I	10,00 m	15,50 m	436,00 m	438,00 m
GI 21a – I.I	10,00 m	- *	431,00 m	- *
GI 21b – I.I	10,00 m	- *	431,00 m	432,00 m
GI 21c – I.I	10,00 m	- *	431,00 m	434,00 m

*Festsetzung des BP i. d. F. v. 29.07.2015 weiterhin gültig: -

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 - Verkehrliche Erschließung – Ausbau Abschnitt der Rudolf-Diesel-Straße

Zur Umsetzung der Vorhaben im teilräumlichen Geltungsbereich 2 und der Herstellung einer gesicherten Erschließung soll die Fläche, die sich im Bestand als Wirtschaftsweg darstellt, gegenüber der bisherigen Planung des Bebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015 nach Süden verlagert werden und auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut werden. Die Grundstücksgrenzen sollen entsprechend angepasst werden, sodass sich die Baugrundstücke vergrößern.

Teilräumlicher Geltungsbereich 3 – Höhenfestsetzungen und Bezugspunkte, Gebietsabgrenzung zwischen GI 1 und GI 3

Die geplante Erweiterung der Biogasanlage befindet sich räumlich in den Gebieten GI 1 und GI 3 des teilräumlichen Geltungsbereichs 3. Die Flächen GI 1 und GI 3 unterscheiden sich in ihrer Höhenfestsetzung.

Um die erforderliche Anlage der räumlich angrenzenden bestehenden Biogasanlage mit einer Höhe von bis zu ca. 13 m zu ermöglichen, wird hier eine Änderung der bisher festgesetzten maximalen Höhe sowie des Bezugspunktes der Fläche GI 3 erforderlich. Die nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Festsetzungen den neuen Festsetzungen gegenüber und zeigt

damit auf, bei welchen Flächen innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs 3 hierzu Änderungen vorgenommen werden.

Zudem wird die Gebietsabgrenzung zwischen GI 1 und GI 3 verändert, indem die Gebietsgrenze von GI 3 nach Norden verschoben wird.

Flächenbezeichnung	Maximale Gesamthöhe Gebäude		Höhenbezugspunkt OK FFB EG	
	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung	BP i. d. F. v. 29.07.2015	Veränderung in 1. Änderung
GI 1 – III	10,00 m	- *	435,00 m	-
GI 3 – III	10,00 m	13,00 m	439,00 m	-

*Festsetzung des BP i. d. F. v. 29.07.2015 weiterhin gültig: -

Stellplätze und bauliche Nebenanlagen

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf nachweisen zu können soll eine Flexibilität bei der Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken gewährt werden. Hierzu wird festgesetzt, dass Stellplätze und bauliche Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Nachdem im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen von streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten per se nicht ausgeschlossen werden können, wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Worst-Case-Betrachtung (saP, Dr. Stickroth vom 04.03.2024) durchgeführt; diese liegt dem vorliegenden Bebauungsplan bei.

Der beauftragte Artenschutzgutachter kommt in seiner Potenzialanalyse vom 04.03.2024 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Betroffenheiten von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Vögeln möglich sind. Es sind vermeidende Maßnahmen, CEF-Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich um dem Artenschutz Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens werden artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Der Flächenumfang der Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität richtet sich nach der gutachterlichen Kartierung. Bei dieser wird das tatsächliche Artenvorkommen konkret ermittelt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Vögel entstehen und damit das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Ausweitung der Industriegebietsflächen im teilräumlichen Geltungsbereichs 1 ist auf bislang festgesetzten Grün- und Ausgleichflächen im Westen sowie im Süden vorgesehen. Die

bestehende Ausgleichsfläche des Bestandsbebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015 wird durch die Ausdehnung der Industriegebietsfläche nach Westen um 2.200 m² und nach Süden um 2.940 m² verringert. Diese Flächen zeigen sich im Bestand als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne Baumbestand. Der Verlust der bislang festgesetzten Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von 5.140 m² ist auf Fl. Nr.105/1 in gleicher Größe zu ersetzen. Das Grundstück der neuen Ausgleichsfläche Fl.Nr.105/1 umfasst eine Größe von 5.200 m².

Verringerung der Ausgleichsfläche im Westen	2.200
Verringerung der Ausgleichsfläche im Süden	2.940
Summe Verringerung Ausgleichsflächen	5.140

Tabelle 1 Verringerung der Ausgleichsflächen - Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Zusätzlich führt die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben in den teilräumlichen Geltungsbereichen 1 und 2 zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von bislang un bebauten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich hierdurch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet. Grundlage der Bewertung möglicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Vergleich des bislang gültigen Planungsrechts mit der künftigen planungsrechtlichen Situation.

	zusätzliche Industriegebietsfläche	Ausgleichsbedarf
Kompensationsfaktor		0,5
Erweiterung teilräumlicher Geltungsbereich 1	5.080	2.540
Erweiterung teilräumlicher Geltungsbereich 2	13.550	6.775
Summe Ausgleichsbedarf		9.315

Tabelle 2 Ausgleichsbedarf durch Umwandlung in Industriegebietsflächen - Teilräumlicher Geltungsbereich 1 und 2

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird ein Faktor von 0,5 angewandt. Dieser Kompensationsfaktor entspricht dem des Bestandsbebauungsplans i. d. F. v. 28.02.2011, S. 14. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans weisen den gleichen Ausgangszustand sowie Eingriffsschwere auf. Demnach stellen sich die Eingriffsflächen im Bestand als Ackerflächen ohne Gehölzbestand mit einer geringen Bedeutung (Kategorie I) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Die Eingriffsschwere entspricht mit einer GRZ 0,8 einem Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs wird die Beeinträchtigung verringert.

Die für den Eingriff heranzuziehenden Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken Fl. Nr. 416, 417/4 (TF), 417 (TF), 414 (TF), 413(TF), 412 (TF), 411 (TF), 415, 398 (TF) und 399 (TF), Gemarkung Gottmannshofen und Gemarkung Hettlingen Teil Fl. Nr. 105,105/1, 108

(TF), Stadt Wertingen. Die Flächen der angeführten Flurnummern umfassen nach dem Bebauungsplan i. d. F. v. 29.07.2015 etwa 48.546 m². Von dieser Ausgleichsfläche verbleibt ein Restguthaben von 20.339 m², wovon 9.315 m² der 1. Änderung des Bebauungsplans neu zugeordnet werden sollen. Somit verbleibt nach Ausgleich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ 11.084 m² bislang festgesetzter Ausgleichsflächen als Restbestand erhalten.

	alter BP in m ²	1. Änderung in m ²
Ausgleichsfläche Restbestand	20.339	15.199
Neue Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 105/1)		5.200
Ausgleichsfläche GESAMT		20.399
Ausgleichsbedarf		9.315
Restbestand Ausgleichsfläche nach 1. Änderung		11.084

Tabelle 3 Bilanz Ausgleichsbedarf - Ausgleichsflächen

Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der neu festgesetzten Ausgleichsflächen entsprechen den Maßnahmen der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche des Bestandsbebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015, welcher auf die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (Satzung Pkt. 10.3) verweist. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind demnach als extensive Wiesenfläche anzulegen.

Dabei sind folgende Herstellungsmaßnahmen durchzuführen:

- In der Ebene: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Feuchtwiesen, Krautanteil mind. 40%
- Im Hangbereich: Ansaat der Fläche mit Saatgut gebietsheimischer Herkunft für Biotopflächen, Regelsaatgutmischung 8.1.1 (Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausbildung)

Zur Erreichung des Entwicklungsziels extensiver Wiesenflächen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Extensivierung durch zwei bis dreimalige Mahd in den ersten fünf Jahren, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.6. des Jahres zu erfolgen hat.
- In den Folgejahren einmalige jährliche Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres.
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Düngemaßnahmen dürfen nicht durchgeführt, Pflanzenschutzmittel nicht eingesetzt werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Der Bestandsbebauungsplan i. d. F. v. 29.07.2015 setzt flächenbezogene Schalleistungspiegel fest.

Durch die flächigen Erweiterungen der industriellen und gewerblichen Aktivitäten bei der Planumsetzung der 1. Änderung ist eine Erhöhung des Gewerbe- und Verkehrslärms im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Daher wurde für die 1. Bebauungsplanänderung eine Untersuchung der schalltechnischen Belange der Fa. BEKON, vom 13.12.2023 angefertigt, in der die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifiziert wurden.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Industriegebietsflächen die Orientierungswerte an den Immissionsorten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Laut Gutachter kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen durch die neu geplanten/erweiterten Industriegebietsflächen zu keinen schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten führen.

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll der „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ am vorhandenen Standort erweitert werden. Die Stadt Wertingen möchte die betriebsbedingten Erfordernisse der Erweiterungen ermöglichen und damit die Attraktivität als Industrie- und Gewerbestandort sichern. Damit trägt die Stadt Wertingen den Belangen der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB Rechnung. Zudem ist im funktionalen Anschluss an eine bestehende Biogasanlage im Süden des Industrie- und Gewerbeparks die Errichtung eines Gärrestelagers erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Gemeindebereichen. Die Stadt Wertingen möchte mit der erweiterten Biogasanlage den Fortbestand der Anlage sichern, eine nachhaltige Energiegewinnung unterstützen und somit einen positiven Beitrag zum Klimawandel leisten. Die Änderungsbereiche beschränken sich auf die Flächen der Betriebe mit konkreter Erweiterungsabsicht und befinden sich im funktionalen Zusammenhang bestehender Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Der im Zuge der Industriegebietserweiterungen erfolgende Eingriff wird vollständig ausgeglichen. Zusätzlich wird eine neue Fläche (FL. Nr. 105/1) Bestandteil des Bebauungsplans und als Ausgleichsfläche festgesetzt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 2022/2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die teilräumlichen Geltungsbereiche als Industriegebiet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Im teilräumlichen Geltungsbereich 1 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

1.3.3 Schutzgebiete

Die teilräumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“.

In einer Entfernung von ca. 90 m westlich des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Zusam.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**.

Dabei werden die teilräumlichen Geltungsbereiche 1 bis 3 nicht wesentlich unterschieden, da die tatsächlichen Gegebenheiten (landwirtschaftliche Nutzung, natürliche Funktion usw.) in ähnlicher Struktur vorliegen.

Im teilräumlichen Geltungsbereich 3 **sowie südlich der Rudolf-Diesel-Straße im teilräumlichen Geltungsbereich 2** ergeben sich gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeiten des bislang gültigen Bebauungsplans keine Umweltauswirkungen, welche im Umweltbericht gesondert zu berücksichtigen wären.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Industriegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der teilräumliche Geltungsbereich 1 wird derzeit landwirtschaftlich sowie im südlichen Bereich als **versiegelte** Lagerfläche genutzt. Im Westen grenzt in einer Entfernung von ca. 100 m das Landschaftsschutzgebiet Augsburg - Westliche Wälder an den teilräumlichen Geltungsbereich 1 an, das durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt wird. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder.

Der teilräumlichen Geltungsbereich 2 erstreckt sich ebenfalls **größtenteils auf landwirtschaftlich genutzten Flächen**. In ihm liegt **zentral eine verfüllte Grube mit krautiger Vegetation, Rohbodenstellen und geringfügigem Gehölzbestand sowie ganz im Süden ein solitärer Baum**. **Nach Nordwesten grenzen industriell und gewerblich genutzte Flächen an, nach Osten eine Sandgrube.**

Der teilräumliche Geltungsbereich 3 liegt **zwischen der bestehenden Biogasanlage und der Staatsstraße 2036 (Laugnastraße) und ist bereits teilweise bebaut**. **Nördlich befindet sich ein Feldstück, bevor weitere gewerbliche Nutzung folgt, südlich erstreckt sich die offene Feldflur.**

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauzeit ist mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen. Diese sind jedoch nicht dauerhaft.

Anlagebedingt:

Das Artenschutzgutachten kommt in der Worst-Case-Betrachtung (saP, Dr. Stickroth vom 04.03.2024) **zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Vögeln besteht**. Bei der Umsetzung der im Gutachten empfohlenen CEF-Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen kann jedoch davon ausgegangen werden, **dass die betroffenen Tierarten durch das Projekt nicht geschädigt werden oder es zu einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten kommt**. Der Artenschutzguter wurde zusätzlich mit der Erstellung einer Kartierung beauftragt.

Bewertung:

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters sind artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Der **Flächenumfang der Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität richtet sich nach der gutachterlichen Kartierung**. Bei dieser wird das tatsächliche Artenvorkommen konkret ermittelt. Die hierzu erforderlichen Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, **dass keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Vögel entstehen und damit das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.**

Insgesamt kann aufgrund der Bestandssituation (Nutzungen im Umfeld, landwirtschaftliche Nutzung) sowie aufgrund der CEF-Maßnahmen und Ersatzmaßnahmen, von einer **mittleren**

Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas (Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) liegen die teilräumliche Geltungsbereiche in den Bereichen „48a“ (fast ausschließlich Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm, verbreitet mit Kryolehm), „60“ (Bodenkomplex: Hangleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum), „47“ (fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Lehmsand), „12a“ (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm) und „13“ (überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton).



Abbildung 10: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit teilräumlichen Geltungsbereichen (rot), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Angaben Bodenschätzung Teilräumlicher Geltungsbereich 1		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	Gr / A	Standortpotential für natürliche Vegetation	4 / 3
Bodenart	IS / SL	Retentionsvermögen	4 / 4
Zustands- / Bodenstufe	I / 3	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	2 / 4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	3 / D	Ertragsfähigkeit	2 / 3
Boden- / Grünlandgrundzahl	42 / 54	MITTELWERT	4 / 4
Acker- / Grünlandzahl	39 / 49	BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch

Tabelle 4: Bodenschätzung, Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Angaben Bodenschätzung Teilräumlicher Geltungsbereich 2		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	A / A	Standortpotential für natürliche Vegetation	3 / 3
Bodenart	sL / SL	Retentionsvermögen	4 / 4
Zustands- / Bodenstufe	3 / 3	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4 / 4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	D / D	Ertragsfähigkeit	3 / 4
Boden- / Grünlandgrundzahl	64 / 54	MITTELWERT	4 / 4
Acker- / Grünlandzahl	60 / 51	BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch

Tabelle 5: Bodenschätzung, Teilräumlicher Geltungsbereich 2

Angaben Bodenschätzung Teilräumlicher Geltungsbereich 3		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	A / GrA	Standortpotential für natürliche Vegetation	3 / 3
Bodenart	sL / L	Retentionsvermögen	4 / 4
Zustands- / Bodenstufe	3 / II	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4 / 3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	DLö / 2	Ertragsfähigkeit	4 / 3
Boden- / Grünlandgrundzahl	67 / 58	MITTELWERT	4 / 3
Acker- / Grünlandzahl	62 / 58	BEWERTUNGSERGEBNIS	hoch / mittel

Tabelle 6: Bodenschätzung, Teilräumlicher Geltungsbereich 3

Das Plangebiet hat aufgrund der hohen Bodenschätzung derzeit eine **hohe Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Baubedingt:

Während der Bautätigkeiten (im wesentlichen Materialtransport und Erdarbeiten) wird die oberste Bodenschicht in den Bereichen des geplanten Gewerbegebiets sowie der Erschließungsstraße beseitigt, verdichtet oder abgetragen. Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs auf der Fläche Prozesse der Bodenverdichtung auftreten.

Anlagebedingt:

Die Versiegelung der Industriegebietsflächen geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Durch die industrielle Bebauung mit hohem Nutzungsgrad sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Gegenüber der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans erhöht sich der Versiegelungsgrad allerdings nur geringfügig.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche (Ortsrandeingrünung) des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten. Die Maßnahmen der Grünordnung können die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet (s.o.) reduzieren.

Weiterhin erfolgt ein Ausgleich auf einer Fläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung (siehe Bebauungsplan 1. Änderung „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“).

Bewertung:

Aufgrund der hohen Bodenschätzung und der geringen zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ist insgesamt mit Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die teilsäumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 bereits als Industriegebiete dargestellt. Der teilsäumliche Geltungsbereich 1 ist teilweise als Industriegebiet mit Ortsrandeingrünung und teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die tatsächliche Flächennutzung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab und zeigt sich stattdessen als überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie im Süden des teilsäumlichen Geltungsbereichs 1 als Lager- und Stellplatzfläche.

Das Plangebiet hat derzeit insgesamt eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Fläche.

Baubedingt:

Durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt:

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet bleibt erhalten und wird im teilsäumlichen Geltungsbereich 1, im Vergleich zu den bereits bestehenden Industriegebietsflächen, geringfügig in Richtung Westen und Süden vergrößert.

Im Zuge dessen werden durch die Planung die im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu einem Industriegebiet umgewandelt. Der Verlust der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auf Flurnummer 105/1 (Gemarkung Hettingen, Gemeinde Wertingen) ersetzt.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Die Einstufung der geringen Auswirkung auf das Schutzgut Fläche resultiert zum einen daraus, dass die erweiterten Industriegebietsflächen an ein bereits bestehendes Industriegebiet mit ansässigen Betrieben anschließen und die Industriegebietsfläche im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans, im Vergleich zu den bereits bestehenden festgesetzten Industriegebietsflächen nur geringfügig in Richtung Westen und Süden vergrößert wird. Die Ausweitung erfolgt auf Flächen, die sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Flächen zeigen. Aufgrund fehlender Flächenreserven besteht für die Stadt praktisch keine Möglichkeit, im benötigten Umfang Bauflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Erweiterung der Industriegebietsfläche ermöglicht die betrieblich erforderlichen Erweiterungen bereits ansässiger Unternehmen. Diese lassen sich nur auf Flächen im funktionalen Zusammenhang an die bestehenden Industriebetriebe umsetzen. Dem Auftrag des Gesetzgebers Flächen zu sparen wird Rechnung getragen, in dem bereits erschlossene Flächen für die Erweiterung in Anspruch genommen werden und keine Umsiedlung der Betriebe mit Neuausweisung und herzustellenden Erschließungsflächen an anderer Stelle erfolgt.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete, es werden keine wasserwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt. In den Geltungsbereichen des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

250 m östlich des teilräumlichen Geltungsbereichs 1 verläuft die Zusam und die festgesetzten Überschwemmungsgebiete HQ100 und HQextrem sind ca. 40-90 m entfernt. Alle Teilgeltungsbereiche befinden sich innerhalb wassersensibler Bereiche.

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung ist von einem Düngeaustrag auszugehen, welcher die Grundwasserqualität beeinträchtigen kann.

Demnach hat das Plangebiet derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens.

Anlagebedingt:

Durch die Bodenversiegelung im geplanten Industriegebiet gehen offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Aufgrund der geänderten Nutzung bislang landwirtschaftlicher Flächen bleibt der Eintrag von Düngemittel in das Schutzgut Wasser aus.

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit vom Industriebetrieb möglich.

Pflanzmaßnahmen im Bereich der dargestellten Ortsrandeingrünung erhöhen der Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und mindern den Eingriff in den Wasserhaushalt.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der mittleren Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser sowie der Pflanzmaßnahmen auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche und stellt eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche dar. Es besteht kein Gehölzbestand und somit keine bedeutsame Funktion bei der Frischluftproduktion.

Durch die östlich angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe besteht eine Vorbelastung an Luftschadstoffen. Das Plangebiet ist hierdurch in der Wirksamkeit als kleinklimatischer Ausgleichsraum bereits erheblich eingeschränkt und übernimmt keine bedeutende klimatische und lufthygienische Funktion für den Siedlungsraum.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima/ Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Baubedingt ist während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit einer temporären Luftbelastung durch Staubeinstaub und Schadstoffausstoß zu rechnen.

Anlagebedingt:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt geringfügig zu klimatischen Aufheizungseffekten bei.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und dem Anlegen einer extensiven Wiesenfläche, werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

Bewertung:

Die baubedingten Auswirkungen führen zu einer geringen kurzfristigen, aber keiner nachhaltigen Beeinträchtigung.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der lufthygienischen Vorbelastung des Plangebiets trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Bestandsaufnahme:

Aktuell wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und dient somit der Nahrungsmittelproduktion. Durch die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete gehen bereits Schallemissionen aus.

Es ist keine Infrastruktur für die landschaftsgebundene Erholung (Bsp. öffentliche Grünfläche) vorhanden. Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöhen sich die Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen. Gleichzeitig werden durch die Erweiterung des Industriegebiets bestehende Arbeitsplätze gesichert und Arbeitsplätze neu geschaffen.

Die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Fa. BEKON, vom 13.12.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die erweiterten Industriegebietsflächen die Orientierungswerte an den Immissionsorten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Laut Gutachter kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen durch die neu geplanten/erweiterten Industriegebietsflächen zu keinen schädlichen Lärmimmissionen an den Immissionsorten führen.

Bewertung:

Es ist von Auswirkungen mit **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Der Bereich des Bebauungsplans ist dem Naturraum „Donau-Iller-Lech-Platten“ und der Untereinheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Die teilräumlichen Geltungsbereiche befinden sich im Industrie- und Gewerbepark Geratshofen, südlich von Wertingen und werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Geltungsbereiche befinden sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“. Es sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert.

Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg -westliche Wälder“ liegt ca. 100 m westlich vom teilräumlichen Geltungsbereich 1 und 100 m östlich vom teilräumlichen Geltungsbereich 2.

Östlich des Plangebiets grenzen bebaute Industriegebietsflächen an. Damit befindet sich das Plangebiet in einer bereits durch bauliche Anlagen anthropogen vorgeprägten Umgebung.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering erheblich einzustufen.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt werden die teilräumlichen Geltungsbereiche durch die Erweiterung der Industriegebiete überprägt. Durch die Errichtung der Gewerbebauten wird das Gelände überformt und das Landschaftsbild beeinträchtigt.

Da sich das Gebiet an ein bestehendes großflächiges Industrie- und Gewerbegebiet anschließt ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

Die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung der Grünfläche als artenreiches extensives Grünland im Westen des Plangebiets sowie die festgesetzte Randeingrünung können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren.

Bewertung:

Es ist von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der teilräumlichen Geltungsbereiche oder im direkten Umfeld.

Somit hat das Plangebiet derzeit keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Bewertung:

Das Planvorhaben hat **keine Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Industriegebiet in der Größe des bestehenden Bebauungsplans auf der Fläche umgesetzt werden. Die Erweiterung im Westen (teilräumlicher Geltungsbereich 1) würde dabei unterbleiben und stattdessen weiterhin als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Ebenfalls unterbleiben würde die Erweiterung des Industriegebiets im Südwesten (teilräumlicher Geltungsbereich 2).

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Flächennutzungsänderung ist die Erweiterung des Industriegebiets und die betriebsbedingte erforderliche Erweiterung der ansässigen Unternehmen an dem Standort nicht geboten. Damit wird dem regionalplanerischen Ziel, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen [...], nicht Rechnung getragen.

Die Flächen hätten außerdem folglich hinsichtlich des Landschaftsbilds weiterhin eine geringe Bedeutung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anlage Grünfläche
- Pflanzung von Bäumen

Schutzgut Klima und Luft

- Pflanzung von Bäumen

Schutzgut Landschaftsbild

- Anlage Grünfläche
- Pflanzung von Bäumen

5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Verringerung der Ausgleichsflächen - Teilräumlicher Geltungsbereich 1

Verringerung der Ausgleichsfläche im Westen	2.200
Verringerung der Ausgleichsfläche im Süden	2.940

Summe Verringerung Ausgleichsflächen	5.140
---	--------------

Ausgleichsbedarf durch Umwandlung in Industriegebietsflächen - Teilräumlicher Geltungsbereich 1 und 2

	zusätzliche Industriegebietsfläche	Ausgleichsbedarf
Kompensationsfaktor		0,5
Erweiterung teilräumlicher Geltungsbereich 1	5.080	2.540
Erweiterung teilräumlicher Geltungsbereich 2	13.550	6.775
Summe Ausgleichsbedarf		9.315

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird ein Faktor von 0,5 angewandt. Dieser Kompensationsfaktor entspricht dem des Bestandsbebauungsplans i. d. F. v. 28.02.2011, S. 14. Die Erweiterungsflächen des Bebauungsplans weisen den gleichen Ausgangszustand sowie Eingriffsschwere auf. Demnach stellen sich die Eingriffsflächen im Bestand als Ackerflächen ohne Gehölzbestand mit einer geringen Bedeutung (Kategorie I) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Die Eingriffsschwere entspricht mit einer GRZ 0,8 einem Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs wird die Beeinträchtigung verringert.

Bilanz Ausgleichsbedarf - Ausgleichsflächen

	alter BP in m ²	4. Änderung in m ²
Ausgleichsfläche Restbestand	20.339	15.199
Neue Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 105/1)		5.200
Ausgleichsfläche GESAMT		20.399
Ausgleichsbedarf		9.315
Restbestand Ausgleichsfläche nach Änderung 4		11.084

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 9.315 m² erfolgt auf dem Restbestand der Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 417/1, (Gemarkung Gottmannshofen, Gemeinde Wertingen), Teilfläche der Fl.-Nr. 105 (Gemarkung Hettlingen, Gemeinde Wertingen) sowie auf einer neuen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 105/1 (Gemarkung Hettlingen, Gemeinde Wertingen).

Nach Ausgleich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ bleiben 11.084 m² bislang festgesetzter Ausgleichsflächen als Restbestand erhalten.

Das Entwicklungsziel sowie die Herstellungsmaßnahmen auf Fl. Nr.105/1 entsprechen dem Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ und sind in der Begründung zum Bebauungsplan der 1. Änderung dargestellt.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 0 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete verhältnismäßig niedrig.

7. MONITORING

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.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen i. d. F. v. Dezember 2005
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm) zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Geratshofen" der Stadt Wertingen: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 13.12.2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ von Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 04.03.2024.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Im Plangebiet sind weder Biotop, Flora und Fauna Habitate, noch Denkmäler oder Hochwasserrisiken vorhanden. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Der Erweiterung des „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ stehen nach erster Prüfung am ausgewählten Standort der Gemeinde Wertingen in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Die teilräumlichen Geltungsbereiche schließen an die vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete an. Aufgrund der derzeitig überwiegender intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche besteht eine Vorbelastung des Naturraumes. Die Geltungsbereiche haben damit nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Gering
Wasser	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch, Gesundheit und Erholung	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine