

Zeichenerklärung:

A) Für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet 1-2

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

0,60 Grundflächenzahl - höchstzulässige
 0,8 Geschossflächenzahl - höchstzulässige z.B. 0,8

3. Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig
EH Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
 o offene Bauweise
 g geschlossene Bauweise
 III maximal drei Vollgeschoße
 - - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Stellplätze
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5. Grünordnung

öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
 Baum zu pflanzen (Lage variabel)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
 Fläche für Aufschüttung

B) Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

Flurstücksgrenze
 581/4 Flurnummer
 6,0 Bemaßung in Meter
 - - - - - Bestandskanal
 Fernwärmeleitung (renergiewerke) mit Schutzstreifen
 Hochwassergefahrenfläche HQ 100

Übersichtskarte ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung am 13.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An den Zusamauen" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB beschlossen. Nach Aufhebung des §13b BauGB wurde die Planung ins Regelverfahren überführt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 01.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 08.04.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 27.11.2023 behandelt und abgewogen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2023 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 22.12.2023 in der Zeit vom 22.12.2023 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 21.12.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 29.04.2024 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2024 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) am 26.07.2024 ausgefertigt.

Gemeinde Buttenwiesen, den 20.07.2024

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Bekanntmachung

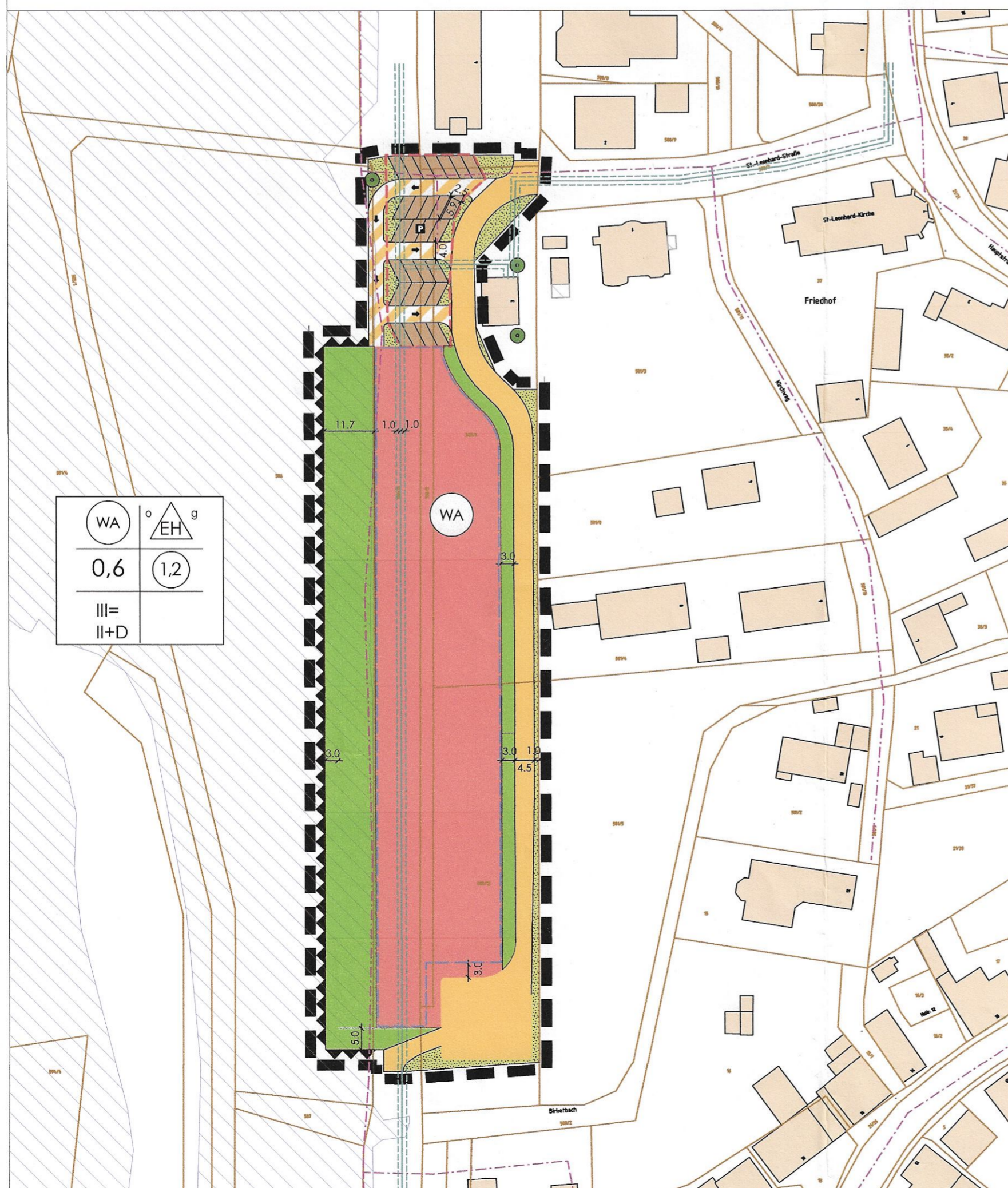
Der Bebauungsplan "An den Zusamauen" wurde am 26.07.2024 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Textteil und Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen, den 26.07.2024

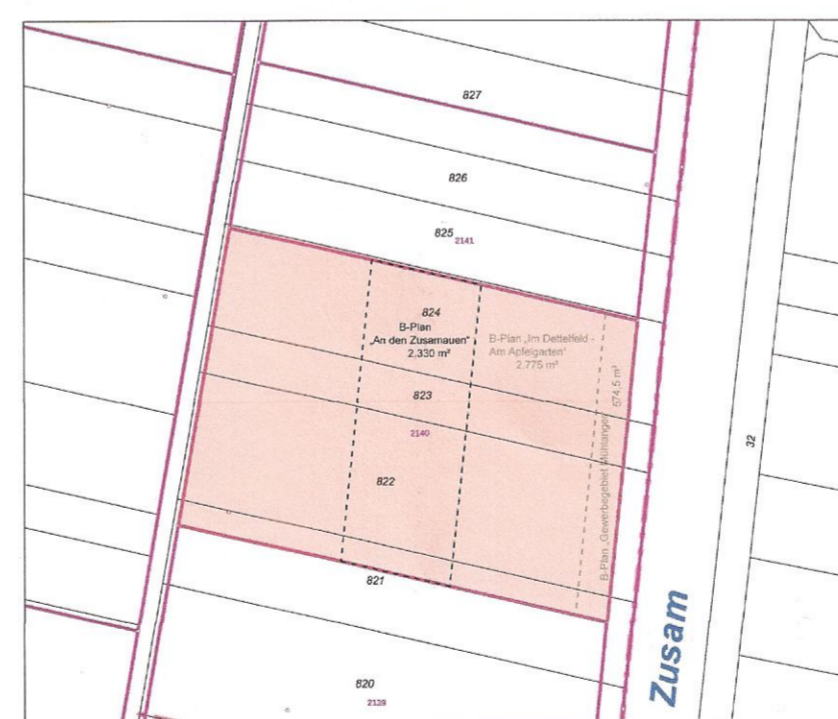
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Geltungsbereich 1: Bebauungsplan, M1: 1.000



Geltungsbereich 2: Ökokontofläche Teilfläche aus Fl.Nr. 2140 der Gemarkung Unterthürheim M1: 2.000



Gemeinde Buttenwiesen

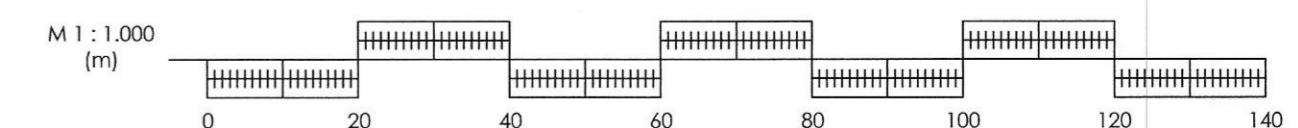
Landkreis Dillingen a.d.Donau

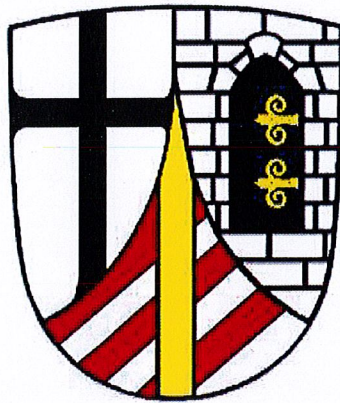


BEBAUUNGSPLAN "An den Zusamauen"

Fassung vom 29.04.2024

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister





**BEBAUUNGSPLAN
"AN DEN ZUSAMAUEN"**

TEXTTEIL

Fassung vom 29.04.2024

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "An den Zusamauen" in der Fassung vom 29.04.2024 als

SATZUNG

1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet westlich der St.-Leonhard-Straße der Gemeinde Buttenwiesen, bestehend aus den Fl.Nrn. 586 (TFI), 588/8, 588/9 (TFI), 588/12 (TFI) und 588/18 (TFI), alle Gemarkung Buttenwiesen, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.04.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 29.04.2024 mit dem Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Bilanzum, Wemding, ebenfalls vom 29.04.2024.

2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird festgesetzt als

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der
Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässig sind generell Wohngebäude aller Art sowie wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und die damit zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung).

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grund- und Geschößflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ/GFZ) sind durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt und im Geltungsbereich jeweils als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

WA: GRZ 0,6 GFZ 1,2 (nur Einzelhäuser und
Hausgruppen zulässig)

Eine Überschreitung der Höchstwerte für die GRZ um bis zu 50% gemäß §19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

3.2 Zahl der Vollgeschoße, Gebäudehöhen

Die Anzahl der Vollgeschoße und die Gebäudehöhen werden durch entsprechende Festsetzungen bestimmt (Punkt 4.2).

4. Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich sind Wohngebäude gemäß Planeintrag als Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) in offener und geschlossener Bauweise zulässig.

- 4.2 Geschosßigkeit und Höhen der Hauptgebäude
III = II + D
- Erdgeschoß mit Obergeschoß und Dachgeschoß
drei Vollgeschosse maximal, das dritte Vollgeschoß
ist nur als Dachgeschoß zulässig
 - Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach
 - Dachneigung 15-35°
 - Wandhöhe max. 7,00m
 - Firsthöhe max. 11,50m

Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

- 4.3 Fixierung der Höhenlage der Gebäude / Firstrichtung
Die Höhenlage der Haupt- und Nebengebäude wird wie folgt festgesetzt:

Hauptgebäude:

Die Höhe des FFB EG (einschließlich Bodenbelag) darf an der Mitte der zur Straßenseite gewandten Gebäudeseite max. 30cm über dem Straßenniveau liegen.

Garagen und Nebengebäude:

OK FFB max. 30cm über Straßenhinterkante, gemessen in der Achse der Zufahrt.

Geländeänderungen an den Gebäuden

Aufschüttungen sind generell bei allen Gebäuden bis maximal OK FFB EG zulässig und über Böschungen an den gewachsenen Grund bzw. die Nachbargrundstücke anzugleichen. Böschungen dürfen auch auf benachbarten gemeindlichen Flächen liegen.

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

Flächen für Auffüllungen im Auenbereich

Auf den Flächen für Auffüllungen ist eine Angleichung des Geländes bis zur maximalen zulässigen Geländehöhe (OK FFB EG) zulässig. Die Böschungen zur tieferliegenden Auenebene sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK Oberkante

FFB Fertigfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

EG Erdgeschoß

Straßenhinterkante:

Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straße/Gehweg) und Privatgrundstück (vgl. Straßenbegrenzungslinie)

Wandhöhe:

gemessen von OK natürlichem Gelände bis OK Bedachung (Dachhaut) an der Vorderkante Außenwand

Firsthöhe:

gemessen von OK FFB EG bis OK Bedachung (Dachhaut) an der höchsten Stelle des Daches

Hinweis: Als natürliches Gelände gilt auch das im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen hergestellte Gelände.

Abstandsflächen

Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

5. Gebäudegestaltung und -gliederung

5.1 Dachformen und -deckung

Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer mit den unter 4.2 angegebenen Dachformen und -neigungen.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.

Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen, untergeordnete Bauteile (Vordächer, Anbauten etc.) können auch andere Dachdeckungen aufweisen (Zinkblech etc.). Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Zwerchgiebel und -häuser sind zulässig, wobei deren First mind. 1,0m niedriger sein muß als der des Hauptdaches.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 25° (H1) zulässig. Ein Mindestabstand von 1,0m zum Ortgang ist einzuhalten.

5.2 Sonstiges

Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. sowie grelle Farbgebungen (z.B. Neonfarben) für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen

6.1 Stellplätze

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist mit der Gemeinde auf die Bau-/Nutzungsart bezogen abzustimmen und ggf. vertraglich festzuschreiben. Bei Abweichungen von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind diese z.B. über die Baugenehmigung zu begründen und nachzuweisen. Es ist ein Nachweis auf der angrenzenden Parkplatzfläche möglich.

6.2 Gestaltung und Positionierung

Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen, diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäudes aufweisen. Für die Deckung sind auch andere Materialien zulässig (z.B. Blech, transparente Deckungen für Carports etc.)

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen sind generell zulässig innerhalb der Baugrenzen, auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder gem. BayBO an den Grundstücksgrenzen. Grenzgaragen sind nicht zulässig auf Grenzen zu öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen, hier ist ein Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

Im WA sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sowie Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen oder markierten Flächen entlang der Zufahrtsstraße.

Tiefgaragen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

6.3 Einfriedungen etc.

Einfriedungen sind zulässig mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20m über Gelände bzw. Straßenhinterkante.

Generell sind Einfriedungen kleintiergänglich mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm Höhe zu gestalten.

Als Materialien sind Stabgitterzäune oder Holzzäune zulässig, zwischen den Pri-

vatgrundstücken und im Bereich des Ortsrandes auch Maschendrahtzäune.

Sichtschutze an Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 4m ab der Gebäudeaußenwand mit einer Höhe von bis zu 2,0m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grün- und Gartenflächen

a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

c) Freiflächen

Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Die Anlage von ungestalteten Schotter und Kiesflächen, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig.

7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Empfohlen werden hierfür Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7, dazu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen (Anteil >30%)
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

Andere Beläge sind zulässig z.B. bei besonderen Anforderungen an die Nutzungssicherheit oder erleichterte Begehbarkeit von Flächen (Senioren, Nutzung von Rollatoren, Gehhilfen, Rollstühlen etc.)

7.3 Öffentliche Grünflächen / straßenbegleitendes Grün

Die straßenbegleitenden Grünstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln. Es dürfen keine Dünge- oder Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Flächen sind zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Für Strauch- und Baumpflanzungen gelten die Pflanzlisten. Die Anlage von Entwässerungsmulden ist zulässig.

7.4 Pflanzliste Bäume

Für die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sowie im Bereich der Ortsrandeingrünung sind folgende Arten zulässig:

Lokale Obstbaumsorten sowie:

Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Speierling		Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere		Sorbus intermedia
Walnuß		Juglans regia

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

- 7.5 Ortsrandeingrünung / Hecken / Flächen für Auffüllungen im Auenbereich
Die einfassenden Böschungen der Flächen für Auffüllungen sind im Sinne einer Ortsrandeingrünung mit Strauchpflanzungen mit dazwischengestreuten Einzelbäumen zu versehen: 2-reihige Hecke (Reihenabstand 1,0m, Pflanzabstand 1,5m, versetzt gepflanzt), Artenauswahl gemäß 7.4 und nachstehender Pflanzliste. Mindestgröße Sträucher: 2x verpflanzt, o.B., 60-100cm, Heister: 2x verpflanzt, o.B., 150-175cm.

Bei besonderen Anforderungen, z.B. für Hecken zur Durchgangsdichtigkeit an Grundstückseinfassungen, sind auch reihenartige Pflanzungen wie z.B. Spaliere zulässig.

Einfriedungen sind sockellos (Durchlaß für Kleintiere) herzustellen.

Pflanzliste Sträucher/Hecken (Auswahl):

Haselnuss	-	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Acker-Rose	-	Rosa arvensis

- 7.6 Vorgaben für die Ausführung

Pflanzgut

Für die Begrünung sind standortgerechte, einheimische Arten z.B. lt. Pflanzlisten zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist insbesondere im landschaftlich wirksamen Bereich nicht zulässig. Bei der Rasen- und Wiesensaat ist autochthones Saatgut wie Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen zu verwenden.

Baumpflanzungen

Baumpflanzungen sind mit einem Zwei- oder Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzte Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 12 Monate nach Nutzbarkeit der Gebäude anzulegen.

Erhalt, Schutz und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen; ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10-15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

8. Ver- und Entsorgung, Infrastruktur, Wasserwirtschaft**8.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen bevorzugt dem Untergrund zuzuführen. Eine Einleitung in das Kanalnetz ist in Abstimmung mit der Gemeinde möglich. Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Bei Brauchwasserentnahme (z.B. Toilettenspülung) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

8.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebiets mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

Im Geltungsbereich verläuft entlang des bisherigen Böschungsbereiches eine gemeindliche Abwasserleitung (Hauptsammler). Auf den ungestörten Betrieb der Leitung auch während der Bauphase wird hingewiesen.

8.3 Hochwasserschutz/Retentionsraum

Für die zulässigen Auffüllungen im Bereich der Zusamauen sind in Abstimmung mit dem WWA die wiederherzustellenden Volumina zu ermitteln und in den Bauanträgen deren Wiederherstellung im Nahbereich nachzuweisen.

9. Immissionsschutz

Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Außerdem ist ein Mindestabstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.



10. VerfahrensvermerkeAufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat am 13.12.2021 beschlossen, den Bebauungsplan "An den Zusamauen" im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufzustellen. Nach Aufhebung des §13b BauGB wurde die Planung im Regelverfahren weitergeführt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.03.2022 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 01.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 08.04.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Buttenwiesen vom 27.11.2023 behandelt und abgewogen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.2023 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom 22.12.2023 in der Zeit vom 22.12.2023 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom 21.12.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderats Buttenwiesen vom 29.04.2024 behandelt und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen " mit allen Bestandteilen (vgl. Textteil Nr. 1) wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am 29.04.2024 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen" wurde mit allen Bestandteilen am 22.07.2024 ausgefertigt.

Gemeinde Buttenwiesen, den 22.07.2024


Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "An den Zusamauen " wurde am 26.07.2024 bekanntgemacht. Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen, den 26.07.2024


Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



Hinweise

Hinweise zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 588/18 Gemarkung Buttenwiesen handelt es sich um ein Grundstück der ehemaligen Bahntrasse Mertingen-Wertingen. Altablagerungen können aufgrund ggf. noch vorhandenen Gleisschotter nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

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

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

Hinweise zum Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Es wird außerdem auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweise zum Immissionsschutz

Landwirtschaft:

Die Mieter, Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke/Wohnungen im Planungsbereich haben die Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung dauerhaft entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen ist.

Kirchenglocken:

Die Emissionen, die von der Pfarrkirche Hlgst. Dreifaltigkeit ausgehen (über-

wiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Hinweise zum Wasserrecht

Grundstücksentwässerung

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind z.B. folgende Normen zu beachten:

- DIN 1986 Teil 1-4 i.V. m. DIN EN 1986-100 und DIN EN 13564-1
- DIN EN 752

Stauwasser

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Bei einem ggf. geringen Grundwasserflurabstand wird besonders hingewiesen auf:

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Planung und Erstellung von Kellergeschoßen und der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) und
- die Erforderlichkeit von Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel.

Grundwasser:

- Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).
- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation 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. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls 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 Kreisverwal-

tungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Niederschlagswasser / Versickerung

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

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.

Erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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 Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und 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.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Hochwasserschutz

Die geplante Bebauung liegt im Nahbereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserspiegel-lagen von bis 411,31 m ü. NN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Zusam wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsgefahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Sonstige Hinweise:

Planzeichnung

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, es besteht keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Baumaterialien

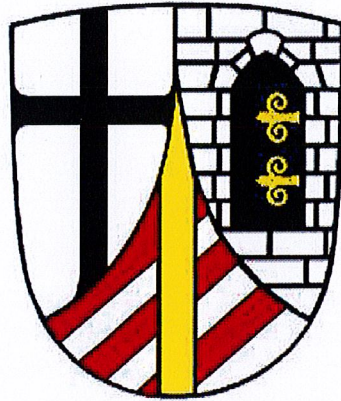
Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, daß keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.).

Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.



GEMEINDE BUTTENWIESEN



BEBAUUNGSPLAN "AN DEN ZUSAMAUEN"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 29.04.2024

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg

**Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "An den Zusamauen",
Gemeinde Buttenwiesen****1. Lage im Raum, Bestand**

Das überplante Areal liegt am Westrand der Gemeinde Buttenwiesen im unmittelbaren Anschluß an die St.-Leonhard-Straße im Bereich der früheren Bahnstrecke. Westlich befindet sich die freie Landschaft der tieferliegenden Zusamauen, erst westlich der Zusam liegen weitere Ortsteile der Gemeinde, Östlich schließt der Altortbereich der Gemeinde an mit unterschiedlichen Nutzungen (Kirche, Wohnen etc.). Die Fläche selbst stellt sich größtenteils als abgeräumte Fläche der ehemaligen Bahnstrecke mit Zwischennutzungen wie Bauhof-Lagerflächen dar bzw. weist noch Reste baulicher Anlagen und Freiflächen auf.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen teils noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt, teils begleitend als „Hofbereiche landwirtschaftlicher Betriebe und landschaftsprägende Grünflächen“ sowie „Grünflächen“. Das angrenzende Flurstück 586 ist als „landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, Kaltluftaustauschbahnen und Ventilationsbereich“ vermerkt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im Sinne einer Wiedernutzbarmachung der Fläche einzuleiten und den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird parallel zu diesem Bebauungsplan die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buttenwiesen durchgeführt.

Siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Punkt 5. dieser Begründung.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Osten her über eine Anbindung an die St.-Leonhard-Straße erschlossen; unmittelbar am bisherigen Ende der Straße wird eine Parkplatzanlage vorgesehen, die Straße wird an der geplanten Bebauung entlang nach Süden weitergeführt und endet in einer Wendefläche.

Die Fortführung der Erschließung nach Süden erfolgt als Geh- und Radweg entlang der Hangkante der Zusamauen als Anbindung an die dort gelegenen Einzelhandelsstrukturen. Eine mögliche Befahrbarkeit für Notfallfahrzeuge wird geprüft.

Entlang des Parkplatzes im Norden wird die Durchgängigkeit der wichtigen Geh- und Radwegverbindung von der St.-Leonhard-Str. nach Westen durch eine geringfügige Verlegung weiterhin gewährleistet.

Für die erforderlichen Stellplätze der künftigen Nutzungen möchte die Gemeinde offenlassen, wie und wo diese nachgewiesen werden und dies ggf. in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung separat, z.B. im Rahmen der Baugenehmigung regeln, um flexibel auf potentielle Nutzer reagieren zu können.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

4. Städtebauliches Konzept

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Buttenwiesen gesichert werden, indem Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt werden. Ziel dieser Planung ist es, flexibel nutzbare Wohngebietsflächen auszuweisen, die für verdichtete Bauweisen zur Verfügung stehen und außer für typischen Geschößwohnungsbau auch für Sonderformen des Wohnens geeignet sind, z.B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen o.ä.

Zulässig sind daher Einzelhäuser in offener Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen und typischerweise geneigten Dächern, was eine maßvolle Verdichtung unter gleichzeitiger Wahrung der örtlichen Größenverhältnisse ermöglicht.

5. Erläuterungen zum Planungsverfahren (ehedem nach 13b BauGB)

Das Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des §4 der BauNVO im Anschluss an die bebaute Ortslage auf typischen Konversionsfläche, die nach Aufgabe und Abbau der früheren Bahnlinie Wertingen-Mertingen für Zwischennutzungen zur Verfügung stand.

Da die Planung die Voraussetzungen über die Anwendung des §13b BauGB erfüllte, erfolgt die Aufstellung ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der §§13 und 13a BauGB. Mit der Erklärung der Ungültigkeit des §13b BauGB im Sommer 2023 entschied sich die Gemeinde, ihr Planungsziel weiterhin zu verfolgen und die nach 13b verzichtbaren Planungsbestandteile nachzuholen. Demnach wurde neben der geforderten saP auch ein Umweltbericht erstellt und um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, dieser einer 36. Änderung unterzogen, die parallel zum Bebauungsplan durchgeführt wird.

Da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB ursprünglich abgesehen werden konnte, wurden analog dazu die Ergebnisse aus der regulären Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB behandelt und eine erneute Auslegung mit Trägerbeteiligung durchgeführt.

6. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Durch die vorliegende faktische Konversionsfläche der früheren Bahnanlage mit zugeordneten Verkehrs- und sonstigen Flächen besteht hier die Möglichkeit für die Gemeinde, diesen Zielen nachzukommen und durch eine höherwertige Nachnutzung auch einen Mehrwert für den Ort zu schaffen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch entsprechende Festsetzungen für situationsgemäße Gebäudeformen und -höhen sowie durch eine angemessene Eingrünung aus einem privaten Grünstreifen und einer ausgedehnten Gartenfläche, aus deren *Zusammenspiel sich eine wirksame und ansprechende Einfügung des Areals in die Umgebung ergibt.*

7. Flächenbedarf und -verfügbarkeit**Flächenbedarf**

Lt. Kommunalstatistik 2020 sind zum Stand 31.12.2019 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	5.949 ha
Siedlung	417 ha
Verkehr	210 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	5.221 ha
Gewässer	70 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2009	5.740
2015	5.776
2019	5.936

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2009 = 5.740 E (Einwohner)

Endwert 2019 = 5.936 E

Zahl der Jahre zwischen 2009 und 2019 = 10 Jahre $\rightarrow 5.936 : 5.740 = 1,03$

Ausgangswert 2019 = 5.936 E

Endwert 2029 = $5.936 \times 1,03 = 6.114$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 178 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **18 Einwohnern pro Jahr**.

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2020 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2019:

1.928 Wohngebäude (WG)

2.494 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2019: 5.936 E

Wohnungsbestand im Jahr 2019: 2.494 WE

$5.936 \text{ E} : 2.494 \text{ WE} = 2,38 \text{ E/WE}$

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE. Es besteht deshalb ein Auflockerungsbedarf.

Rechnerischer Bedarf:

$5.936 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 2.813 \text{ WE}$

Dies entspricht einem zusätzlichen Bedarf von 319 WE ($2.813 - 2.494 \text{ WE}$)

Erneuerungsbedarf

Bestand: $2.494 \text{ WE} : 1.928 \text{ WG} = 1,29 \text{ WE/WG}$

Nachdem der Statistische Mittelwert in Bayern bei 2,0 WE/WG liegt, besteht kein Erneuerungsbedarf

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel liegt in 10 Jahren bei 178 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit 18 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von 178 E : 2,11 E/WE = 84 WE

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	178 WE
Erneuerungsbedarf	0 WE
Wachstumsbedarf	84 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	262 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 1,29 WE/WG (Mittelwert in Buttenwiesen) ergeben sich somit:

262 WE : 1,29 WE/WG = 203 WG

Wird für die ländliche Struktur bei nicht oder nur gering verdichteter Bauweise eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600m² zuzüglich ein öffentlicher Anteil von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen, ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

203 WG x 600m ² =	12,20 ha
<u>zzgl. 25 % öffentlicher Anteil</u>	<u>3,05 ha</u>
zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:	15,25 ha
aktuelle Flächenausweisung gesamt:	0,99 ha

Da die Bebauung des Areales in einer verdichteten Form erfolgt, ist davon auszugehen, daß deutlich mehr Wohneinheiten auf der überplanten Fläche entstehen werden, als rechnerisch dem gemeindlichen Mittelwert entspricht.

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Mit dem überplanten Areal liegt eine klassische Konversionsfläche vor, die nach dem Auflassen der alten Nutzung – Flächen für Bahnanlagen und begleitende Nutzungen – einer neuen Verwendung zugeführt wird und gleichzeitig den Siedlungsrand an dieser Stelle neu definiert unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur. Eine Reaktivierung der Bahntrasse ist dabei nicht zu erwarten, da andere Abschnitte der Trasse bereits nicht mehr zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund unterbleibt eine Alternativenprüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes oder weiterer gemeindlicher Entwicklungsflächen, da hier das vorhandene innerörtliche Entwicklungspotenzial genutzt werden kann.

Das hier verwirklichte Gebiet ergänzt die Ortslage entsprechend der gewachsenen und topographisch vorgegebenen Struktur entlang der bestehenden technischen Linie der ehemaligen Bahnstrecke und geht aufgrund seiner Größe und der geplanten Erschließung sehr sparsam mit der Fläche um.

Fazit

Auch in noch ländlich strukturierten Gemeinden steigt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch Sonderformen des Wohnungsbaues, wie z.B. seniorengerechte Wohneinheiten oder auch Mehrgenerationenwohnen. Diesem Bedarf möchte die Gemeinde durch die vorliegende Ausweisung Rechnung tragen und gut an den Ort und weitere Infrastruktur angebundene, flexibel nutzbare Wohngebiete anbieten. Die Ausweisung ist durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

8. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird auf einer aufgelassenen Fläche für Bahnanlagen am westlichen Ortsrand von Buttenwiesen realisiert. Das Areal weist als bisherige Bahntrasse mit begleitenden Nutzflächen keine ökologisch hochwertigen Binnenstrukturen auf. Die westliche Hangkante des früheren Bahndammes wird in die Zusamaue hinausgeschoben, entsprechend bepflanzt und der dann aufgefüllte Retentionsraum anderweitig wiederhergestellt.

Die Durchgrünung des Gebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen im Straßenraum und für die Eingrünung der Böschungen.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

9. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksaufteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	4.275m ²
Ortsrandeingrünung+Böschungen	2.320m ²
öff. Verkehrsflächen/Stpl.	2.170m ²
<u>öff. Grünflächen mit Wegen</u>	<u>635m²</u>
Gesamtfläche:	9.400m ²

10. Kompensation

Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt 9.400m²; davon werden 6.445m² überbaut, 2.955m² Grünflächen werden nicht als Eingriffsfläche bilanziert. Des Weiteren ist eine Teilfläche von 565m² im Geltungsbereich bereits versiegelt und damit ebenfalls keine Eingriffsfläche.

Die Eingriffsfläche umfasst damit 5.880m²

Der Kompensationsbedarf für die Eingriffsfläche beträgt unter Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen 2.330m², der durch externe Maßnahmen auf der Ökokontofläche Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim ausgeglichen wird. Dieses Grundstück hat eine Gesamtgröße von 8.890m² und wurde als Intensivgrünland genutzt.

Für die ausführliche Darstellung der Berechnung und der weiteren Maßnahmen wird auf den Umweltbericht, der Bestandteil dieser Planung ist, verwiesen.

11. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, die entsprechend erweitert werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; die Kläranlage Buttenwiesen OT Lauterbach kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Auf den gesicherten Bestand des Hauptsammelkanals entlang der Hangkante wird hingewiesen.

Innerhalb der Bauleitplanung verläuft eine Fernwärmeleitung der Renergiewerke Buttenwiesen GmbH (RWB). Die Fernwärmeleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 2,0m (1,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind. Die allgemeine Schutzanweisung für Fernwärmeleitungen ist zu beachten.

12. Wasserrecht

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Zusamauen. Bei einem 100-jährigen Hochwasser wäre nach dem hydraulischen Modell des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth (WWA) im tiefergelegenen Bereich bis zur Böschung des früheren Bahndammes mit Überflutungen zu rechnen, so dass durch die partielle Aufschüttung der bisherigen Grünfläche dem Wasserhaushalt dieses ansonsten als Retentionsraum zur Verfügung stehende Volumen entnommen würde.

Trotz dieser beachtlichen Belange der Wasserwirtschaft hat sich die Gemeinde Buttenwiesen zur Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle mit Ausweitung der überbaubaren Fläche in die Zusamaue hinein entschieden, da unter Berücksichtigung mehrerer maßgeblicher Aspekte dieser Standort als einziger in Frage kommt. Städtebaulich gesehen stellt das Baugebiet eine Ergänzung der Bebauung entlang der alten Bahntrasse dar, was den Grundsätzen der Ziele von LEP und RP entspricht, innerörtliche Freiflächen zur Bebauung zu nutzen und den Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu verringern, siehe hierzu auch unter Punkt 5. und 6. dieser Begründung. Neben der vorhandenen nahegelegenen Infrastruktur, an die unmittelbar angeschlossen werden kann, stehen im Nahbereich zum Baugebiet weitere wichtige Einrichtungen zur Verfügung wie ein Verbrauchermarkt oder die Kirche. Weiteres ausschlaggebendes Kriterium war die Verfügbarkeit der Fläche, da andere Grundstücke vergleichbarer Größe und Nutzbarkeit nicht zur Verfügung standen.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte kam die Gemeinde zu dem Schluß, den genannten Belangen so viel Gewicht beizumessen, daß hier die Ausweisung des Baugebietes angestrebt wird, ohne jedoch die Anforderungen des Wasserrechts zu vernachlässigen.

In Abstimmung und mit Angaben des WWA wird daher anhand des vorgegebenen Pegels das im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wiederherzustellende Volumen ermittelt; dieses wird im Nahbereich dieses Baugebietes und somit im Bereich des Eingriffs geschaffen, z.B. durch Anlage einer entsprechend dimensionierten Vertiefung im Gelände.

Die Baugrenze und auch die Flächenausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wurde bis zur Grenze der dargestellten Gefahrenfläche zurückgenommen, so dass die Gebäude außerhalb derselben zu liegen kommen und keine Überbauung erfolgen kann.

Die Abarbeitung des Kriterienkataloges unter §78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist daher eigentlich entbehrlich, nachrichtlich kann dazu jedoch angeführt werden:

1. Es bestehen derzeit keine anderen Möglichkeiten der angestrebten Siedlungsentwicklung
2. Das Baugebiet grenzt direkt an bestehende Baugebiete an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten.
4. Der Hochwasserstand und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- u. zeitgleich ausgeglichen.
6. Bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.

9. Die Bauvorhaben werden außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet, so dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine Schäden zu erwarten sind.

13. Immissionsschutz

Auf dem Flurstück Nr. 588/9 ist im bestehenden Gebäude mit einer Feuerungsanlage, für die von Seiten des Immissionsschutzes Grenzwerte für die zulässigen Schallpegel vorgegeben wurden, die im angrenzenden Mischgebiet einzuhalten sind. Es wird von fachlicher Seite davon ausgegangen, dass auch die strengeren Grenzwerte im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden können.

Die Schallemissionen des Gewerbegebietes werden zwar im Allgemeinen Wohngebiet deutlich wahrnehmbar sein, eine Gefahr einer Überschreitung der Richtwerte besteht jedoch aus fachlicher Sicht nicht.

Zu Schallemissionen durch den Übungsbetrieb etc. der Feuerwehr am Feuerwehrhaus wird über die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Parkplätze des Wohngebietes ein räumlicher Puffer geschaffen, so dass hier aus fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

14. Denkmalschutz

Im Nahbereich der Planung (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich folgende Denkmäler:

Baudenkmäler:

- D-7-73-122-51, St.-Leonhard-Str. 1. Villa, jetzt Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Spätjugendstil, um 1915.
- D-7-73-122-3, Hauptstraße 7. Kath. Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit, einschiffiger, spätgotischer Bau mit flachgedecktem Langhaus und eingezogenem Chor unter Stichkappentonne, 2. Hälfte 15. Jh., um 1630 verändert, Turm 1725 von Matthias Kraus errichtet; mit Ausstattung.

Bodendenkmal:

- D-7-7330-0200, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard in Buttenwiesen

15. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem örtlichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Buttenwiesen, den 22.07.2024



VORHABENTRÄGER:

Gemeinde Buttenwiesen

Marktplatz 4

86647 Buttenwiesen



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„An den Zusamauen“

Umweltbericht mit Ausgleichsbebauungsplan

Stand 29.04.2024

BEARBEITUNG:



BILANUM Dr. W. Schmidt
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding
Tel. 0 90 92/ 96 61 -52
Fax 0 90 92/ 96 61 -53

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgaben, Aufgabenstellung	2
2	Untersuchungsraum	2
2.1	Lage und Abgrenzung	2
2.2	Schutzgebiete und -ausweisungen	3
3	Darstellung des Vorhabens	3
3.1	Projektbeschreibung	3
3.2	Varianten	3
3.3	Mögliche Projektwirkungen.....	3
4	Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	4
4.1	Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit).....	4
4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	4
4.3	Schutzgut Fläche.....	7
4.4	Schutzgut Boden	7
4.5	Schutzgut Wasser	8
4.6	Schutzgüter Klima und Luft	9
4.7	Schutzgut Landschaft	10
4.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	10
4.9	Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen.....	11
4.10	Prognose bei Nicht-Durchführung des Vorhabens.....	12
5	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring	12
5.1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	12
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	12
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
6.1	Einleitung	13
6.2	Bestand.....	13
6.3	Konflikte	13
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Eingriffen	13
6.5	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:	13
6.6	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.....	14

Anhang 1:

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

1 Vorgaben, Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan „An den Zusamauen“ wird Planungsrecht zur Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen.

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Bebauungsplanes wird ein eigenständiger Ausgleichsbebauungsplan aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird des Weiteren eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht stellt die Grundlage hierzu dar.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss der Umweltbericht folgende Angaben enthalten:

1. Einleitung mit
 - a) Kurzdarstellung über Standort, Art und Umfang der Planung und
 - b) Darstellung der umweltrelevanten Ziele.
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe der
 - a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,
 - b) Prognose der Entwicklung des Umweltzustands,
 - c) geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich und
 - d) alternativen Planungsmöglichkeiten.
3. Zusätzliche Angaben:
 - a) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten,
 - b) Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) und
 - c) Allgemein verständliche Zusammenfassung.

2 Untersuchungsraum

2.1 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Buttenwiesen plant auf innerörtlichen Flächen (ehemalige Bahnanlagen, Flächen für Ver- und Entsorgung) die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (s. Abbildung 1).

Die umweltbezogenen Untersuchungen umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Zusamauen“ und angrenzende Flächen.

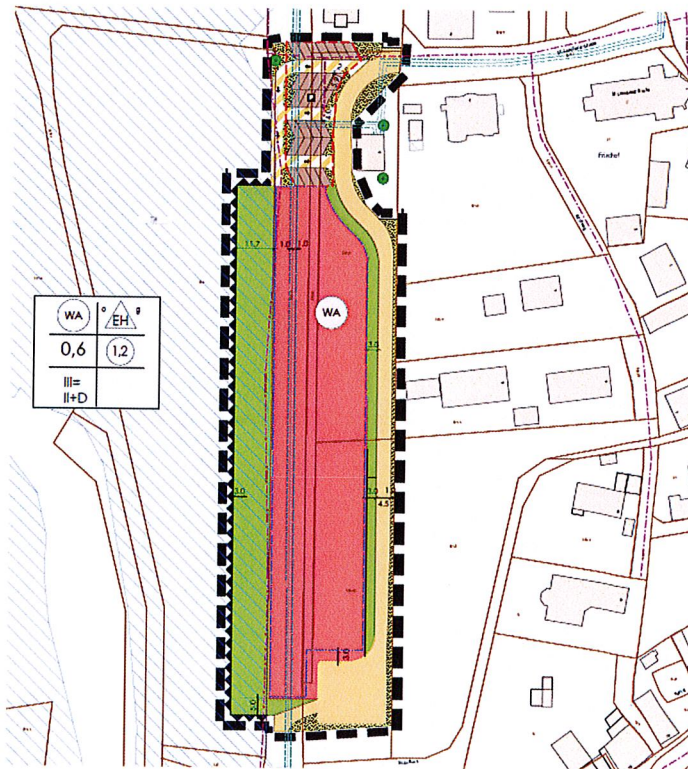


Abb. 1: Geplantes Vorhaben
(Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Fassung vom 29.04.2024 IB Tremel)

2.2 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“. Innerhalb des Planungsraumes sind keine weiteren Schutzgebiete gemäß BNatSchG, Flächen gemäß DSchG oder Wasserschutzgebiete vorhanden.

Auch befinden sich keine amtlich kartierten Biotope im Planungsraum.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegen Teilflächen randlich im Überschwemmungsgebiet der Zusam bei HQ₁₀₀.

3 Darstellung des Vorhabens

3.1 Projektbeschreibung

Die Gemeinde Buttenwiesen plant auf innerörtlichen Flächen (ehemalige Bahnanlagen, Flächen für Ver- und Entsorgung) die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes.

Das überplante Areal liegt am Westrand der Gemeinde Buttenwiesen im unmittelbaren Anschluss an die St.-Leonhard-Straße im Bereich der früheren Bahnstrecke. Westlich grenzen tieferliegend die Zusamauen an.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 0,94 ha (vgl. Planzeichnung B-Plan und Abb. 1).

3.2 Varianten

Eine Darstellung zur Standortauswahl und -findung ist in der Begründung, Kap. 5 und 6 dargestellt.

3.3 Mögliche Projektwirkungen

Zur Bestimmung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bedarf es einer differenzierten Betrachtung seiner Anlagen sowie des Betriebes. Es ist zu unterscheiden zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Effekten.

- Baubedingte Effekte sind alle jene, die eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (deren Einzelkomponenten und Wirkungszusammenhänge) während der Bauphase vorübergehend, also zeitlich begrenzt, verursachen. An baubedingten Wirkungen kommen vor allem Immissionen wie Lärm, Abgase und Stäube aus Bautätigkeiten in Betracht.
- Anlagebedingte Effekte sind überwiegend dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst, wie z.B. möglicher Flächenverlust (durch Überbauung) oder Beeinträchtigung von Lebensräumen, Zerschneidung von Funktionszusammenhängen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und angrenzender Nutzungen mit Bedeutung für die Umwelt.
- Maßgebliche betriebsbedingte Wirkungen sind mögliche Emissionen von Geräuschen (z.B. Lärm aus Zu- und Abfahrten u.a. betrieblichen Abläufen) und Licht.

In der Umweltprüfung sind nur die erkennbaren (nachteiligen) Folgen zu beschreiben und zu bewerten. Daher wird im folgenden Kapitel 4 für die jeweiligen Schutzgüter präzisiert, in wie weit diese Auswirkungen in Bezug auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet von Bedeutung sind. In vielen Fällen sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ermittelbar.

4 Beschreibung und Bewertung des Bestands, der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans „An den Zusamauen“ ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind.

Die nachfolgende Darstellung umfasst und wird gegliedert nach den Schutzgütern der Umwelt

- Menschen (menschliche Gesundheit), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und kumulative Wirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzrechts (§§ 44 f., § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Die naturschutzfachlichen Angaben sind inhaltlich im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt berücksichtigt und als Anhang 1 beigefügt.

4.1 Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit)

4.1.1 Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet umfasst eine ehemalige Bahnanlage am westlichen Rand der Gemeinde Buttenwiesen. Aktuell wird die Fläche größtenteils als Lagerfläche für Baustoffe und Schüttgüter genutzt. Westlich grenzt die Zusamaue an, in diesem Bereich als Acker genutzt, östlich der Ortsbereich von Buttenwiesen.

4.1.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Auf Grund der geplanten Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes angrenzend an bestehende Bebauung wird davon ausgegangen, dass Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm, Staub etc. ausgeschlossen werden können.

Mögliche Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung (Geruchsimmissionen, zeitweise Lärmbelastigung durch Verkehrslärm während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr) sind dauerhaft entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

4.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen für das Schutzgut Menschen (menschliche Gesundheit) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.1 Bestandsanalyse

Das geplante Wohngebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 9.400 m², davon (s. Abb. 2):

- 2.225 m² Acker,
- 2.930 m² Ruderalflächen (< 5 Jahre),
- 3.680 m² teilversiegelte Flächen und
- 565 m² versiegelte Flächen.

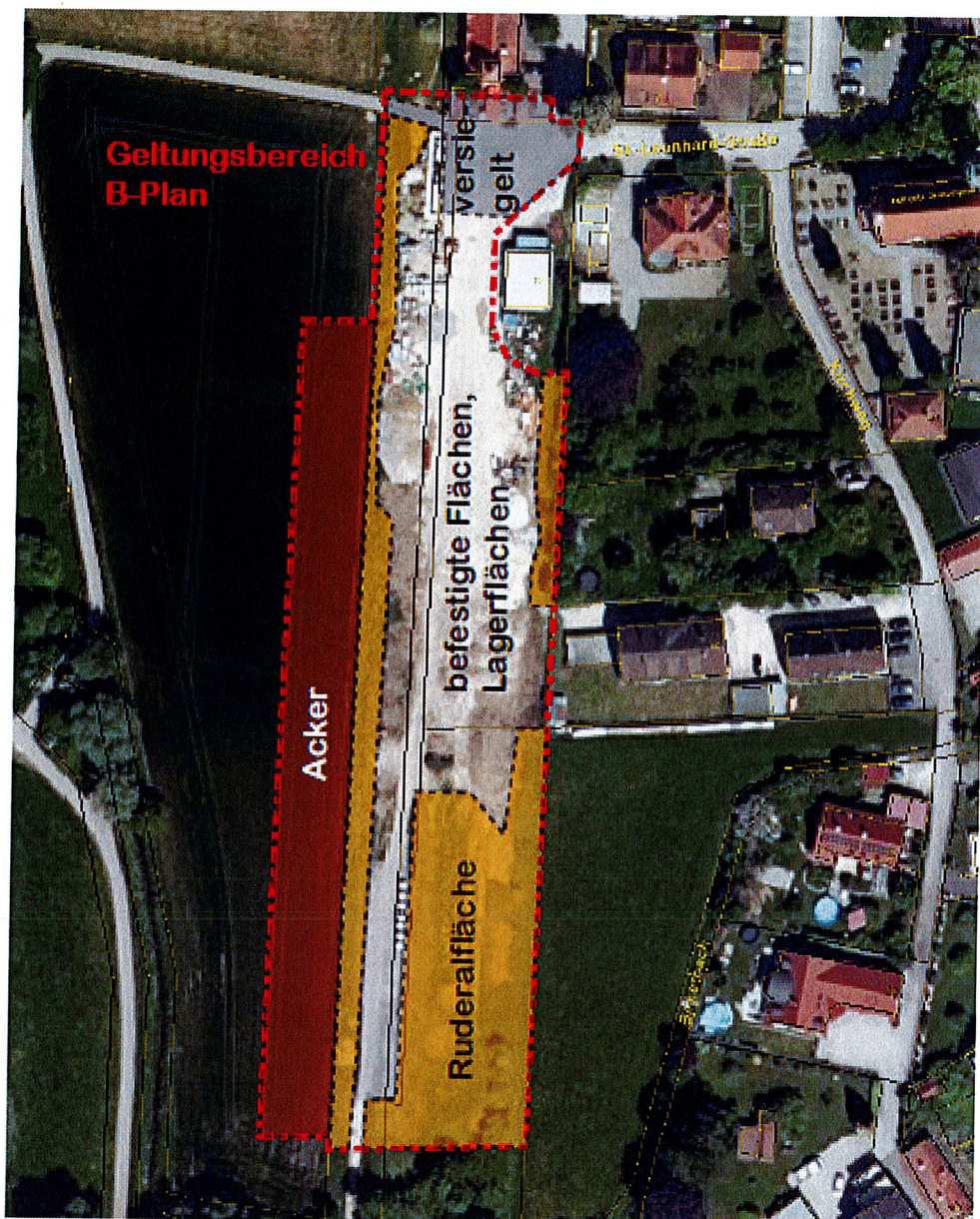


Abb. 2: Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet

Bewertung:

Das Planungsgebiet ist ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I), wobei

- 5.155 m² Acker und Ruderalflächen (< 5 Jahre) dem oberen Wert und
- 3.680 m² teilversiegelte Flächen dem unteren Wert zuzuordnen sind.
- 565 m² versiegelte Flächen sind ohne Bedeutung.

Gemäß Artenabfrage beim bayer. LfU (Artenvorkommen TK-Blatt 7330 Mertingen) können im Raum Buttenwiesen artenschutzrechtlich relevante Artengruppen vorkommen.

Auf Grund der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens und der Ausprägung des Untersuchungsgebietes wurden die Artengruppen Reptilien (Zauneidechse) und Vögel als relevant angesehen.

Die Erfassung vorhandener, für eine saP relevanter Vogelarten erfolgte durch 5 Begehungen im Plangebiet und angrenzenden Flächen. Hierbei waren neben Weißstorch (auf dem Dach der St.-Leonhard-Kirche) im Plangebiet relativ störungsunempfindliche und weitverbreitete Vogelarten vorhanden, die im Randbereich von Siedlungsgebieten anzutreffen und somit an die dortigen Störungen angepasst sind (s. Anhang 1).

Auch waren bei 3 Begehungen im Zeitraum April bis Juni 2023 bei günstiger Witterung und Tageszeit mit Suche und Sichtbeobachtungen an Versteck- und Sonnplätzen keine Reptilien festzustellen (s. Anhang 1).

4.2.2 Konfliktanalyse

Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt 0,94 ha (9.400 m², s. Abb. 1). Davon werden 6.445 m² überbaut, 2.955 m² Grünflächen werden nicht als Eingriffsfläche bilanziert. Des Weiteren ist eine Teilfläche von 565 m² im Geltungsbereich bereits versiegelt und damit ebenfalls keine Eingriffsfläche. Die Eingriffsfläche umfasst damit 5.880 m².

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6 (s. Kap. 3.1), das geplante Wohngebiet ist daher dem Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ zuzuordnen.

Als „Roh-Kompensationsbedarf“ (d.h. ohne Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs) resultiert ein Flächenbedarf von 2.624 m² (s. Tab. 1, Pkt. 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Im Rahmen der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht von Störungen, einer Schädigung von Individuen und ihren Entwicklungsformen oder von Lebensraumverlust auszugehen, da weitverbreitete und relativ störungsunempfindliche Arten nachgewiesen wurden, welche im Randbereich von Siedlungsgebieten anzutreffen und somit an die dortigen Störungen angepasst sind.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten von Vögeln dürfen die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und die Freimachung der Bauflächen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen werden.
- Für das geplante Wohngebiet wird eine möglichst insektenschonende Straßenbeleuchtung durch Verwendung von LED-Lampen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Minderungsmaßnahme verbleibt ein Kompensationsbedarf von 2.330 m² (s. Tab.1, Pkt. 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), der durch externe Maßnahmen auf der Ökokontofläche Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim (s. Abb. 3) ausgeglichen wird. Das Grundstück Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim hat eine Gesamtgröße von 8.890 m² und wurde als Intensivgrünland genutzt.

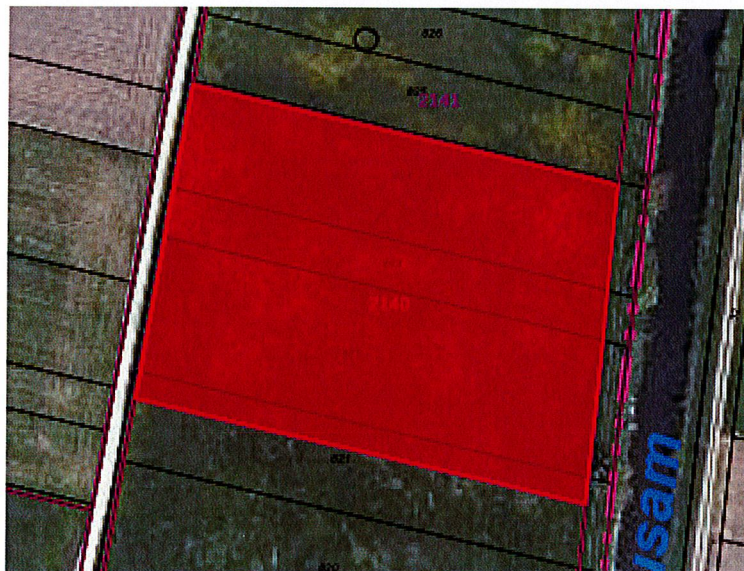


Abb. 3: Übersicht Ökokontofläche Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim

Von dem Grundstück Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim wurden bereits Teilflächen zum Ausgleich für zwei Vorhaben abgebucht:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlanger“ 574,5 m² (08.03.2021)
und
- Bebauungsplan „Im Dettelfeld - Am Apfelgarten“ 2.775 m² (30.11.2020).

Die verfügbare Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim beträgt demnach 5.540,5 m².

Auf einer Teilfläche von 2.330 m² wird Extensivgrünland entwickelt durch eine 1 - 2 - schürige Mahd mit Mähgutabfuhr. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Lagern von Material und Mulchen sind untersagt.

Als Monitoringmaßnahme wird eine Überprüfung der o.g. Ausgleichsmaßnahme drei Jahre nach Anlage der Ausgleichsfläche vorgesehen.

Mit den o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe der Erweiterung des Bebauungsplans „An den Zusamauen“ kompensiert.

4.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf den vorhabenbedingten Flächenverbrauch. Für den Umweltbericht wird ermittelt, welchen Umfang die dauerhaft für das Vorhaben beanspruchten Flächen haben und ob sowie in welcher Weise sie auch für andere Nutzungen verfügbar bleiben.

4.3.1 Bestandsanalyse

Die Fläche im Planungsraum umfasst eine ehemalige Bahnanlage und wird als Lagerfläche genutzt.

4.3.2 Konfliktanalyse

Durch das Vorhaben wird eine Fläche von 6.445 m² in Anspruch genommen, wovon 565 m² bereits versiegelt sind.

4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich.

Die vorgesehenen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen führen zur Aufwertung von Freiflächen, so dass der flächenhafte Eingriff durch diese Maßnahmen vollumfänglich kompensiert wird.

4.4 Schutzgut Boden

4.4.1 Bestandsanalyse

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (Redaktionsstand 2023) weist im Plangebiet „*fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)*“ aus (Kartiereinheit 73a, Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000, Stand 2023, s. Abb. 4).

Dabei umfasst der Geltungsbereich auch eine ehemalige Bahnanlage (ehemalige Bahnlinie Wertingen – Mertingen), so dass in diesem Bereich keine natürlichen Böden vorhanden sind, sondern anthropogen überprägte Böden mit Aufschüttungen und technogenen Beimengungen. Insbesondere auf Grundstück Fl.-Nr. 588/18 Gemarkung Buttenwiesen können Altablagerungen und schädliche Bodenveränderung im Planungsgebiet nicht vollkommen ausgeschlossen werden (Stellungnahmen LRA Dillingen a.d. Donau – Bodenschutz und Altlasten, WWA Donauwörth).

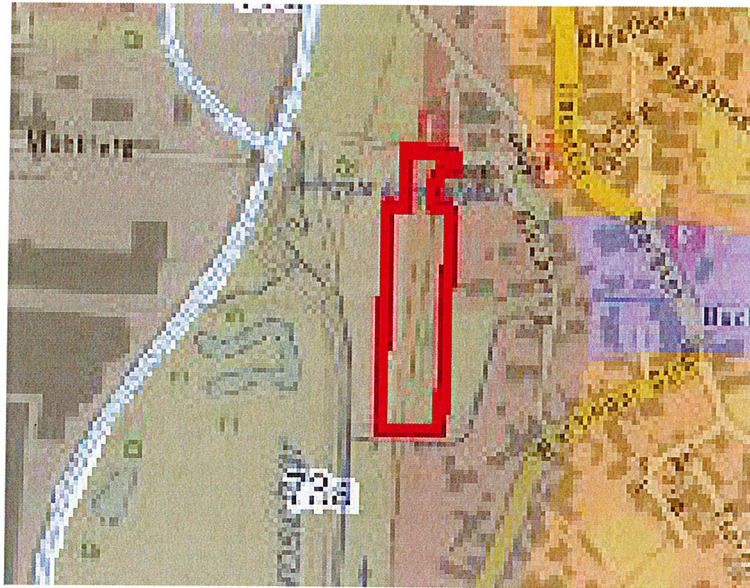


Abb. 4: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
(© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4.4.2 Konfliktanalyse

Durch das geplante Vorhaben wird eine Fläche von insgesamt 6.445 m² in Anspruch genommen, wovon 565 m² bereits versiegelt und 3.680 m² teilversiegelt sind. An nicht überbauter Bodenfläche werden 2.865 m² Ruderalflächen überbaut.

4.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Neuversiegelung und Überbauung von Flächen ist im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen unvermeidlich. Durch Anlage teilversiegelter Stellflächen wird eine vollständige Bodenversiegelung vermieden.

Hinsichtlich schädlicher Bodenveränderung im Planungsgebiet wurde der östliche Teil (Straßenfläche) bereits untersucht, hier sind keine Anzeichen für Gesundheitsgefährdungen aufgetreten. Für den westlichen Teil wird eine Untersuchung im Vorfeld der Erschließung vorgenommen. Je nach Ergebnissen werden dann die entsprechenden Maßnahmen gemäß der geltenden Anforderungen eingeleitet.

Die dauerhaften Extensivierungsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim, führen zu einer dauerhaften Verminderung der Nutzung und von Nährstoffeinträgen in den Boden.

4.5 Schutzgut Wasser

4.5.1 Bestandsanalyse

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell die drei Funktionsraumtypen

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume unterscheiden.

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden bzw. das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Auch sind im Planungsgebiet weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Süddlich des Planungsgebietes verläuft der Birketbach, der südwestlich in den Froschgraben mündet, der wiederum nordwestlich in die Zusam einmündet (s. Abbildung 5).

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche randlich im Überschwemmungsgebiet der Zusam bei HQ₁₀₀ (s. Abbildung 5).

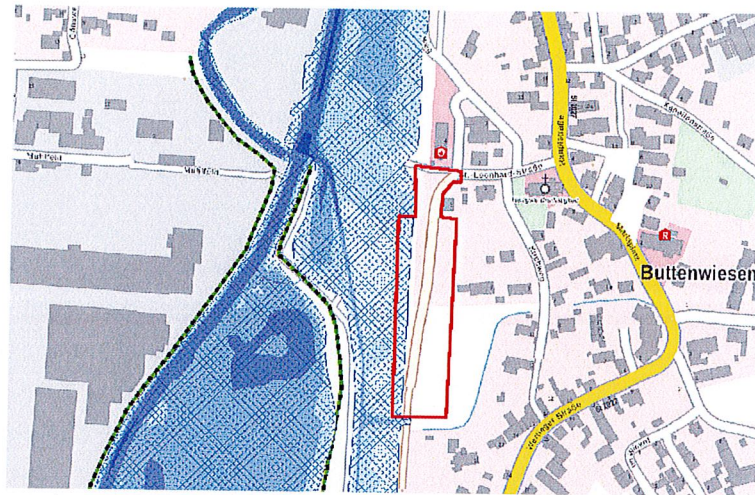


Abb. 5: Überschwemmungsgebiet der Zusam bei HQ₁₀₀
(BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4.5.2 Konfliktanalyse

Durch die geplante Anlage wird kein Grundwasser freigelegt. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten.

Im Zuge eines Abstimmungsgesprächs mit der Behörde wurde erörtert, dass die Flächenausweisung auch ohne weitere Nachweise akzeptabel ist, wenn keine Gebäudeteile in den Bereich des Überschwemmungsgebietes ragen. Daher wurde die Baugrenze so zurückverlegt, dass sie außerhalb des Überschwemmungsgebietes verbleibt.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegt eine Teilfläche der geplanten Eingrünung randlich im Überschwemmungsgebiet der Zusam bei HQ₁₀₀, wodurch sich jedoch keine bedeutsame Verminderung des Retentionsraumes/-volumens ergibt.

Für das Schutzgut Wasser ist eine geringe Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

4.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch Anlage teilversiegelter Stellflächen wird eine vollständige Versiegelung der überbauten Fläche vermieden (s. Satzung, Pkt. 8.1):

- Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser
Abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen ist auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

Für die zulässigen Auffüllungen im Bereich der Zusamauen sind für die Zonen WA1 und WA2 in Abstimmung mit dem WWA die wiederherzustellenden Volumina zu ermitteln und in den Bauanträgen deren Wiederherstellung im Nahbereich nachzuweisen (s. Satzung, Pkt. 8.3).

Weitere Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

4.6 Schutzgüter Klima und Luft

4.6.1 Bestandsanalyse

Kaltluftentstehung findet vor allem auf der offenen Feldflur statt, hier sind die nächtlichen Strahlungsverluste größer als in Waldflächen. Landwirtschaftlich genutzte und geneigte Flächen, v.a. Grünlandflächen, fungieren i.a. als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Auf Grund des hohen Flächenanteils an teilversiegelten Flächen kann das Klima im Geltungsbereich als Klima lockerer Bebauung mit relativ starken Temperaturschwankungen eingestuft werden. Tagsüber bei Sonneneinstrahlung erwärmt, kühlt sich die Luft in Bodennähe nachts vergleichsweise stark ab.

Daher stellt das Planungsgebiet keinen klimatisch bedeutsamen Bereich mit Siedlungsbezug dar.

4.6.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bereits bestehende Bebauung an. Wegen des hohen Flächenanteils an teilversiegelten Flächen im Geltungsbereich sind durch das geplante Vorhaben keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klimahaushalt der Region oder von Siedlungsflächen zu erwarten. Für die Schutzgüter Klima und Luft sind damit insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten.

4.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

4.7 Schutzgut Landschaft

4.7.1 Bestandsanalyse

Die vom Vorhaben betroffene Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Buttenwiesen am Rand der Zusamaue.

Das Planungsgebiet umfasst Waldflächen nördlich der Industriestraße.

Die Fläche des Plangebietes wird forstwirtschaftlich genutzt.

Schutzgebiete gemäß BNatSchG sind innerhalb des Planungsraumes nicht vorhanden. Auch sind innerhalb des Planungsraumes keine Erholungseinrichtungen oder -anlagen vorhanden.

4.7.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet liegt am Westrand der Gemeinde Buttenwiesen, unmittelbar angrenzend an bereits bestehende Bebauung.

Durch die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer ehemaligen Bahnanlage wird eine Fläche von 6.445 m² in Anspruch genommen, wovon 565 m² bereits versiegelt sind und 2.955 m² an Grünflächen vorgesehen werden. Ein Erhalt oder die Wiederherstellung der überbauten Fläche an Ort und Stelle ist nicht möglich.

4.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Kompensationsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 2.330 m² auf Grundstück Fl.-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim, Extensivgrünland entwickelt.

Mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe kompensiert.

4.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsanalyse

Im Nahbereich des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans befinden sich folgende Denkmäler:

Baudenkmäler: Villa, jetzt Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, Spätjugendstil, um 1915, D-7-73-122-51, und Kath. Pfarrkirche Hl. Dreifaltigkeit, einschiffiger, spätgotischer Bau mit flachgedecktem Langhaus und eingezogenem Chor unter Stichkappentonne, 2. Hälfte 15. Jh., um 1630 verändert, Turm 1725 von Matthias Kraus errichtet; mit Ausstattung., D-7-73-122-3, und

Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Leonhard in Buttenwiesen., D-7-7330-0200.

Abbildung 6 zeigt eine Übersicht über diese Denkmäler.

Für die vom Vorhaben direkt betroffenen Grundstücke sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

4.8.2 Konfliktanalyse

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Schutzgut Kulturelles Erbe nicht von dem geplanten Vorhaben betroffen.

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen. Eine Zerstörung von Bau- und Bodendenkmälern und kulturell oder historisch bedeutsamen Einrichtungen oder Anlagen durch Überbauung würde eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturelles Erbe darstellen.

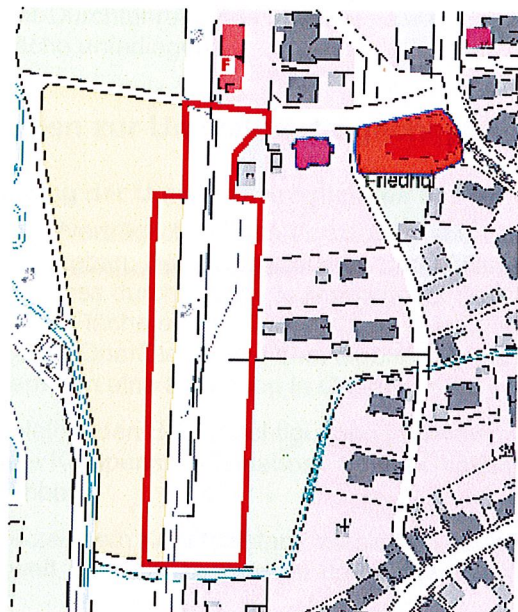


Abb. 6: Bau- und Bodendenkmäler
(BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

4.8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Objekte gefunden, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, wird dies gemäß DSchG unverzüglich den zuständigen Behörden angezeigt. Das weitere Vorgehen wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt (Untere Denkmalschutzbehörde LRA Dillingen a.d. Donau oder Bayer. Landesamt für Denkmalpflege).

4.9 Wechselwirkungen und kumulative Wirkungen

4.9.1 Bestandsanalyse

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

4.9.2 Konfliktanalyse

Als Wechselwirkung ergibt sich ein flächenmäßig relativ geringer Eingriff in den Boden durch die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung, die sich im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss und - dadurch bedingt - geringfügig verminderte Grundwasserneubildung auswirken.

4.9.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zusammenhänge in Form von Wechselwirkungen können sich auch durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergeben, indem diese sich neben dem beabsichtigten, günstigen Effekt für ein Schutzgut störend oder beeinträchtigend, andererseits aber auch günstig oder fördernd für ein anderes Schutzgut auswirken können. Solche Wechselwirkungen bestehen bei der vorliegenden Planung nicht.

Eine vollständige Versiegelung wird durch Anlage teilversiegelter Stellflächen der überbauten Fläche vermieden. Des Weiteren ist abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen auf dem eigenen Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern, um eine Einleitung in Gräben und Gewässer zu vermeiden.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Einleitung

Das Gesetz zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes (AG-BauROG) sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten des Bestandes,
- Erfassen der Eingriffe,
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen,
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen,
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

6.2 Bestand

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt 9.400m².

Bewertung:

Das Planungsgebiet ist ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I), wobei 5.155 m² Acker und Ruderalflächen (< 5 Jahre) dem oberen Wert und 3.680 m² teilversiegelte Flächen dem unteren Wert zuzuordnen sind.

565 m² versiegelte Flächen sind ohne Bedeutung.

6.3 Konflikte

Der Umgriff des Geltungsbereiches beträgt 9.400 m² (s. Abb. 1).

Davon werden 6.445 m² überbaut, 2.955 m² Grünflächen werden nicht als Eingriffsfläche bilanziert. Des Weiteren ist eine Teilfläche von 565 m² im Geltungsbereich bereits versiegelt und damit ebenfalls keine Eingriffsfläche.

Die Eingriffsfläche umfasst damit 5.880 m².

Bewertung:

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 (s. Kap. 3.1).

Die Eingriffsfläche umfasst daher 5.880 m² Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad“.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Eingriffen

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:
Insektenschonende Straßenbeleuchtung durch Verwendung von LED-Lampen.

1 Schutzgut à 0,05 ⇒ Reduzierungsfaktor = 0,05.

6.5 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Aufgrund der Eingriffe (s. Bestandsbewertung) ergeben sich gemäß dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. StMLU, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) Kompensationsfaktoren von 0,3 und 0,6 (s. Tabelle 1).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes sind wirksam in einem Schutzgut, so dass eine Minderung des Kompensationsbedarfes von 0,05 angerechnet werden kann (s. Tabelle 1).

Tab.1: Berechnung Kompensationsbedarf B-Plan „An den Zusamauen“

Kategorie	Eingriff		Faktor Leitfaden	Minderung	Kompensationsbedarf [m ²]	
	Fläche [m ²]	Typ			Roh	abzügl. Minderung
I unten	3.015	A	0,3	0,05	905	754
I oben	2.865	A	0,6	0,05	1.719	1.576
Summen	5.880				2.624	2.330

Der verbleibende Kompensationsbedarf beträgt somit 2.330 m² und wird durch externe Maßnahmen auf Grundstück Fl.-Nr. 2140, Gmkg. Unterthürheim ausgeglichen (s. Abb. 7). Hier wird durch eine 1 - 2 - schürige Mahd mit Mähgutabfuhr Extensivgrünland entwickelt. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Lagern von Material und Mulchen sind untersagt.

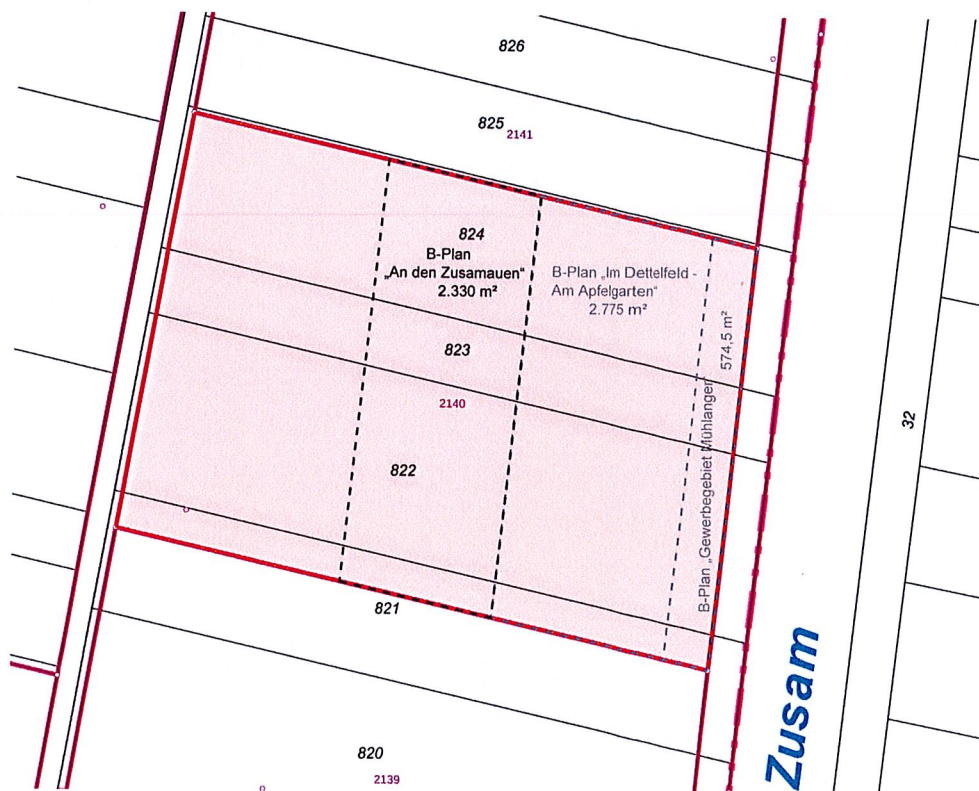


Abb. 7: Ökokontofläche Fl.-Nr. 2140, Gmkg. Unterthürheim

Bilanz:

Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 2140, Gmkg. Unterthürheim	2.330 m ²
Bedarf B-Plan „An den Zusamauen“:	- 2.330 m ²
verbleibender Kompensationsbedarf:	<u>0 m²</u>

6.6 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ökokontofläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Buttenwiesen. Hiermit ist die Flächenverfügbarkeit gegeben und es ist gewährleistet, dass die Maßnahmen umgesetzt, dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

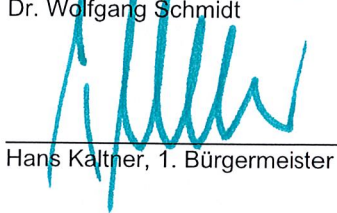
Verfahrensablauf:

Stand 27.11.2023,
geändert 29.04.2024



Dr. Wolfgang Schmidt

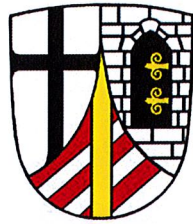
Buttenwiesen, 06.08.2024,


Hans Kältner, 1. Bürgermeister

Anhang 1:

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Gemeinde Buttenwiesen



Bebauungsplan „An den Zusamauen“



Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber: **Gemeinde Buttenwiesen**
Marktplatz 4
86647 Buttenwiesen

Bearbeitung: **BILANUM** Dr. Wolfgang Schmidt
Am Hasenbichel 30
86650 Wemding

22-07-608

Wemding, 29.04.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Prüfungsinhalt.....	2
2. Datengrundlagen.....	2
3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	2
4. Wirkungen des Vorhabens.....	4
4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	4
4.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse	5
4.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse	5
5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	5
5.2.1 Reptilien (Zauneidechse).....	6
5.2.2 Vögel.....	7
5.3 Betroffenheit der Arten.....	9
5.4 Maßnahmen zur Vermeidung.....	9
5.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)	9
6 Gutachterliches Fazit.....	10
7 Literatur und verwendete Unterlagen	11

ANHANG:

Anhang 1:

LfU-Arteninformation, Gesamtliste TK-Blatt 7330 Mertingen (Bayer. LfU 2022)

1. Prüfungsinhalt

In der vorliegenden Unterlage werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben Bebauungsplan „An den Zusamauen“ in Buttenwiesen erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Arteninformationen TK-Blatt 7330 Mertingen (LfU 2022),
- Artenschutzkartierung Bayern TK-Blatt 7330 Mertingen (LfU 2023),
- Ornithologische Erhebungen 2023,
- Reptilien-Kartierung 2023,
- Bebauungsplan „An den Zusamauen“ (Ing.büro Josef Tremel, Fassung vom 29.04.2024).

3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018, die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf“ (LfU 2020) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010).

In Abbildung 1 ist der Ablauf einer saP dargestellt.

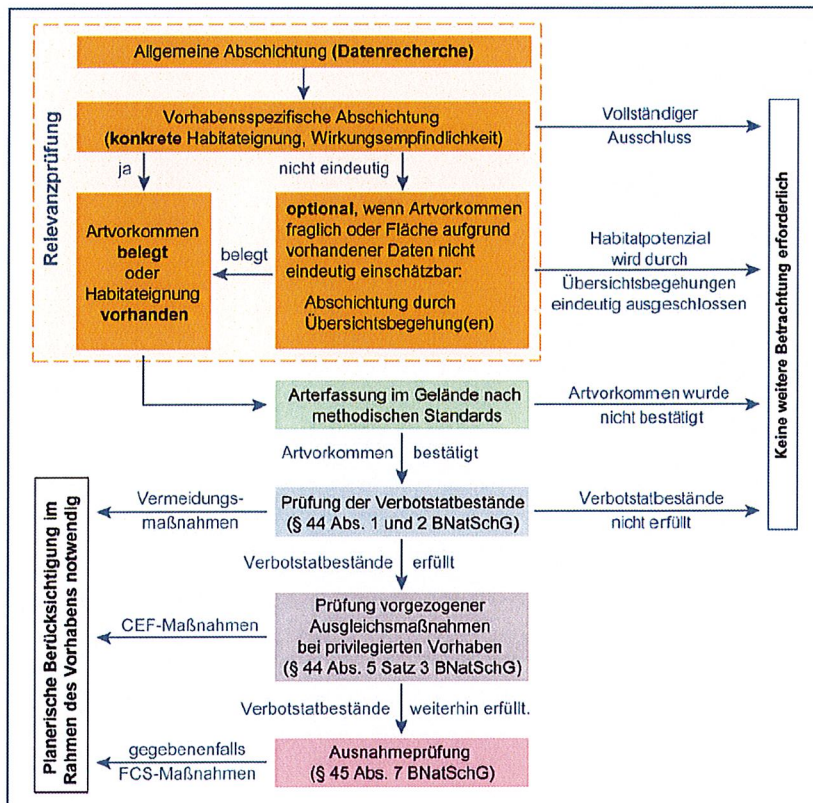


Abb. 1: Übersicht über Prüfungsschritte und Ablauf der saP (Quelle: LfU 2020)

In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

- **Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko)**

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

- **Störungsverbot**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nahrungshabitate unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, vorausgesetzt sie stellen keinen essentiellen Habitatbestandteil dar. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird, sind sie daher nicht Gegenstand der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Bei Gewährleistung der ökologischen Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist auch § 44 Abs. 1 Nr. 3 nicht gegenständlich. Ggf. kann die ökologische Funktion vorab durch vorgezogenen Funktionsausgleich (sogenannte CEF-Maßnahmen, „continuous ecological functionality“) gesichert werden. Dabei werden im Vorfeld des Bauvorhabens adäquate Ersatzlebensräume geschaffen, die den Verbleib der betroffenen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand gewährleisten.

Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich

Der vorgezogene Funktionsausgleich ist nur dann gegeben, wenn vor Umsetzung des geplanten Eingriffs ein für die betroffenen Arten äquivalentes Ersatzhabitat geschaffen wurde. Diese Ersatzlebensräume müssen sich im räumlich funktionalen Zusammenhang befinden, so dass sie von den Tieren eigenständig besiedelt werden können.

Ausnahmeprüfung

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG können die artenschutzrechtlichen Verbote im Wege einer Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG überwunden werden.

Eine Ausnahmeprüfung wird für das gegenständliche Vorhaben nicht erforderlich, da sich keine Verbotstatbestände ergeben.

4. Wirkungen des Vorhabens

Die Gemeinde Buttenwiesen plant auf innerörtlichen Flächen (ehemalige Bahnanlagen, Flächen für Ver- und Entsorgung) die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes (s. Abbildung 2).

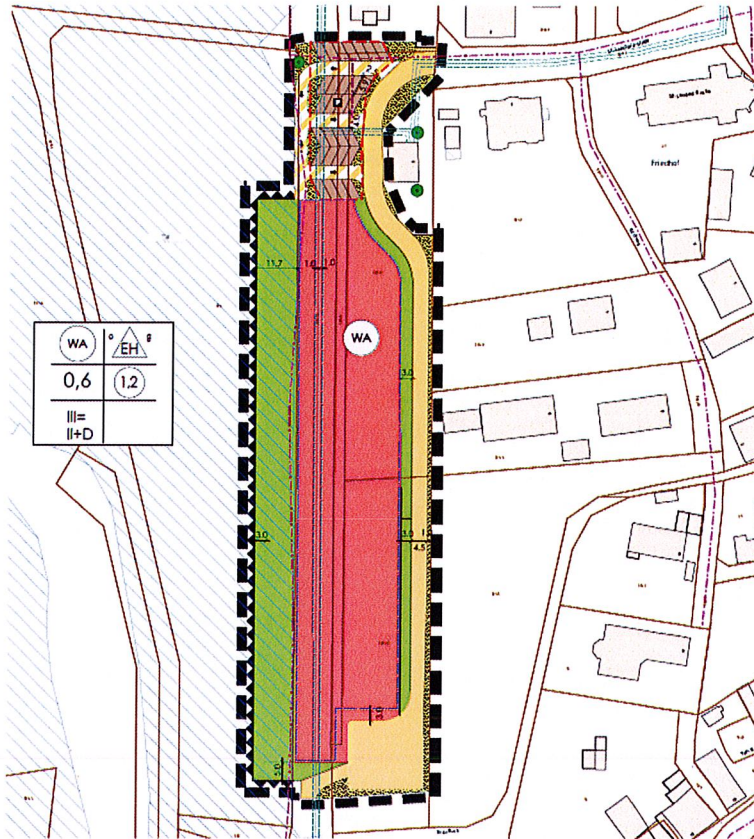


Abb. 2: Geplantes Vorhaben
(Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Fassung vom 29.04.2024 IB Tremel)

Das überplante Areal liegt am Westrand der Gemeinde Buttenwiesen im unmittelbaren Anschluss an die St.-Leonhard-Straße im Bereich der früheren Bahnstrecke. Westlich grenzen tieferliegend die Zusamauen an (s. Abbildung 2). Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 9.400 m².

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Hierbei werden unterschieden baubedingte/bedingte, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen.

4.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Baubedingte Wirkungen sind alle jene, die während der Bauphase eine vorübergehende, also zeitlich begrenzte, Veränderung des Naturhaushaltes verursachen.

Die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme entspricht der anlagebedingten, da keine zusätzlichen Flächen, z.B. für Baueinrichtungsflächen oder Baustraßen, beansprucht werden. Die Flächeninanspruchnahme wird daher unter den anlagebedingten Wirkungen betrachtet. An baubedingten Wirkungen kommen v.a. Immissionen aus Bautätigkeiten, wie z.B. Lärm, Abgase und Stäube, aber auch optische Störungen von Tieren in Betracht.

Während der Bauphase werden empfindliche Arten die an das Baufeld angrenzenden Flächen und Bäume/Gehölze meiden, nach Abschluss der Arbeiten jedoch wieder zu erwarten sein. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei nur um eine temporäre Störung handelt.

4.2 Anlagenbedingte Wirkprozesse

Die anlagenbedingten Wirkungen sind dauerhaft und entstehen durch die technischen Baukörper bzw. Bauwerke selbst.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur Überbauung von Ruderal- und Lagerflächen und optischen Wirkung der neuen Anlage. Eine Ausdehnung des Wirkungsbereich der Bebauung in bisher nicht vorbelastete Flächen („Scheuchwirkung“ als anlagenbedingte Störwirkung) ist auf Grund der innerörtlichen Lage und der Nutzung der angrenzenden Wege durch Spaziergänger und Passanten nicht zu erwarten.

Es entstehen aber auch neue Grünflächen (Ausgleichsfläche, Baumpflanzungen und Eingrünung von Böschungen im Plangebiet).

4.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch das geplante Wohngebiet mit Zu- und Abfahrten, deren Emissionen, Störungen von Tieren durch Lichtemissionen und durch Anwesenheit von Menschen zu erwarten.

5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1 Datenrecherche, Artenabschichtung

Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten (s. Kap. 2) erhoben.

Gemäß Artenabfrage beim bayer. LfU (Artenvorkommen TK-Blatt 7330 Mertingen, s. Anhang 1, LfU Stand 2022) können im Raum Buttenwiesen folgende, artenschutzrechtlich relevante Artengruppen vorkommen:

- Säugetiere (Biber, Haselmaus und diverse Fledermäuse),
- Vögel,
- Reptilien (Zauneidechse),
- Amphibien (Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch und Kammolch),
- Libellen (Grüne Flussjungfer),
- Schmetterlinge (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling),
- Weichtiere (Gemeine Flussmuschel) und
- Pflanzen (Sumpf-Glanzkraut).

Für das Planungsgebiet und dessen direktes Umfeld sind in der Artenschutzkartierung (ASK) keine Einträge über Vorkommen verzeichnet, sondern erst weiter nördlich (s. Abbildung 3).



Abb. 3: Auszug ASK TK 7330 (LfU 2023)
0942 Fledermäuse in der Pfarrkirche Buttenwiesen,
1254, 1471 Weißstorch (Nester)

Für die vorliegenden Aussagen zum Artenschutz wurde neben der Erhebung vorhandener Grundlagendaten eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für die genannten Arten der Gruppen Amphibien, Libellen, Schmetterlinge, die Bachmuschel, die Haselmaus und den Biber stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten(gruppen) in den hier vorhandenen Ruderal- und intensiv genutzten Lagerflächen nicht erfüllt sind. Randlich verlaufende Gewässer (Birketbach und Froschgraben) und ihre Randstreifen werden durch das geplante Vorhaben nicht direkt in Anspruch genommen und nicht beeinträchtigt.

Quartiervorkommen von Fledermäusen im Planungsgebiet können ausgeschlossen werden, da in den offenen Flächen innerhalb des Planungsgebietes keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen vorhanden sind.

Das Untersuchungsgebiet kann von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt werden. Dieses potenzielle Nahrungshabitat unterliegt jedoch nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, da im Eingriffsbereich keine Fledermausquartiere vorhanden sind und das Nahrungshabitat daher keinen essenziellen Habitatbestandteil darstellt.

Als weiter zu betrachtende Artengruppen verbleiben auf Grund der im Untersuchungsraum vorhandenen Flächennutzungen und -ausprägungen die Reptilien (Zauneidechse) und die Vögel.

5.2 Arterfassungen

5.2.1 Reptilien (Zauneidechse)

Die Zauneidechse ist eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie und somit streng geschützt, gilt nach der Roten Liste Deutschland als gefährdet (3) und wird in Bayern als Art der Vorwarnliste geführt.

Die Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilienarten erfolgte durch 3 Kartierdurchgänge im Zeitraum April bis Juni 2023 bei günstiger Witterung und Tageszeit mit Suche und Sichtbeobachtungen an Versteck- und Sonnplätzen (17.04., 04.05. und 19.06.2023).

Bei diesen Aufnahmen gelangen keine Nachweise von Zauneidechsen. Die intensive Nutzung der Lagerfläche führt zu immer wieder auftretenden Störungen durch Fahrbewegungen von Baufahrzeugen, Anschütten von Aushub und Baustoffen (Schotter, Sand) und die Anwesenheit von Menschen. So war die Lagerfläche im Zeitraum der Begehungen in 2023 im März/April genutzt, im Mai geräumt und im Juni wieder neu eingerichtet/belegt (s. Fotos in Abbildung 4).

Auf Grund dieser Vorbelastungen ist nicht von einem dauerhaften Vorkommen von Zauneidechsen im Vorhabenbereich auszugehen.



Abb. 4: Wechselnde Nutzungen der Lagerfläche

5.2.2 Vögel

Die Erfassung der Vogelarten erfolgte durch 5 Begehungen im Zeitraum 29.03. – 19.06.2023 über jeweils 2 Stunden bei sonnigem bzw. schwach bewölkt, trockenem Wetter:

1. 29.03.2023, 10:00 - 12:00 Uhr, 12 °C, sonnig, windstill,
2. 17.04.2023, 09:30 - 11:30 Uhr, 9 °C, schwach bewölkt, windstill,
3. 04.05.2023, 11:00 - 13:00 Uhr, 15 °C, sonnig, windstill,
4. 02.06.2023, 10:00 - 12:00 Uhr, 20 °C, sonnig, schwach windig,
5. 19.06.2023, 11:00 - 09:00 Uhr, 25 °C, sonnig, windstill.

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 14 Vogelarten nachgewiesen.
 Die Ergebnisse sind mit Angaben zum Status und der Gefährdung in Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Vorkommende Vogelarten im Untersuchungsgebiet

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Status	RL D	RL BY
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B		
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B		
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	NG		
Elster	<i>Pica pica</i>	B		
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	NG		
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG		
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	NG		
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	B	V	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	DZ		
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	B		
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	B		
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	NG		

Status: B Brutvorkommen
 DZ Durchzügler
 NG Nahrungsgast

RL BY Rote Liste Bayerns und **RL D** Rote Liste Deutschland

Rote Liste Bayern gem. LfU 2016¹

Kategorie	Bedeutung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♠	Nicht bewertet (meist Neozoen)
-	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionalisten)

Rote Liste Deutschland gem. BfN 2009²:

Symbol	Kategorie
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
R	Extrem selten
V	Vorwarnliste
D	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
♠	Nicht bewertet

¹ LfU 2016: Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns – Grundlagen.

² Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 (https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf).

6 Arten wurden als Nahrungsgäste, die Ringeltaube als Durchzügler beobachtet (s. Tabelle 1). Brutvorkommen innerhalb des Untersuchungsraumes konnten für Amsel, Elster, Kohlmeise, Singdrossel und Star in Begleitgehölzen an Birketbach und Froschgraben sowie für Buchfink und Haussperling östlich an das B-Plangebiet angrenzend festgestellt werden (s. Abbildung 5).

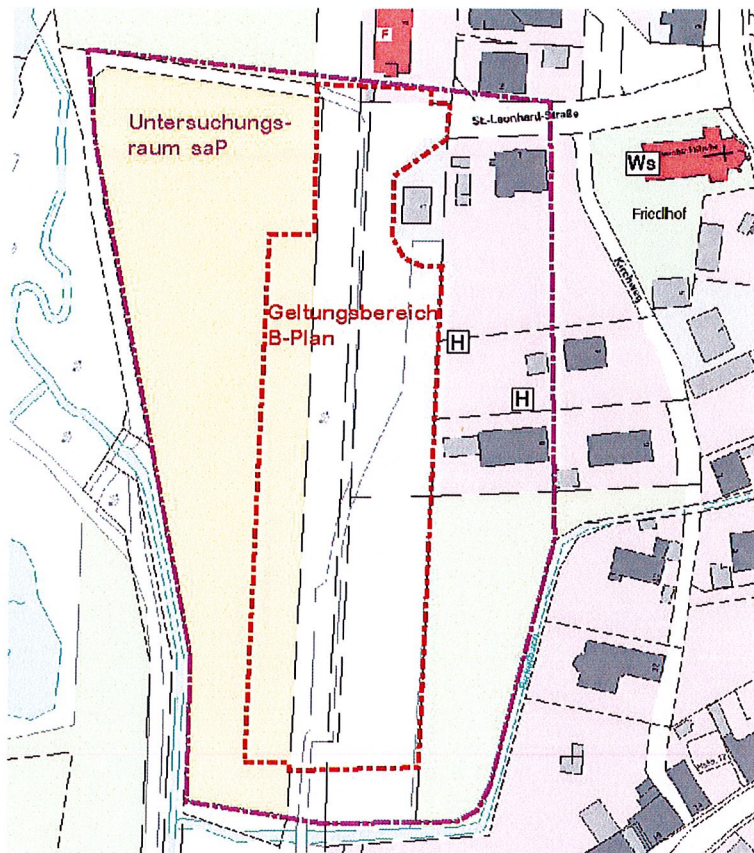


Abb. 5: Nachweise von Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung (Quelle BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, ergänzt)

Insgesamt war im Untersuchungsgebiet nur der Haussperling als Vogelart mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung vorhanden. Im Nordosten, außerhalb des Untersuchungsraumes, brütete der Weißstorch (auf dem Dach der St.-Leonhard-Kirche, s. Abbildung 6).



Abb. 6: Weißstorch auf dem Dach der St.-Leonhard-Kirche

5.3 Betroffenheit der Arten

Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein. In der Regel werden Nester in lockerer, (noch) niedriger Vegetation oder während des Aufwuchses der Ansaat bevorzugt in Störstellen angelegt. Bei den 5 im Zeitraum Ende März bis Juni 2023 durchgeführten Begehungen wurden keine feldbrütenden Vogelarten innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches angetroffen.

In westlich an das B-Plangebiet angrenzenden Gehölzen wurden Brutvorkommen von Amsel, Elster, Kohlmeise, Singdrossel und Star festgestellt, Haussperling und Buchfink östlich an das B-Plangebiet angrenzend. Bei diesen Brutvögeln handelt es sich um weitverbreitete und relativ störungsunempfindliche Arten, welche im Randbereich von Siedlungsgebieten anzutreffen und somit an die dortigen Störungen angepasst sind.

Daher ist im Bereich des geplanten Bauvorhabens für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht von Störungen, einer Schädigung von Individuen und ihren Entwicklungsformen oder von Lebensraumverlust auszugehen.

Ebenso waren in der zu überbauenden Fläche keine Brutvorkommen vorhanden, so dass sich auch keine anlagebedingten Auswirkungen und damit artenschutzrechtliche Tatbestände ergeben. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen entstehen zusätzliche Bruthabitate für Gehölzbrüter.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die o.g. Ermittlung der Betroffenheit von Arten (Kap. 5.3) erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten von Vögeln dürfen die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und die Freimachung der Bauflächen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen werden.

5.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.

6 Gutachterliches Fazit

Das geplante Vorhaben sieht die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes auf innerörtlichen Flächen (ehemalige Bahnanlagen, Flächen für Ver- und Entsorgung) in Buttenwiesen vor. Für dieses Vorhaben ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig.

Der Untersuchungsraum für die Aussagen zum Artenschutz umfasst das Plangebiet und umgebende Flächen.

Für die vorliegenden Aussagen zum Artenschutz wurde neben der Erhebung vorhandener Grundlagendaten eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Als weiter zu betrachtende Artengruppen verbleiben auf Grund der im Untersuchungsraum vorhandenen Flächennutzungen und -ausprägungen die Reptilien (Zauneidechse) und die Vögel.

Die Erfassung vorhandener, für eine saP relevanter Arten erfolgte durch Begehungen im Zeitraum 29.03. – 19.06.2023.

Im Zuge der Kartierungen konnten im Untersuchungsgebiet keine Reptilienvorkommen (Zauneidechse) nachgewiesen werden.

Die Erfassung vorkommender Vögel erbrachte den Nachweis von 14 Arten nachgewiesen. Als wertgebende Brut-Vogelarten mit hervorgehobener naturschutzfachlicher Bedeutung wurden im Untersuchungsgebiet nur der Haussperling in Hecken östlich festgestellt, außerhalb des Untersuchungsraumes brütete der Weißstorch (auf dem Dach der St.-Leonhard-Kirche).

Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Arten und Individuen werden

- die Einrichtung von Baustelleneinrichtungsflächen und die Freimachung der Bauflächen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar begonnen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind..

7 Literatur und verwendete Unterlagen

- BAUER, H.-G., BERTHOLD, P., BOYE, P. KNIEF, W., SÜDBECK, P. & WITT, K. (2002):
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (3., überarbeitete Fassung; Stand 8.5.2002, nach Datenlage bis einschl. 1999). Ber. Vogelschutz (39). Nürnberg.
- BERNOTAT, D. & V. DIERSCHKE (2016):
Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen. 3. Fassung - Stand 20.09.2016. 460 Seiten.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010.
- EBA (2012):
Umwelt-Leitfaden zur eisenbahnrechtlichen Planfeststellung und Plangenehmigung sowie für Magnetschwebebahnen. Teil V: Behandlung besonders und streng geschützter Arten in der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung. Stand Oktober 2012.
- FLADE, M. (1994):
Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands - Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG):
vom 23. Februar 2011 (GVBl. 4/2011, S. 82 - 115), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. 2020 S.34).
- LfU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ:
Aktualisierung Biotopkartierung Bayern.
- LfU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2018):
Bayerische Referenzliste Arten der Vogelschutz-Richtlinie. Stand: 20.03.2018.
- LfU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020):
Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf (Februar 2020).
- LfU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2022):
Arteninformation TK 7330 Mertingen.
- LfU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2023):
Artenschutzkartierung Bayern. TK 7330 Mertingen. Stand: 05.01.2023.
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN:
Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Fassung mit Stand 08/2018.
- RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG vom 2. April 1979
über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103, S. 1); zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991 (ABl. EG Nr. L 115, S. 41).
- RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG vom 21. Mai 1992
zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206, S. 7).
- TRAUTNER, J.; KOCKELKE, K.; LAMBRECHT, H. & J. MAYER (2006):
Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand, Norderstedt. 234 S.
- TRAUTNER, J. & R. JOOSS (2008):
Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten - Ein Vorschlag zur praktischen Anwendung. Naturschutz und Landschaftsplanung, 40 (9): 265–272.
- TRAUTNER, J., STRAUB, F. & J. MAYER (2015):
Artenschutz bei häufigen gehölzbrütenden Vogelarten - Was ist wirklich erforderlich und angemessen? Acta Ornithoecologica, 8 (2): 75–95.

ANHANG:

Anhang 1:

Artenschutzkartierung Bayern, Gesamtliste TK-Blatt 7330 Mertingen
(Bayer. LfU 2022)

Vorkommen in TK-Blatt 7330 (Mertingen)

Erweiterte Auswahl nach Lebensraumtypen:

Säugetiere

		RLB	RLD	EZK	EZA
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2	u	g
Castor fiber	Europäischer Biber		V	g	g
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	3	u	?
Muscardinus avellanarius	Haselmaus		V	u	?
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	u	?
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus			g	g
Myotis myotis	Großes Mausohr			g	g
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus			g	g
Myotis nattereri	Fransenfledermaus			g	g
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D	u	?
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V	u	?
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus			u	?
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus			g	g
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V		u	?
Plecotus auritus	Braunes Langohr		3	g	g
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1	u	
Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	2	D	?	?

Vögel

		RLB	RLD	EZK		EZA	
				B	R	B	R
Accipiter gentilis	Habicht	V		u		g	
Accipiter nisus	Sperber			g		g	
Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger	3		g			
Acrocephalus schoenobaenus	Schilfrohrsänger			g			
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger			g			
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3	s		s	
Alcedo atthis	Eisvogel	3		g			
Anser anser	Graugans			g	g		
Anthus pratensis	Wiesenpieper	1	2	s		s	
Anthus trivialis	Baumpieper	2	V	s		u	
Apus apus	Mauersegler	3		u		u	
Ardea cinerea	Graureiher	V		u	g	g	g
Asio flammeus	Sumpfohreule	0	1		s		
Asio otus	Waldohreule			g	g	g	g
Aythya ferina	Tafelente		V	u	u		g
Botaurus stellaris	Rohrdommel	1	3	s	g		
Buteo buteo	Mäusebussard			g	g	g	g
Carduelis carduelis	Stieglitz	V		u		u	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	3	V	g	g	s	g
Ciconia ciconia	Weißstorch		V	g	g		
Circus aeruginosus	Rohrweihe			g	g		
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1		g		
Coloeus monedula	Dohle	V		g	g	s	g
Columba oenas	Hohltaube			g		g	
Corvus corax	Kolkrabe			g		g	
Corvus frugilegus	Saatkrähe			g	g		
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V	u		s	

<u>Crex crex</u>	<u>Wachtelkönig</u>	2	1	s	u	s	u
<u>Cuculus canorus</u>	<u>Kuckuck</u>	V	3	g		g	
<u>Cygnus olor</u>	<u>Höckerschwan</u>			g	g	g	g
<u>Delichon urbicum</u>	<u>Mehlschwalbe</u>	3	3	u		u	
<u>Dendrocytes medius</u>	<u>Mittelspecht</u>			g			
<u>Dryobates minor</u>	<u>Kleinspecht</u>	V	3	g		g	
<u>Dryocopus martius</u>	<u>Schwarzspecht</u>			g		g	
<u>Emberiza calandra</u>	<u>Grauwammer</u>	1	V	s	u		
<u>Emberiza citrinella</u>	<u>Goldammer</u>			g	g	g	g
<u>Falco peregrinus</u>	<u>Wanderfalke</u>			g		g	
<u>Falco subbuteo</u>	<u>Baumfalke</u>		3	g		g	
<u>Falco tinnunculus</u>	<u>Turmfalke</u>			g	g	g	g
<u>Ficedula albicollis</u>	<u>Halsbandschnäpper</u>	3	3	g			
<u>Ficedula hypoleuca</u>	<u>Trauerschnäpper</u>	V	3	g	g	g	g
<u>Gallinago gallinago</u>	<u>Bekassine</u>	1	1	s	g	s	g
<u>Gallinula chloropus</u>	<u>Teichhuhn</u>		V	g	g		g
<u>Grus grus</u>	<u>Kranich</u>	1		u	g		
<u>Hippolais icterina</u>	<u>Gelbspötter</u>	3		u		u	
<u>Hirundo rustica</u>	<u>Rauchschwalbe</u>	V	V	u	g	u	g
<u>Ixobrychus minutus</u>	<u>Zwergdommel</u>	1	3	s			
<u>Jynx torquilla</u>	<u>Wendehals</u>	1	3	s		s	
<u>Lanius collurio</u>	<u>Neuntöter</u>	V		g		?	
<u> anius excubitor</u>	<u>Raubwürger</u>	1	1	s	u		
<u>Larus michahellis</u>	<u>Mittelmeermöwe</u>			g	g	g	g
<u>Linaria cannabina</u>	<u>Bluthänfling</u>	2	3	s	u	s	u
<u>Locustella fluviatilis</u>	<u>Schlagschwirl</u>	V		s			
<u>Locustella luscinoides</u>	<u>Rohrschwirl</u>			g			
<u>Locustella naevia</u>	<u>Feldschwirl</u>	V	2	g		u	
<u>Luscinia megarhynchos</u>	<u>Nachtigall</u>			g			
<u>Luscinia svecica</u>	<u>Blaukehlchen</u>			g		u	
<u>Mergus merganser</u>	<u>Gänsesäger</u>		3	g	g	g	g
<u>Merops apiaster</u>	<u>Bienenfresser</u>	R		g			
<u>Milvus migrans</u>	<u>Schwarzmilan</u>			g	g		
<u>Milvus milvus</u>	<u>Rotmilan</u>	V		g	g	g	g
<u>Motacilla flava</u>	<u>Schafstelze</u>			g			
<u>Netta rufina</u>	<u>Kolbenente</u>			g	g	g	g
<u>Numenius arquata</u>	<u>Grosser Brachvogel</u>	1	1	s	u		
<u>Oriolus oriolus</u>	<u>Pirol</u>	V	V	g			
<u>Passer domesticus</u>	<u>Haussperling</u>	V		u		u	
<u>Passer montanus</u>	<u>Feldsperling</u>	V	V	u	g	g	g
<u> perdix perdix</u>	<u>Rebhuhn</u>	2	2	s	s		
<u>Pernis apivorus</u>	<u>Wespenbussard</u>	V	V	g	g	g	g
<u>Phalacrocorax carbo</u>	<u>Kormoran</u>			g	g		g
<u>Phoenicurus phoenicurus</u>	<u>Gartenrotschwanz</u>	3		u		u	
<u>Phylloscopus sibilatrix</u>	<u>Waldlaubsänger</u>	2		s		s	
<u>Picus canus</u>	<u>Grauspecht</u>	3	2	u		g	
<u>Picus viridis</u>	<u>Grünspecht</u>			g		g	
<u>Podiceps cristatus</u>	<u>Haubentaucher</u>			g	g	g	g
<u>Rallus aquaticus</u>	<u>Wasserralle</u>	3	V	g	g		g
<u>Remiz pendulinus</u>	<u>Beutelmeise</u>	V	1	s			
<u>Riparia riparia</u>	<u>Uferschwalbe</u>	V		u			
<u>Saxicola rubetra</u>	<u>Braunkehlchen</u>	1	2	s	u	s	u
<u>Saxicola torquatus</u>	<u>Schwarzkehlchen</u>	V		g		g	
<u>Spatula clypeata</u>	<u>Löffelente</u>	1	3	u	g		
<u>Spatula querquedula</u>	<u>Knäkente</u>	1	1	s	g		
<u>Streptopelia turtur</u>	<u>Turteltaube</u>	2	2	s			
<u>Sylvia communis</u>	<u>Dorngrasmücke</u>	V		g			
<u>Sylvia curruca</u>	<u>Klappergrasmücke</u>	3		u		g	
<u>Tringa totanus</u>	<u>Rotschenkel</u>	1	2	s			
<u>Tyto alba</u>	<u>Schlelereule</u>	3		u			
<u>Vanellus vanellus</u>	<u>Kiebitz</u>	2	2	s	s	s	

Kriechtiere

		RLB	RLD	EZK	EZA
Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V	u	u

Lurche

		RLB	RLD	EZK	EZA
Epidalea calamita	Kreuzkröte	2	V	u	
Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	2	3	u	u
Pelophylax lessonae	Kleiner Wasserfrosch	3	G	?	?

Libellen

		RLB	RLD	EZK	EZA
Ophiogomphus cecilia	Grüne Flußjungfer	V		g	

Schmetterlinge

		RLB	RLD	EZK	EZA
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	u	u

Weichtiere

		RLB	RLD	EZK	EZA
Unio crassus agg.	Gemeine Flussmuschel	1	1	s	

Gefäßpflanzen

		RLB	RLD	EZK	EZA
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	2	2	u	u

Dokumente zum Download

Tabelle(n) exportieren (Format:CSV, Zeichenkodierung: UTF-8) - CSV

Die Arten werden mit Lebensrauminformationen exportiert.

Hinweis

der Rote Liste-Status kann abweichen zu der aktuell gültigen Roten Liste. Bitte Prüfen Sie den aktuellen Stand

Rote Liste gefährdeter Tierarten Bayerns

Rote Listen Deutschland (<https://www.rote-liste-zentrum.de/de/Die-Roten-Listen-1707.html>)

Legende Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Fische 2021, Lurche 2019, Kriechtiere 2019, Libellen 2017, Säugetiere 2017, Tagfalter 2016, Vögel 2016 und alle anderen Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (Säugetiere 2020, Pflanzen 2018, Wirbellose 2016, weitere Wirbeltiere 2015-1998)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Legende Erhaltungszustand in der kontinentalen (EZK) bzw. alpinen Biogeographischen Region (EZA) Deutschlands bzw. Bayerns (Stand 2019)

Erhaltungszustand	Beschreibung
s	ungünstig/schlecht

u	ungünstig/unzureichend
g	günstig
?	unbekannt

Legende Erhaltungszustand erweitert (Vögel)

Brut- und Zugstatus	Beschreibung
B	Brutvorkommen
R	Rastvorkommen

Legende Lebensraum

Lebensraum	Beschreibung
1	Hauptvorkommen
2	Vorkommen
3	potentielles Vorkommen
4	Jagdhabitat

© Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022

BEKANTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „An den Zusamauen“ in Buttenwiesen

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 29.04.2024 den Bebauungsplan „An den Zusamauen“ in Buttenwiesen als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „An den Zusamauen“ in Buttenwiesen in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, Zimmer-Nr. 06, während der üblichen Öffnungszeiten (nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 08274/9999-41) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Bitte nutzen Sie vorrangig die Möglichkeit der Einsichtnahme über die Homepage der Gemeinde (https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen).



Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 26.07.2024


Gudrun Bentele
Bauamt



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Buttenwiesen. Gleichzeitig veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Buttenwiesen (https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen).

Angeschlagen am 26.07.2024
Abgenommen am _____

Abzunehmen ab 31.07.2025

Unterschrift _____

(ohne Maßstab)

