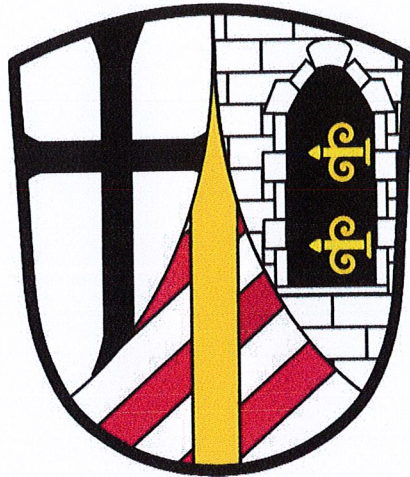


# GEMEINDE BUTTENWIESEN

## ORTSTEIL OBERTHÜRHEIM



## BEBAUUNGSPLAN "Im Dettelfeld - Am Apfelgarten" mit integriertem GOP

### Umweltbericht

Stand 30.11.2020

## Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	3
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	4
3.1 Schutzgut Boden .....	4
3.2 Schutzgut Wasser .....	4
3.3 Schutzgut Klima/ Luft.....	5
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	6
3.5 Schutzgut Landschaft .....	7
3.6 Schutzgut Mensch.....	7
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	8
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten .....	8
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	8
6 Kompensationsmaßnahmen .....	9
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	9
6.2 Kompensationskonzept .....	9
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	10
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	10

## 1 Einleitung

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (BP) der Gemeinde Buttenwiesen hat die Ausweisung von Dorf- und allgemeinen Wohngebieten am Südostrand des Ortsteiles Oberthürheim zum Gegenstand. Zweck der Planung ist, die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern, indem der stetigen Nachfrage von ortsansässigen Baubewerbern nach Baugrundstücken nachgekommen wird.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Altortes von Oberthürheim auf einer nach Süden/Südosten geneigten Fläche am Ende der Straße 'Dettelfeld'.

Um die Ausweisung von hauptsächlich wohngenutzten Bauflächen in diesem Bereich zu ermöglichen und möglichen Konflikten mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zu begegnen, wird der westliche Teil des Planungsgebietes mit einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle als einfacher BP überplant, der deren Bestand sichert. Auch wird so im östlichen, als qualifizierter BP ausgeführten Bereich des Geltungsbereiches die Ausweisung der östlich und nördlich an den Bestand anschließenden neuen Bauflächen als Dorfgebiet begründet. Die weiteren Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Grünfläche im Norden gewährleistet den notwendigen Abstand schutzwürdiger Wohnbebauung zu nahegelegenen Emissionsquellen.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Am Rand befanden sich z.T. als Biotop geschützte Einzelbäume und Heckenstrukturen, wobei die Einzelbäume und die Bäume in den Hecken im Vorfeld beseitigt wurden

Östlich und südlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet, westlich und nördlich wie bereits dargestellt die Ortslage von Oberthürheim mit einigen Hofstellen.

Der ländlichen Struktur angemessen werden Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Geschossigkeit getroffen und eine Eingrünung des Areals vorgesehen.

Konkret umfaßt der BP die Fl.Nrn 65 und 66 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 11/3 (Zufahrt) und 67; alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberthürheim. Es ergeben sich folgende Eckdaten (ca.- Maße):

Nettobauland (WA, MD1):	ca. 7.615m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 1.370m <sup>2</sup>
öff. Grünflächen:	ca. 910m <sup>2</sup>
sonstige Flächen:	ca. 170m <sup>2</sup>
Bestand (MD2):	ca. 3.235m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 13.300m <sup>2</sup>

### **Beschreibung Oberflächenwasser**

An der Südgrenze des Plangebietes verläuft ein als Gewässer 3. Ordnung eingestuftes Graben, der über einen weiteren Graben Richtung Süden an den von West nach Ost verlaufenden Herrenflecklegraben angeschlossen ist, der wiederum über ein Graben- und Bachsystem in die ca. 1,5 km östlich verlaufende Zusa mündet.

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, auch liegen keinerlei diesbezügliche Daten vor. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im wassersensiblen Bereich, so dass diesbezüglich keine unmittelbare Empfindlichkeit gegeben ist.

Durch die vorhandene Geländeneigung kann allerdings bei Starkregenereignissen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen.

### **Auswirkungen**

Der mögliche Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächengewässer durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert. Dafür besteht die Gefahr des Austritts wassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und der Nutzung.

Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß. Durch die in den Hinweisen zur Satzung empfohlene dezentrale Versickerung der unverschmutzt anfallenden Abflüsse von den versiegelten Flächen kann dieser Effekt jedoch gemildert werden.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als mittel einzustufen.

## **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

### **Beschreibung**

Die Fläche hat wegen ihrer Siedlungsnähe theoretisch eine kleinklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und klimatische Ausgleichsfläche und ist daher im Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft von mittlerer Empfindlichkeit. Allerdings fließt neu entstehende Kaltluft reliefbedingt nach Süden ab und damit von der Ortslage weg. Frischluftkorridore sind nicht betroffen.

### **Auswirkungen**

Durch Gebäude und Erschließungsflächen werden die im Bestand geringe positive Wirkung der Kaltluftneubildung und die dimensionsbedingt eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die Bepflanzung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen mildern diesen Effekt erkennbar ab.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind, nicht zuletzt wegen der schwachen Ausprägung der entsprechenden Flächenfunktionen und der im Gesamtzusammenhang geringen Flächendimension, als gering einzustufen.

fördern. Schallschutz und Schutz vor Geruchsmissionen werden durch gutachterliche Überprüfung gewährleistet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern werden unter Satzung B ausführliche Hinweise gegeben.

## **6 Kompensationsmaßnahmen**

### **6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, dass unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“ (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Es ergeben sich folgende Flächendimensionen (ca.- Maße):

neu überplante Fläche des Geltungsbereiches:	10.075m <sup>2</sup>
davon auszugleichen (Bau- und Erschließungsflächen):	8.990m <sup>2</sup>

Vor der Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (landwirtschaftliche Fläche) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Kategorie I, Eingriff Typ A entspricht Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6

gewählter Kompensationsfaktor:	+ 0,5
abzügl. Abschlag für Grünordnung	- 0,1

---

Kompensationsfaktor somit **+ 0,4**

Es ergibt sich so der folgende rechnerische Kompensationsbedarf:

$$8.990\text{m}^2 \times 0,4 = \quad \mathbf{3.596\text{m}^2}$$

### **6.2 Kompensationskonzept**

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Dillingen werden die berechneten 3.596m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf auf einer Grünfläche innerhalb des Baugebietes (ca. 820m<sup>2</sup>) und mit 2.775m<sup>2</sup> auf einer Fläche im Gemeindegebiet (neue Fl.Nr. 2140) durch Extensivierung der Fläche erbracht. Die Gesamtfläche wurde zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein Streifen wird bereits für den Ausgleich einer anderen gemeindlichen Bauleitplanung herangezogen.

Aufgrund der anzunehmenden nur eingeschränkten Wirksamkeit der in Privatbesitz verbleibenden Hecke im Süden (ursprüngliches Biotop) wird außerdem auf dem nahegelegenen Grundstück Fl.Nr. 96 der Gemarkung Oberthürheim südlich vom vorhandenen Regenrückhaltebecken eine standortgerechte Feldhecke mit Überhältern (Baumhecke) gepflanzt; die Hecke ist mehrreihig mit einer Mindestbreite von 10m auf einer Länge von ca. 70m zu pflanzen.

### 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um die geordnete Weiterentwicklung des Ortsteiles Oberthürheim zu sichern, wird am südöstlichen Rand der Ortslage von Oberthürheim eine bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzstrukturen von rund 1 ha als Dorf- und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine bestehende Hofstelle wird mittels eines einfachen BP als Dorfgebiet gesichert.

Es war ein amtlich kartiertes Biotop von der Planung betroffen. U.a. durch eine angemessene Eingrünung und Ersatzpflanzungen für das Biotop (Funktionsausgleich) werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit	
Boden	mittel	
Wasser	mittel	
Klima/ Luft	gering	
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	mittel	
Landschaft	mittel	
Mensch	gering	
Kultur- und Sachgüter	keine (0)	

Die Suche nach Planungsalternativen wurde auf der Ebene der FNP-Änderung ohne Erfolg durchgeführt.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 3.596m<sup>2</sup>, der auf einer ca. 820m<sup>2</sup> großen Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches und mit 2.775m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 2140 sowie der Anlage einer standortgerechten Feldhecke mit Überhältern (Baumhecke) auf Fl.Nr. 96 (Funktionsausgleich) abgegolten wird.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.