



**25. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Maierhof“**

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 27.03.2017

**geändert am:
30.11.2020**

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

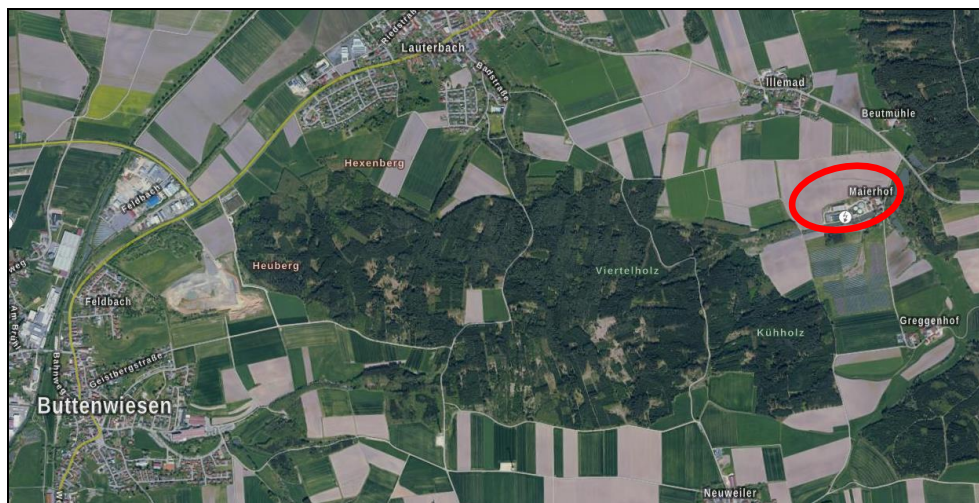
1.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.	Anlass und Ziele der Planung	4
4.	Auswirkungen der Planung	6
4.1	Landes- und Regionalplanung	6
4.2	Grünordnung.....	7
4.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5.	Umweltbericht.....	8
5.1	Einleitung	8
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	8
5.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	8
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	15
5.4.2	Eingriffsbilanzierung und -kompensation	15
5.4.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	16
5.5	Planungsalternativen.....	16
5.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	17
5.7	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
6.	Wirksamkeit	19

Begründung mit Umweltbericht zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buttenwiesen in der Fassung vom 30.11.2020 (Entwurf).

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das ca. 8,0 ha große Änderungsgebiet befindet sich an der östlichen Grenze des Gemeindegebietes Buttenwiesen ca. 2,0 km südöstlich der Ortslage Lauterbach.



Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Im Norden und Westen des überplanten Areals grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten befinden sich Wasser- und Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“. Im Süden grenzen Wasser-, Öko- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus eine Photovoltaik-Freiflächenanlage an. Das Änderungsgebiet selbst wird vorwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Änderungsgebietes befinden sich die baulichen Anlagen (Bürogebäude, Biogasanlage, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) des Unternehmens GP Joule GmbH.

Das Änderungsgebiet weist ein mittleres Höhengniveau von ca. 430 m ü. NN auf. Das Gelände steigt jedoch im (nord-)westlichen Bereich markant an.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. baulichen Nutzung im südöstlichen Bereich des Änderungsgebietes (Biogasanlage, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude) haben sich auf den neu überplanten Flächen im Änderungsgebiet bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich an der südöstlichen bzw. östlichen Grenze des Änderungsgebietes sind Gehölzstrukturen vorzufinden.

Das Änderungsgebiet liegt vorwiegend innerhalb der Oberen Süßwassermolasse. Der Untergrund des Geländes besteht aus Sand, Ton, Schluff und Mergel bzw. teilweise auch Kies. Im Änderungsgebiet sind überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial verbreitet. In den gewässernahen Bereichen im südlichen und östlichen Änderungsgebiet hat sich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus carbonatfreien Talablagerungen herausgebildet.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen ist das gesamte Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“, teilweise mit besonderer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild, dargestellt.

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, so dass hier nur für privilegierte Vorhaben Bau-recht besteht. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan sowie eine sonstige Satzung bestehen für das Änderungsgebiet bislang nicht.

3. Anlass und Ziele der Planung

Das seit 2009 bestehende Unternehmen GP Joule GmbH hat sich u.a. auf die Entwicklung von Konzepten zur Nutzung von Erneuerbaren Energien

(Wind, Solar, Biogas etc.) spezialisiert. Eine Niederlassung des Unternehmens befindet sich am Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Maierhof“ ca. 4 km östlich der Ortslage Buttenwiesen an der Grenze zur Gemeinde Allmannshofen (Landkreis Augsburg). In diesem Zusammenhang wurde das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle inzwischen teilweise umgebaut bzw. baulich erweitert und dient mittlerweile der Unterbringung von Büro- und Aufenthaltsräumen, etc. der GP Joule. Auf dem Areal befindet sich neben dem U-förmigen Hauptgebäude, in welchem sich auch noch das Wohnhaus des Eigentümers befindet, eine Biogasanlage mit den zugehörigen technischen Betriebsanlagen und -gebäuden. Westlich dieser Anlagen wurde zudem eine Lagerhalle mit Photovoltaik-Dachanlage errichtet.

Das Areal am Maierhof befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aufgrund der Umnutzung der ehemaligen Hofstelle zu Büroräumen in Verbindung mit dem Betrieb einer Biogasanlage mit Nebengebäuden und der Errichtung einer Lagerhalle ist das ansässige Unternehmen in seiner Gesamtheit nicht mehr als „privilegiert“ i.S.d. § 35 BauGB anzusehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude ist demnach die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der vorbereitenden Bauleitplanung, also im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen, ist das Areal bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nachdem Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

Aus vorgenannten Gründen sollen für die Grundstücke Flur Nr. 1669/1 und 1669/2, für Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1669, 1672 und 1722, jeweils Gemarkung Wortelstetten, sowie für die Grundstücke Flur Nr. 1914 und 1914/1 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1913, jeweils Gemarkung Lauterbach, sowohl in der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) als auch in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Bauflächen dargestellt bzw. planungsrechtlich gesichert werden. Für die langfristige Sicherung der bestehenden bzw. geplanten Bebauung bzw. Nutzungen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die schrittweise in Bauabschnitten erfolgen soll, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich soll der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde

Buttenwiesen geändert und der Bebauungsplan „Maierhof“ im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Die erforderliche Konkretisierung der geplanten Nutzungen erfolgt dann im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan „Maierhof“).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Buttenwiesen liegt im östlichen Teil des Landkreises Dillingen a. d. Donau an der Grenze zu den Landkreisen Augsburg und Donau-Ries in der Planungsregion 9 (Augsburg) und zählt zum Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß Regionalplan [RP 2.4.1 (Z)] soll auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen hingewirkt werden.

Landesplanerisch (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013) soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [LEP 1.3.1 (G)].

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind neue Siedlungsflächen zudem möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Mit der Planung kann der bauliche Bestand (Biogasanlage, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude) aufgegriffen und sinnvoll mit affinen Nutzungen erweitert werden. Gemäß Begründung zum LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 handelt es sich bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen, die einen Großteil der baulichen Nutzung am Standort Maierhof erfüllen, nicht um Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels und Unterliegen demnach auch nicht dem Anbindegebot.

Aus Sicht der Regierung von Schwaben (Höhere Landesplanungsbehörde) wurde mitgeteilt, dass das überplante Areal an ein bestehendes Sondergebiet „Fotovoltaik“ angrenzt und es sich bei der vorliegenden Planung daher um eine landesplanerisch vertretbare Erweiterung des bestehenden Sondergebietes handelt.

Regional- oder landesplanerische Belange stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

4.2 Grünordnung

Für das Änderungsgebiet wird eine an die Lage angepasste Randeingrünung vorgesehen, die auf Ebene der verbindlichen Planung zum Großteil als ökologisch wertvolle, teilweise interne Ausgleichsflächen herangezogen werden sollen. An allen gut einsehbaren Randbereichen werden Gehölzpflanzungen und geeignete Eingrünungsmaßnahmen vorgenommen, um eine optische Aufwertung und eine geeignete Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum gewährleisten zu können.

Eine Konkretisierung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

4.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße sichergestellt.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Anschlüsse an das Kanal- und Leitungsnetz. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung verlaufen die 20-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit den Bezeichnungen „P1C“ und „P1C17“. Der Schutzbereich der Kabel beträgt jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse (Gesamtbreite 2,0 m) und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches das 20-kV-Kabel „A-P1C1A“, die Trafostationen Nr. A715N und A715R sowie die Ortsnetztrafostation Nr. 715Q. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der LVN-Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der Betrachtung des Natur- und Artenschutzes und bei der Eingriffsregelung Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Pkt. 3 „Anlass und Ziele der Planung“.

5.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Ackerflächen. Es bestehen derzeit jedoch keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß hinausgehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsgebietes finden sich auch keine schutzbedürftigen Nutzungen.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Nutzung nicht verbunden. Die geplante Nutzung entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen, zumal sich auch in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) befinden.

Grundsätzlich sind bei den geplanten Nutzungen (Erneuerbare Energien) zusätzliche Belastungen durch nutzungsbedingte Lärm- und Geruchsmissionen möglich. Nachdem am geplanten Standort bereits eine Biogasanlage betrieben wird und daher bewusst so ausgewählt wurde, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen in dessen unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden sind, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplanten Nutzungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Unmittelbar östlich an das Änderungsgebiet schließt allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ an. Zudem liegt das überplante Areal innerhalb des großflächigen Naturparks „Augsburg - westliche Wälder“.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen fungieren grundsätzlich für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Im Rahmen eines im Juli 2018 vom Büro herb und partner PartGmbH, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, ausgearbeiteten Fachbeitrages Artenschutz zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Maierhof“ wurde anhand zweier Begehungen im April und Mai 2018 zur Prüfung des Vorkommens relevanter Arten (insbesondere Schafstelze und Feldlerche) festgestellt, dass eine Beeinträchtigung sämtlicher Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sonstiger streng geschützter Arten im Vorhabengebiet als sehr gering erachtet werden kann. Die Wirkungsempfindlichkeit der festgestellten Arten wird projektspezifisch als so gering erachtet, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können. Zudem wurde festgestellt, dass es sich bei der vorliegenden Vegetation um nachrangig bedeutende Arten (intensiv landwirtschaftliche Nutzung) handelt.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Pla-

nung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Lediglich an der südöstlichen bzw. östlichen Grenze des Änderungsgebietes sind Gehölzstrukturen vorzufinden, die jedoch erhalten bleiben.

Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Gebäude und Anlagen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert werden.

Auf den randlichen Grünstrukturen, die im Rahmen des nachfolgenden Bauungsplanes noch zu konkretisieren sind, werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet sind überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial verbreitet. In den gewässernahen Bereichen im südlichen und östlichen Änderungsgebiet hat sich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus carbonatfreien Talablagerungen herausgebildet.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gebiet nicht bekannt.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden insbesondere

in den Randbereichen Flächen planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Der Untergrund im Änderungsgebiet ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung des Areals erfolgt grundsätzlich eine Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers über die privaten Grünflächen und die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbeurteilung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Die in den

Randbereichen geplanten Grünstrukturen werden bezüglich der Kaltluftaustauschbahnen zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet und dessen Umgebung werden durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Südlich des Änderungsgebietes ist durch eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage bereits eine technische Vorprägung der Umgebung gegeben. Bezüglich des Schutzgutes Landschaft bestehen daher in der Umgebung sowie innerhalb des Änderungsgebietes bereits teilweise bauliche Vorbelastungen, an die mit den neuen Gebäuden und Anlagen herangerückt werden soll.

Auswirkungen:

Grundsätzlich entsteht durch die bauliche Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Eingriff in das ländlich geprägte Landschaftsbild. Durch die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Maierhof“ noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und gestalterischen Festsetzungen zu den neuen baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Nutzungen in den Landschaftsbe- reich sichergestellt werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung der Latènezeit und des Mittelalters, Aktennummer D-7-7330-0227) ca. 500 m südöstlich des Änderungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens Bodendenkmäler zu Tage treten, werden diese vor der Realisierung der Bebauung entsprechend gesichert und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über jegliche Funde informiert. Die Vorgaben zum Bodendenkmalschutz werden entsprechend beachtet.

Auf sonstige Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und baulichen Nutzung des Areals, insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das überplante Änderungsareal weiterhin intensiv landwirtschaftlich bzw. in der derzeitigen Form baulich genutzt werden. Eine Entwicklung einer Sondergebietsfläche wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Änderungsgebietes wäre nicht zu erwarten.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können durch die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes noch zu konkretisierenden Neupflanzungen in den randlichen Grünstrukturen naturnahe Bereiche im Änderungsgebiet geschaffen, die künftig einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich und baulich genutzten Areals erzielt werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden im Zuge der Planung Teilflächen im Randbereich des Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitest möglich minimiert. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes getroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

5.4.2 Eingriffsbilanzierung und -kompensation

Durch die geplante bauliche Nutzung (Gebäude, Verkehrswege) auf dem bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzten Areal wird grundsätzlich ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft, sowie die exakte Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchgeführt und konkretisiert.

5.4.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Im Rahmen eines im Juli 2018 vom Büro herb und partner PartGmbH, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, ausgearbeiteten Fachbeitrages Artenschutz zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Maierhof“ wurde anhand zweier Begehungen im April und Mai 2018 zur Prüfung des Vorkommens relevanter Arten (insbesondere Schafstelze und Feldlerche) festgestellt, dass eine Beeinträchtigung sämtlicher Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sonstiger streng geschützter Arten im Vorhabengebiet als sehr gering erachtet werden kann. Die Wirkungsempfindlichkeit der festgestellten Arten wird projektspezifisch als so gering erachtet, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können. Zudem wurde festgestellt, dass es sich bei der vorliegenden Vegetation um nachrangig bedeutende Arten (intensiv landwirtschaftliche Nutzung) handelt.

5.5 Planungsalternativen

Da am Standort bereits eine bauliche Nutzung (Biogasanlage, Bürogebäude, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) vorhanden ist und die bestehende Infrastruktur aufgriffen werden kann, eignen sich die überplanten Bereiche im Änderungsgebiet für eine schrittweise Erweiterung des Baubestandes mit affinen Nutzungen (Erneuerbare Energien) in besonderem Maße. Außer einer geplanten Erweiterung des baulichen Bestandes innerhalb des Änderungsgebiets wäre auch ein Fortbestand der bisherigen Nutzung in seiner derzeitigen Form möglich. Zudem liegen die überplanten Flächen in ausreichender Entfernung zu schützenswerten Nutzungen.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Anlagen ist bereits eine bauliche Vorprägung vorhanden, die durch die geplanten Anlagen zur Erweiterung des ansässigen Betriebes aufgegriffen und baulich arrondiert werden können. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Erweiterung des ansässigen Betriebes zur Nutzung von Erneuerbaren Energien ist an Alternativstandorten nicht gegeben. Somit liegen keine Planungsalternativen vor.

5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung (Erneuerbare Energien) wurden Informationen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen sowie Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Folgende umweltrelevanten Stellungnahmen liegen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes herangezogen wurden:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wertingen, Schreiben vom 18.05.2017, zu Entwicklungen bzw. Veränderungen vor Ort, zur Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft und zu Ausgleichsflächen.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.06.2017, mit Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen (Schutzgüter beeinträchtigt), Prüfung einer Standortverlagerung.
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 13.06.2017, mit Hinweisen zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung sowie zu oberirdischen Gewässern (keine Bedenken, wenn Hinweise beachtet werden).
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Schreiben vom 07.06.2017, mit allgemeinen Hinweisen zur Rohstoffgeologie und zum vorsorgenden Bodenschutz.
- Bezirk Schwaben, Schreiben vom 07.06.2017, mit Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild, zu Kaltluftaustauschbahnen und Ventilationsbereichen.

5.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Weitergehende Aussagen hierzu erfolgen ggf. auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das seit 2009 bestehende Unternehmen GP Joule GmbH hat sich u.a. auf die Entwicklung von Konzepten zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (Wind, Solar, Biogas etc.) spezialisiert. Eine Niederlassung des Unternehmens befindet sich am Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Maierhof“ ca. 4 km östlich der Ortslage Buttenwiesen an der Grenze zur Gemeinde Allmannshofen (Landkreis Augsburg). In diesem Zusammenhang wurde das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle inzwischen teilweise umgebaut bzw. baulich erweitert und dient mittlerweile der Unterbringung von Büro- und Aufenthaltsräumen, etc. der GP Joule. Mit der Planung sollen die bestehenden Aufenthalts- und Bürogebäude sowie die Biogasanlage und Lagerhalle planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen im Änderungsgebiet bauliche Erweiterungen in sämtlichen Bereichen der Erneuerbaren Energien umgesetzt werden können.

Die für die geplante Bebauung herangezogene Fläche wurde bislang baulich genutzt bzw. intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Hier haben sich mit Ausnahme in den Randbereichen keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung ergibt sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser eine Beeinträchtigung. Für die Schutzgüter Mensch, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche oder nur geringe Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der vorläufigen Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der bisherigen Nutzung und Bewirtschaftung des Areals mit der Realisierung des geplan-

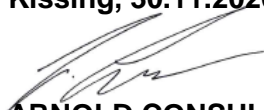
ten Vorhabens eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Zudem werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Maierhof“) als Ausgleich für die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch interne und externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

6. Wirksamkeit

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buttenwiesen wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Kissing, 30.11.2020



ARNOLD CONSULT AG