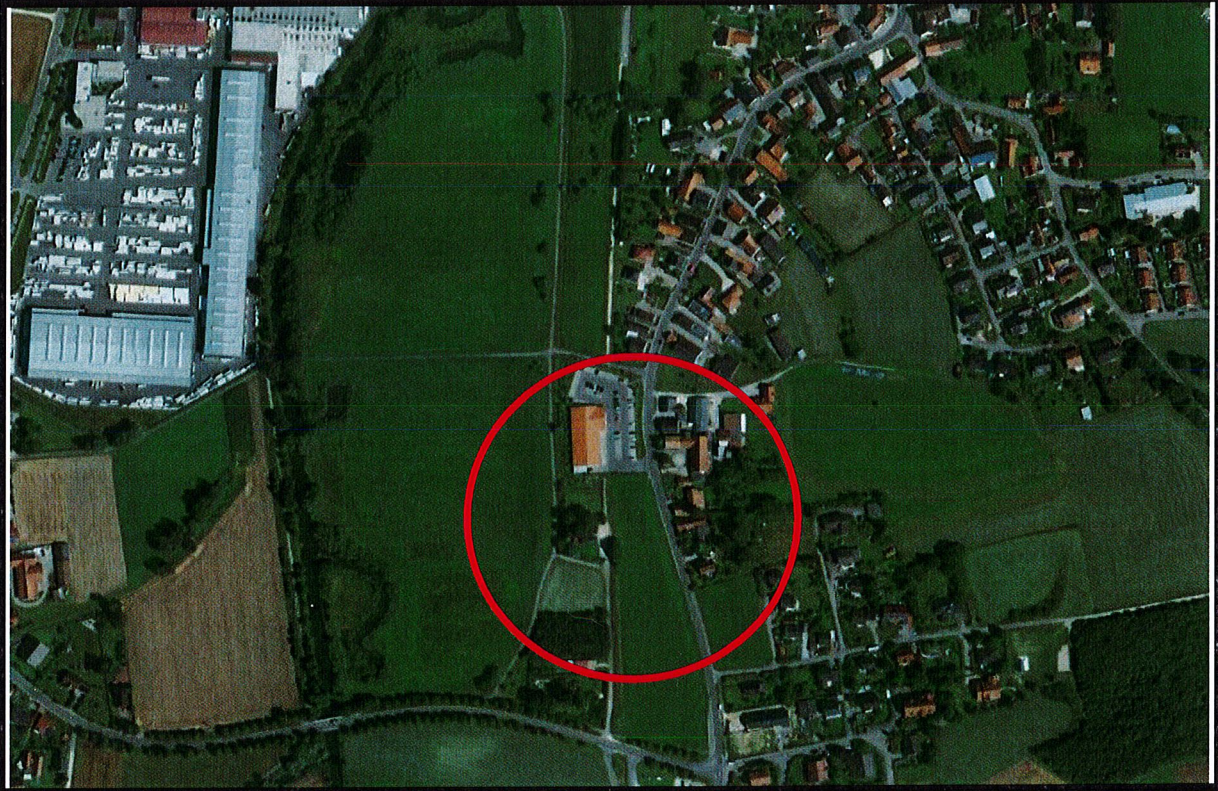


GEMEINDE BUTTENWIESEN

Kreis Dillingen, Freistaat Bayern



ANLAGE 2 UMWELTBERICHT

RECHTSPLAN

„EINKAUFSMARKT 2“

- Aktuelle Fassung vom: 26.08.2013
- Datum der letzten Änderung bzw. Fassung : 27.01.2014
- **Bebauungsplan:** ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen, Tel. 09072/9600-0, Fax. 09072/701418, E-Mail: info@pg-lehni.de
- **Grünordnungsplan:** Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding, Tel. 09092/1776, Fax 09092/1737, E-Mail: beckerhaindl-wem@t-online.de
- **saP:** BILANUM, Dr. W. Schmidt, Am Hasenbichel 30, 86650 Wemding Tel. 09092/966152, Fax.09092/966153, E-Mail: bilanum@t-online.de
- **Schallgutachten:** em Plan, Prinzregentenstraße 5, 86150 Augsburg Tel. 0821/4551790, Fax. 0821/4550079, E-Mail: info@em-plan.com
- **Bearbeitung:** Anton Tiefenbacher, Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, 86647 Buttenwiesen Tel. 0 82 74/ 99 99-14, Fax: 08274/ 99 99-50, E-Mail: Anton.Tiefenbacher@buttenwiesen.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Umweltbericht

1.0 Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen
- 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
- 1.3 Art der Umsetzung der Ziele und Umweltbelange

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

- 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen
- 2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)

3.0 Zusammenfassung

Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen

Ziele des Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan: Die Gemeinde Buttenwiesen hat konkreten Bedarf an einer Fläche zum Neubau eines Einkaufsmarktes. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Ansiedlung. Das Planungsgebiet liegt im Süden von Buttenwiesen.

Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Beschreibung der Festsetzungen	
Art des Verfahrens	Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausgleichsbebauungsplan
Verhältnis zum Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Landwirtschaftliche Nutzfläche“, „Grünfläche“ und „Flächen für Bahnanlagen dargestellt“. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.
Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter“
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die Wertinger Straße (St 2027)
Flächenbedarf	Räumlicher Geltungsbereich: Bebauungsplan ca. 6.963 m ² Ausgleichsbebauungsplan ca. 2.966 m ² .

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan sind nachfolgend aufgeführte Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens maßgeblich von Bedeutung:

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wieder herzustellen, dass
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung:

- örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege festsetzen

1.3 Art der Umsetzung der Ziele und Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der festgelegten Ziele wurden folgende Planungsschritte durchgeführt:

- Frühzeitige Ermittlung des Umweltzustandes
 - Entwicklung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen
 - Ermittlung der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen
- Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt.
Des Weiteren wird, dem Verfahrensfortschritt entsprechend, der Kenntnisstand ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich werden planungsrechtlich im Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan festgesetzt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

Der Bestand wurde mittels Grundlagenrecherche und Begehung erfasst und bewertet.

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung	Baubedingte Auswirkung	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkung
Klima/ Luft	Auf dem Planungsgebiet befindet sich eine Pumpstation (diese wird abgebrochen), sonst ist das Gebiet unbebaut und stellt sich als extensive, ruderalisierte Grünfläche (aufgegebene Kleingärten) und Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) dar. Diese Flächen sind potentielle Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der Topographie fließt die Kaltluft Richtung Westen zur Zusan hin ab. Somit sind keine bedeutenden Frischluftbahnen vorhanden.	- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. <u>geringe Erheblichkeit</u>	- Kaltluftentstehungsgebiet wird überbaut. Bedeutsame Frischluftbahnen sind jedoch nicht vorhanden und betroffen. <u>geringe Erheblichkeit</u>
Boden	Das Gebiet ist im Bereich (Pumpstation) der überbauten Fläche versiegelt. Die übrigen unversiegelten Flächen nehmen sämtliche Bodenfunktionen wahr.	- Oberboden wird abgeschoben und abgefahren. - Unterboden wird verdichtet. - Die Bodenprofile werden verändert, die Bodenfunktion wird gestört. <u>mittlere Erheblichkeit</u>	Der Boden ist das Ergebnis der Verwitterungsvorgänge der anstehenden geologischen Schichten, die von natürlichen und anthropogenen Faktoren beeinflusst stattfinden. Die Bodenschätzungskarte BSK, Auszug 518 Tapfheim, beschreibt den Boden innerhalb des Planungsgebiets als L II 2. Demzufolge ist der Bodentyp Lehm (L), die Zustandsstufe mittel (II). Die Wasserverhältnisse für Grünland werden als feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe eingestuft

			<p>(Wasserstufe 2). Der Boden wird hinsichtlich der folgenden Bodenteilfunktionen beschrieben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen: Der Boden besitzt ein geringes bis mittleres Regenrückhaltevermögen. - Standortpotential für die natürliche Vegetation: Aufgrund der Einstufung des Bodens und der Nähe zur Zusam, stellt sich als natürliche Vegetation der für die Auenlandschaft typische Auenwald, speziell für das Planungsgebiet ein Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald Komplex ein. - Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: Aufgrund des Standortes und der Klassifizierung sowie der bestehenden Nutzung als Acker und Grünland ist mit einer mittleren bis hohen Funktionserfüllung zu rechnen. - Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen. - Im überbauten Bereich völliger Verlust der Bodenfunktionen, der Ausgleich hierzu erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
Wasser	<p><i>Grundwasser</i> Der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt, ist jedoch aufgrund der Nähe zum westlich gelegenen Duifriedlegraben und der Zusam vermutlich eher oberflächennah.</p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Im Planungsgebiet befinden</p>	<p><i>Grundwasser</i> - Beeinträchtigungen des Grundwassers können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> - keine Beeinträchtigung</p>	<p><i>Grundwasser</i> - Durch den höheren Versiegelungsgrad wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Niederschlagswasser wird jedoch einem naturnahen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt wieder an den Wasserhaushalt abgegeben.</p> <p><u>voraussichtlich keine Erheblichkeit</u></p> <p><i>Fließ- und Stillgewässer</i> Der im südlichen Planungs-</p>

	sich keine Stillgewässer. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft der Duifriedlegraben.	<u>keine Erheblichkeit</u>	gebiet verlaufende Abschnitt des Duifriedlegrabens wird überbaut. <u>mittlere Erheblichkeit</u>
Pflanzen	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im Ortsgebiet von Buttenwiesen, westlich angrenzend an die Wertinger Straße und umfasst ebenes und offenes Intensiv-Grünland, das Gelände eines ehemaligen Wasserwerkes und ehemalige Kleingärten. Das nördlich angrenzende Grundstück trägt bereits einen Einkaufsmarkt. Intensiv genutzte Flächen sind für Pflanzen von geringer Bedeutung.</p> <p>Im Westen stellt sich der Teilbereich als extensive Wiese, ruderalisierte Gartenflächen und Gehölzbestand dar.</p> <p>Besonders geschützte Pflanzenvorkommen sind nicht vorhanden.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Augsburg westliche Wälder.</p> <p>Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 3, saP Büro BILANUM).</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Als baubedingte Wirkungen kommen bei dem geplanten Vorhaben vor allem die zur Baufeldfreimachung notwendige Rodung von Bäumen und Büschen, Abbruch von Gebäuden und Verlegung vorhandener Leitungen in Betracht.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Lebensraumverlust von Flora durch Überbauung; hiervon betroffen sind die Gehölzflächen, extensive ruderalisierte Gartenflächen und der Duifriedlegraben. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
Tiere	<p>Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt im Ortsgebiet von Buttenwiesen westlich an die Wertinger Straße angrenzend und umfasst ebenes und offenes Intensiv-Grünland, das Gelände eines ehemaligen Wasserwerkes und angrenzende, ehemalige Kleingärten. Das nördlich angrenzende Grundstück trägt bereits einen Einkaufsmarkt. Intensiv genutzte Flächen sind für Tiere von geringer Bedeutung.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Störungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Als baubedingte Wirkungen kommen bei dem geplanten Vorhaben vor allem die zur Baufeldfreimachung notwendige Rodung von Bäumen und Büschen, Abbruch von Gebäuden und Verlegung vorhandener Leitungen in Betracht.</p> <p>Sofern die der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierli-</p>	<p>- Lebensraumverlust von Fauna durch Überbauung; hiervon betroffen sind vermutlich Gehölzflächen und der Duifriedlegraben. Weitere Wirkungen sind die Zerschneidung von Funktionszusammenhängen oder Beeinträchtigungen von Lebensräumen und die optische Wirkung der neuen Anlage.</p> <p>Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen sind optische Störungen von Tieren durch Zu- und Abfahrten sowie Fußgängerbewegungen auf</p>

	<p>Aufgrund der Ausprägungen des Planungsgebiets sind v.a. Baum- und Heckenbrütende Vogelarten sowie Amphibien als relevant anzusehen.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Augsburg westliche Wälder.</p> <p>Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage 3, saP Büro BILANUM).</p>	<p>chen ökologischen Funktionalität, keine artenschutzrechtlich bedeutsame Gefährdung von Tierarten zu erwarten.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>den zukünftigen Stellflächen und durch Lichtemissionen.</p> <p>Bei Einhalten der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, keine artenschutzrechtlich bedeutsame Gefährdung von Tierarten zu erwarten.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.</p> <p><u>mittlere Erheblichkeit</u></p>
Mensch	<p>Das Gebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt und grenzt östlich, getrennt durch die Wertinger Straße, an bestehende Wohnbebauung an. Auf der anschließenden nördlichen Fläche ist bereits ein Einkaufsmarkt. Bedingt durch die Nutzung ist das Gebiet nicht als Erholungsgebiet zu bezeichnen.</p> <p>Allerdings stellt es eine Verbindung zur freien Landschaft dar.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt erhöht zu Lärmbelästigungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Die aus dem Einkaufsmarkt resultierenden Schallimmissionen liegen deutlich unter den zulässigen Immissionskontingenten.</p> <p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung, Büro em plan)</p> <p><u>keine Erheblichkeit</u></p>
Landschaftsbild	<p>Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Auenlandschaft östlich des Geltungsbereichs sowie westlich durch Wohnbebauung, getrennt durch die Wertinger Straße. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich bereits ein Einkaufsmarkt. Das Planungsgebiet besitzt keine hohe Eigenart und keine große Bedeutung für das Landschaftsbild.</p>	<p>- Durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Überlagerung durch Baumaßnahmen.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>	<p>- Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Offenes Intensiv-Grünland, das Gelände eines ehemaligen Wasserwerkes und angrenzende, ehemalige Kleingärten werden überbaut.</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u></p>
Kultur- u. Sachgüter	<p>Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.</p>	<p>- derzeit keine bekannt.</p> <p><u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u></p>	<p>- derzeit keine bekannt.</p> <p><u>Erheblichkeit derzeit nicht bekannt</u></p>

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Durchführung

Durch das geplante Vorhaben werden meist landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die Flächen der ehemaligen Kleingärten überbaut. Die Pumpstation wird abgebrochen.

Bei Durchführung der Planung geht landwirtschaftliche Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Prognose bei Nichtdurchführung

Das Gebiet wird weiter landwirtschaftlich genutzt und die ehemaligen Kleingärten weiterhin brach liegen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Es ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit möglichst geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ erreicht werden kann.

Aufgrund dieser Prüfung wurden nachfolgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima/Luft	- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen durch Anlegen von Strauchhecken mit heimischen Gehölzen.
Boden	- Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
Wasser	- Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, dort zwischengespeichert und anschließend gedrosselt in den Vorfluter (Duifriedlegraben) eingeleitet. - Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
Tiere u. Pflanzen	- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen durch Anlegen von Strauchhecken mit heimischen Gehölzen. - Rodung nicht zu erhaltender Gehölze gem. BNatSchG im Zeitraum 01.10. – Ende Februar. - Überbauung des Duifriedlegrabens im Spätherbst / Winter (Zeitraum ab November bis Ende Februar), da die hier relevanten Amphibienarten in frostfreien Verstecken an Land überwintern und etwa ab April wieder in ihre Laichgewässer einwandern. - Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.
Mensch	- keine erforderlich
Landschaftsbild	- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen durch Anlegen von Strauchhecken mit heimischen Gehölzen. - Pflanzung einer Baumreihe entlang der Wertinger Straße. - Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens.
Kultur- u. Sachgüter	- derzeit keine vorgesehen

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wird für das Planungsgebiet parallel zum Bebauungsplan die naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung durchgeführt.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6.963 m² und liegt im Süden der Gemeinde Buttenwiesen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Fl.-Nr. 623/1

Im Osten: durch die Wertinger Straße (St 2027)

Im Süden: durch die Fl.-Nr. 588/16, 619 und 632/3

Im Westen: durch den Duifriedlegraben (Fl.-Nr. 589) sowie durch die Fl.-Nr. 624 und 632/2.

Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen

§ 18 des Bundes- Naturschutz- Gesetzes sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan mit Ausgleichsbauungsplan die nachfolgend aufgeführten 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
- Kostenschätzung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen). In der folgenden Abbildung ist die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren aus diesem Leitfaden ablesbar.

Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	Typ A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad <u>Baugebiete:</u> Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen, regelmäßig gepflügt - Grünland, Grünflächen, intensiv gepflegt - verrohrte Gewässer - Flächen, weitgehend ohne naturbetonte Landschaftselemente	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: - extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen mit altem Obstbaumbestand, Heckengebiet - Bauminself, Feldgehölze, strukturarme Forste - Ruderalflächen - Gewässer mit mittlerer Gewässergüte - Bisherige Ortsrandbereiche mit Grünstruktur	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: - strukturreiche Wälder - artenreiche, ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften - nährstoffarme Gewässer - Kaltluftentstehungsgebiete - Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit historischen Landnutzungsformen	Feld A III und B III 1,0 - 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit versiegelten Flächen

Quelle: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

(vgl. hierzu Abb.1: Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Planzeichnung, Anlage 4)

Das Planungsgebiet wird dem Gebietstyp A mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zugeordnet. Durch die Verknüpfung von Gebietstyp A und den entsprechenden Wertigkeiten des Bestandes wird der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt. Der jeweilige Höchstwert, der in der obigen Tabelle aufgeführt ist, kann durch Reduzierwerte, die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgegeben sind, bis auf den Minimalwert reduziert werden.

Vom Umgriff des Bebauungsplanes sind Gebiete mit keiner, sowie geringer bis mittlerer Wertigkeit betroffen.

Gebietstyp A (GRZ > 0,35): hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Das Planungsgebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 dem Gebietstyp A (GRZ > 0,35) zugeordnet.

A 0: 'ohne Bedeutung' (kein Ausgleich erforderlich)

Die überbaute Fläche (Pumpstation) stellt ein Gebiet mit keiner Bedeutung dar.

A I: 'geringe Bedeutung' (max. Ausgleichsfaktor 0,6)

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Schotterwege stellen grundsätzlich ein geringwertiges Gebiet dar.

A II: 'mittlerer Bedeutung' (max. Ausgleichsfaktor 1,0)

Ruderalisierte Wiesenflächen (ehemalige Kleingärten) und bestehende Gehölze stellen ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung dar.

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor * ¹	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
A 0 'ohne'	80 m ²	0,0		0,0	0,0 m ²
A I 'gering'	3.230 m ²	0,6	0,20	0,4	= 1.292 m ²
A II 'mittel'	1.680 m ²	1,0	0,20	0,8	= 1.344 m ²
Summe					2.636 m²

*¹ Der Ausgleichsfaktor wird auf Grund der Vermeidung- und Verringerungsmaßnahmen

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden und Westen durch Anlegen von Baum-/ Strauchhecken mit heimischen Gehölzen.
- Sammlung und Rückhaltung des nicht kontaminierten Niederschlagswassers sowie gedrosselte Zuführung in den Vorfluter.
- Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Festsetzung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Wertinger Straße.

um 0,20 reduziert.

Der Abstand der Baugrenze zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches beträgt 3 m. Hier sind keine Baumpflanzungen möglich und die Eingrünung gegenüber der Landschaft kann nur bedingt umgesetzt werden. Deshalb wird diese Fläche zusätzlich mit dem maximalen Faktor bewertet.

Kategorie	Eingriffsfläche	max. Faktor	Reduzierfaktor * ¹	tatsächlicher Faktor	Ausgleichsbedarf
A II 'mittel'	200 m ²	1,0	0,00	1,00	= 200 m ²
Summe der ermittelten Ausgleichsfläche gesamt					2.636 m ² 2.836 m ²

Der Umfang der insgesamt erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen beläuft sich somit auf ca. **2.836 m²**.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe wurden Maßnahmen auf externer Fläche, Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Zusan festgesetzt (vgl. Planzeichnung Anlage 4).

Externe Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1241, Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Zusan

Flurstückgröße	13.105 m ²
davon anerkannte Fläche für Ökokonto	7.000 m ²
Ausgleich für Bebauungsplan "Roma Ost/West"	- 5.522 m ²

Ausgleichsflächendargebot: **1.478 m²**

Bestand

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich der Ortschaft Buttenwiesen. Die Fläche stellt sich im Bestand als Röhricht- und Großseggenbestände mit Baumhecken dar. Ein Teil der Fläche ist, gemäß Biotopkartierung Bayern als Biotopfläche mit der Biotop-Nr. 7330-0197-002.

Entwicklungsziel

- Erhalt und Entwicklung der Baumhecken
- Offenhalten der Wiesenflächen

Maßnahmen

- Erhalt und Entwicklung der Baumstrauchhecke
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- Mahd und Abtransport des Schnittguts nach Abstimmung vor Ort
- frühester Schnittzeitpunkt 15.06.

Externe Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1101/1, Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Zusan

Flurstückgröße	1.457 m ²
davon anerkannte Fläche für Ökokonto	1.488 m ²

Ausgleichsflächendargebot: **1.488 m²**

Bestand

Die Ausgleichsfläche liegt Nordöstlich der Ortschaft Buttenwiesen. Die Fläche stellt sich im Bestand als ruderalisierte Wiese dar. Nördlich schließt eine Biotopfläche mit der Biotop-Nr. 7330-0199-002. nach der Biotopkartierung Bayern.

Entwicklungsziel

- Entwicklung einer Hochstaudenflur auf feuchtem Standort

Maßnahmen

- Zulassen von Sukzession
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- Mahd und Abtransport des Schnittguts nach Abstimmung vor Ort
- frühester Schnittzeitpunkt 15.06.

Bilanz - erforderlicher Ausgleich / Ausgleichsflächenangebot

Ausgleichsflächenangebot

externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1241	1.478 m ²
externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1101/1	1.488 m ²

Ausgleichsflächenbedarf **2.966 m²**

+ 130 m²

Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden. Somit ist mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen.

Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen

externe Fläche Fl.Nr. 1241 (Teilfläche) und 1101/1 Gmkg. Pfaffenhofen	Menge	EP	GP
Entwicklung und Pflege der Baumhecken	psch.	1.000 €	1.000 €
Entwicklung einer Hochstaudenflur auf feuchtem Standort (1.488 m ² x 2 x 15 Jahre = 44.640 m ²)	44.640 m ²	0,10 €	4.464 €
max. 2-schürige Mahd, inkl. Abtransport des Schnittguts (1.000 m ² (Teilfläche) x 2 x 15 Jahre = 30.000 m ²)	30.000m ²	0,10 €	3.000 €
Summe			8.464 €

Anmerkung: Der Grunderwerb ist nicht Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Pflege wurde auf 15 Jahre gerechnet.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße nicht möglich ist, wurde auf eine Suche nach alternativen Standorten bzw. anderweitigen Planungsmöglichkeiten verzichtet, da sich der gewählte Standort in Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Buttenwiesen befindet (=Nahversorgungsstandort) welches des weiteren eine Ansiedlung in „nicht zentrenintegrierten Standortlagen“ prinzipiell ausschließt. Der gewählte Standort entspricht auch den Vorgaben des LEP Bayern 2013, welcher einen Standort auch dann als städtebaulich integriert betrachtet, wenn er an einen Gemeindeteil anschließt, der einen Hauptort darstellt in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden.

2.6 Merkmale der technischen Verfahren und Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" verwendet. Die Aussagen insbesondere zu Arten (keine schützenswerten Pflanzenarten, keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Gefährdungen von Tierarten) basieren auf dem Fachgutachten (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) des Büros BILANUM. Aussagen zu Schallimmissionen basieren auf dem Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung Büro em plan.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes

Der Vorhabensträger wird dafür Sorge tragen, dass bei der Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bzw. bei der Vergabe dieser Maßnahmen die im Bauleitplanverfahren festgelegten Vermeidung-Verringerung - und Ausgleichsmaßnahmen vollständig berücksichtigt und umgesetzt werden.

3.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen beabsichtigt südlich der Gemeinde Buttenwiesen die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen in der Sitzung vom 27.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan "Einkaufsmarkt 2" aufzustellen.

Es werden Flächen der Landwirtschaft, Grünflächen und der südliche Bereich des Duifriedlegrabens überbaut. Es ist jedoch, bei Einhalten der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, keine artenschutzrechtlich bedeutsame Gefährdung von Tierarten zu erwarten.

Durch Bauzeitenregelungen, die Festsetzungen von Grünflächen mit Pflanzgeboten, Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch sicherfähigen Belag im Bereich der Stellplätze, Ortsrandeingrünung und Schaffung eines Regenrückhaltebeckens wurden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen getroffen. Die verbleibenden Eingriffe wurden ermittelt und naturfördernde Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung und Erhalt von Baumhecken, Entwicklung einer Hochstaudenflur) auf externe Flächen Flur-Nr. 1241 und auf Flur-Nr. 1101/1, Gmkg. Pfaffenhofen a.d. Zusam festgelegt.

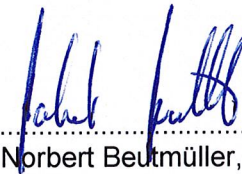
Nach Auffassung des Planverfassers ist durch die Festsetzungen sowie durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit keinen verbleibenden, erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bearbeitung:

Gemeinde Buttenwiesen:



.....
Norbert Haindl, Dipl.-Ing. (FH)



.....
Norbert Beutmüller, 1. Bürgermeister

Becker + Haindl
Architekten . Stadtplaner . Landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a
86650 Wemding