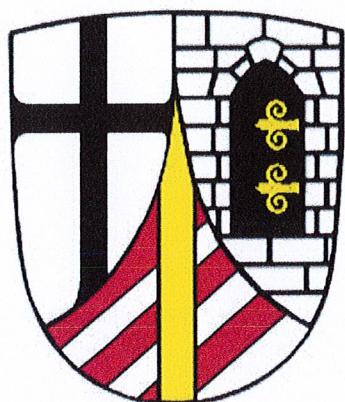


**GEMEINDE BUTTENWIESEN**

**ORTSTEIL OBERHÜRHEIM**



**BEBAUUNGSPLAN  
"IM DETTELFELD - AM APFELGARTEN"**

**BEGRÜNDUNG**

Fassung vom 30.11.2020

Buttenwiesen, den 30.11.2020

orb-bauconsult – Dr.-Ing. R.K. Orb – 86690 Mertingen

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan  
"Im Dettelfeld - Am Apfelgarten"  
Gemeinde Buttenwiesen, Ortsteil Oberthürheim**

**1. Veranlassung**

Um der stetigen Nachfrage von ortsansässigen Baubewerbern nach Baugrundstücken nachzukommen, hat die Gemeinde Buttenwiesen den Entwurf eines qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet "Im Dettelfeld - Am Apfelgarten" im Ortsteil Oberthürheim beschlossen. Die Bauflächen dienen somit vorwiegend der Deckung des örtlichen Bedarfes an Bauland.

**2. Lage im Raum, Bestand**

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

Östlich und südlich grenzt die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) an das Baugebiet; dieses stellt hier künftig den neuen Ortsrand dar.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Am südlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen, die als zu erhalten festgesetzt sind und in die Ortsrandeingrünung integriert werden. Die geschützten Einzelbäume innerhalb dieser zusammenhängenden Gehölzstrukturen wurden im Vorfeld beseitigt. Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes befindet sich eine aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstelle.

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Buttenwiesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. In diesem ist das qualifiziert überplante Gelände bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den Anforderungen dieser Planung im Parallelverfahren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Gemäß der Darstellung im Bebauungsplan wird die Fläche als Dorfgebiet bzw. als Wohnbaufläche typisiert.

Die landwirtschaftliche Hofstelle im Geltungsbereich ist bereits als Dorfgebiet ausgewiesen.

**4. Planungskonzept**

**Städtebauliches Konzept**

Mit diesem Baugebiet wird der Ortsrand im Südosten der Ortslage abgerundet. Um die Ausweisung von hauptsächlich wohngenutzten Bauflächen in diesem Bereich zu ermöglichen, wird ein Teilbereich mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle als einfacher Bebauungsplan überplant, der deren Bestand sichert und die Ausweisung eines Teils der neuen Bauflächen im Nahbereich als Dorfgebiet begründet. Die weiteren Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine öffentliche Grünfläche im Norden gewährleistet den notwendigen Abstand schutzwürdiger Wohnbebauung zu nahegelegenen Emissionsquellen und dient gleichzeitig der Minderung des Eingriffes.

Die Grundstückgrößen entsprechen dabei den Erfahrungswerten gängiger Größen. Mit den großzügig ausgelegten Festsetzungen zu den Gebäuden ergibt sich ein gewisses Spektrum unterschiedlicher Gebäudeformen für die Bauherren, die dennoch aufeinander abgestimmt sind und ein angemessenes Ortsbild wahren.

Da innerörtliche Freiflächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen bzw. deren Erschließung nicht ohne weiteres möglich wäre, hat man sich zu dieser kompakten Neuausweisung am südöstlichen Ortsrand entschlossen. Der Flächenverbrauch wird entsprechend ausgeglichen.

#### Verkehrserschließung

Die Bauflächen werden über eine Stichstraße mit abschließender Wendefläche erschlossen. Die Dimensionierung orientiert sich an einer Wohnstraße mit Ausführung als gemischte Verkehrsfläche. Eine Stichstraße für eine mögliche weitere Anbindung nach Osten wird vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung erstreckt sich von der Straße 'Dettelfeld' durch das Baugebiet nach Süden zu einem Feldweg.

#### Immissionsschutz

Besondere Bedeutung kommt in dieser Planung dem Immissionsschutz zu, sowohl unter dem Aspekt, dass die benachbarte, aktiv betriebene Landwirtschaft mit ihren Emissionen auf das neu ausgewiesene Gebiet einwirkt, als auch dahingehend, dass diese Einfluss auf Betrieb und Entwicklung der angrenzenden Landwirtschaft haben kann. Daher wurde im Vorfeld der Planung durch die Modern Testing Services (Germany) GmbH, Augsburg, eine Immissionsprognose erstellt, deren Ergebnis in die Bebauungsplanung einbezogen wurde.

Auszug: Die Ausbreitungsrechnung (Austal2000) mit den Emissionsquellen der Tierhaltungsanlagen und der Biogasanlage hat gezeigt, dass die Gesamtbelastung für Geruch auf dem geplanten Grundstück überwiegend unter 15% liegt, jedoch im nördlich Bereich Geruchshäufigkeiten von bis zu 18% auftreten. Orientierende Ausbreitungsrechnungen haben ergeben, dass durch die entfernten Emissionsquellen (Biogasanlage, Tierhaltungsanlage Herr Wagner) eine Grundbelastung zwischen 1-2% auf dem geplanten Baugrundstück verursacht wird.

Somit ist am Standort in Oberthürheim auf dem geplanten Baugrundstück "Im Dettelfeld - Am Apfelpark" ausgehend von den Tierhaltungsanlagen und der Biogasanlage, unter Beachtung der Geruchsbelastung auf dem Grundstück und entsprechender Aufteilung, keine Gefahr für die menschliche Gesundheit und Belästigung für die Allgemeinheit zu erwarten.

In der Planung wurde darauf reagiert, indem im nördlichen Bereich eine Ausschlußfläche für Wohnbebauung im Plan als Grünfläche dargestellt ist. Weiterhin wurde ein Teilbereich als Dorfgebiet ausgewiesen, dazu wurde die östliche Landwirtschaft im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes in den Geltungsbereich mit einbezogen.

#### Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines eigenen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da erfahrungsgemäß werden bei den gegebenen Rahmenbedingungen Spielplätze nicht angenommen werden. Die gesamte Siedlung hat einen hohen Anteil an privatem Grün mit Aufenthaltsflächen in den Hausgärten; der als Sackstraße endende Straßenraum bietet die Möglichkeit zum gemeinsamen Spiel mit Rollerskates, Fahrrädern etc. in Wohnungsnähe.

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche eingerichtet, es wird direkte Verbindungswege in die angrenzende freie Landschaft geben, die diverse informelle Spiel- und Unternehmungsmöglichkeiten bietet; damit werden insgesamt ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder verschiedenen Alters angeboten, so dass eine Ausweisung eines Spielplatzes für dieses kleine Baugebiet nicht für notwendig erachtet wird.

## 5. Grünordnung, Schutz von Natur und Landschaft

### 5.1 Bestand

Das Areal wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gehölzbestand existiert in der Fläche nicht, die Gehölzbestände im Süden werden als zu erhalten festgesetzt; im Vorfeld des Verfahrens wurden darin enthaltene Einzelbäume entnommen sowie ein weiterer Einzelbaum am Ostrand beseitigt. Diese Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen (Funktionsausgleich). Das Biotop besteht nicht mehr.

### 5.2 Ortsrandeingrünung

Die harmonische Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild wird durch die 5m breite Ortsrandeingrünung als niedriger Wall an der Ostgrenze und im Süden des Baugebietes in Verbindung mit dem dortigen Gehölzbestand gewährleistet. Um den Eindruck einer regional typischen Feldhecke zu vermitteln, dürfen hier im Übergang zur Landschaft nur standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden (Liste siehe Festsetzungen). Um das neue Baugebiet möglichst gut in die umgebende Landschaft einzugliedern, werden die für den Landschaftsraum untypischen Gehölze ausgeschlossen.

### 5.3 Innere Durchgrünung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken und den hohen Gartenanteil gewährleistet. Für die Hausbäume werden erprobte und für die Region typische Arten und Sorten vorgeschlagen.

### 5.4 Ausgleichsermittlung und -fläche

Das überplante Areal wurde hinsichtlich des naturschutzfachlichen Ausgleiches betrachtet und behandelt. Der zugehörige Umweltbericht zeigt die Ergebnisse auf.

Für die Kompensation ergeben sich folgende Eckdaten (ca.-Werte gerundet):

Neu überplante Fläche des Geltungsbereiches: 10.075m<sup>2</sup>

davon auszugleichen: 8.990m<sup>2</sup>

(ausgewiesene Bauflächen, Erschließungsflächen)

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

Durch die Planung wird ein insgesamt niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist:

Typ B Kat. I Ackerfläche und Intensivgrünland - Faktor von 0,3 bis 0,6

Gewählter Faktor: 0,50 als mittlerer Wert; es werden wirksame Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- bedarfsgerechte Bauweise -> keine unnötige Verdichtung

- Eingrünung (Ortsrand) mit Pflanzgebot

- Minimierung versiegelter Flächen, versickerungsfähige Beläge

Daher wird ein Abschlag von 0,1 in Abzug gebracht: 0,5 - 0,1 = 0,4

Daraus ermittelte Ausgleichsfläche: 8.990m<sup>2</sup> x 0,4 = 3.596m<sup>2</sup>

Der Ausgleich wird erbracht durch Anlage einer extensiven Grünfläche innerhalb des Baugebietes (ca. 820m<sup>2</sup>) und extern durch Extensivierung einer Teilfläche von 2.775m<sup>2</sup> des Flurstückes 2140 (neue Flurnummer, ca. 7.639m<sup>2</sup>). Die Gesamtfläche wurde zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein Streifen wird bereits für den Ausgleich einer anderen gemeindlichen Bauleitplanung herangezogen.

Weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen sind im Umweltbericht zur Planung enthalten.

## 5.5 Planungsverlauf zur Grünordnung

Das ursprüngliche Ziel der Gesamtplanung und der darin enthaltenen Grünordnung war der Erhalt der gesamten Gehölzstrukturen am Südrand des Baugebietes sowie des Einzelbaumes am östlichen Rand. Mit dem Fortgang der Planung stellten sich dabei jedoch immer mehr rechtliche und organisatorische Schwierigkeiten heraus, da der Hecken- und Baumbestand eine Dimension erreicht hat, die mit der geplanten angrenzenden Bebauung nicht gut vereinbar ist; die Baumkronen befanden sich in unmittelbarer Umgebung der Baugrenzen. Es war davon auszugehen, dass der geplante Erhalt Gehölzbestandes eine nicht erfüllbare Aufgabe für die Gemeinde darstellen würde und auch für die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke aufgrund der Beschattung und der Gefahr, dass umfallende Bäume die Häuser beschädigen. Es musste daher davon ausgegangen werden, dass die zukünftigen Eigentümer einen großen Teil der Gehölze fällen werden.

Diese Punkte wurden seitens der Gemeinde als nicht angemessen lösbar bzw. den (neuen) Bewohnern als nicht zumutbar angesehen, auch die Anforderungen seitens des Naturschutzes, z.B. ein 30m-Abstand zu den Gehölzen, wäre für die Realisierung nicht erfüllbar gewesen, weshalb die Gemeinde sich dazu entschlossen hat, die Einzelbäume zu entfernen.

Die Reduzierung des Gehölzbestandes wurde als Eingriff gewertet, so dass die entfernten Gehölze funktional zu ersetzen sind.

Da sich die verbliebene Strauchhecke künftig auf Privatgrund befindet, ist hier nicht gewährleistet, dass die die Funktionalität des Heckenlebensraumes erhalten bleibt, sondern erhebliche Störungen des Lebensraums durch die Privatnutzung der Grundstücke ausgehen. Um dies zu berücksichtigen, wurde der Funktionsausgleich neu ermittelt und festgelegt.

## 5.6 Ersatzpflanzung

Die erwähnte Beseitigung der Einzelbäume innerhalb des Gehölzbestandes im Vorfeld des Vorhabens kann durch die Pflanzgebote im Rahmen der Ortsrandeingrünung nicht vollständig ausgeglichen werden, da die Neupflanzungen erst nach Jahrzehnten die landschaftsästhetische Wirksamkeit des vormaligen Bestandes erreichen werden (Schutzgut Landschaft).

Außerdem muss davon ausgegangen werden, dass sich das Entfernen des älteren Solitärbumes und der ca. 20 Bäume in dem geschützten Heckenbiotop 7430-0102-001 nachteilig auf Insekten, Vögel und Fledermäuse auswirkt (Schutzgut Lebensraum).

Nachdem sich die verbliebene Strauchhecke in den künftigen Baulandparzellen und somit auf Privatgrund befindet, muss selbst wenn die Hecke erhalten bleibt von einer fortwährenden Beeinträchtigung des Heckenlebensraumes durch die Privatnutzung der Grundstücke ausgegangen werden (ebenfalls Schutzgut Lebensraum). Betroffen von allen oben dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen des überplanten Lebensraumes sind die lokalen Populationen der Insekten, Vögel und Fledermäuse. Deshalb ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein ausreichender Ausgleich im räumlichen Bezug zum o. g. Planungsgebiet dringend erforderlich, um langfristig die lokal wildlebenden Tierarten, die durch die Baumfällungen beeinträchtigt sind, in ihrer Entwicklung zu stützen.

Daher wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 96 der Gemarkung Oberthürheim südlich vom vorhandenen Regenrückhaltebecken eine standortgerechte Feldhecke mit Überhältern (Baumhecke) mehrreihig mit einer Breite von 10m auf einer Länge von ca. 70m gepflanzt.

## 6. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Bauflächen (Maßangaben in ca.):

|                         |  |                             |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Nettobauland (WA, MD1): | ca. 7.615m <sup>2</sup>  | 9 Grundstücke, Einzelhäuser |
| 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>   |                             |
| Ausgleichsfläche:       | ca. 3.600m <sup>2</sup> , davon ca. 820m <sup>2</sup> im Baugebiet |                             |

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge kann gewährleistet werden. Zu Löschzwecken werden im Baugebiet ausreichend Hydranten vorgesehen.

### 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Regenwassernutzung sollte je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne durch den Eigentümer vorgesehen werden. Der Überlauf von unverschmutztem Niederschlagswasser kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei Brauchwasserentnahme (Toilettenspülung etc.) ist an den Einleitungen ins Gebäude eine Ablesemöglichkeit anzubringen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu beachten. Das Merkblatt wird zukünftig vom Arbeitsblatt DWA-A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer" abgelöst. Zusätzlich wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie die DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen – Teil 1-4 hingewiesen.

Für die Erschließungsfläche liegt eine baugrundtechnische Bewertung des Bodens zur Versickerung bei der Gemeinde Buttenwiesen vor.

Das Schmutzwasser wird über Hausanschlußschächte in den Grundstücken und Hausanschlussleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

### 7.3 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Aus den östlich anschließenden etwas höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann es im Starkregenfall bei unzureichender Bodenbedeckung zu wild in das Planungsgebiet abfließendem Niederschlagswasser kommen. Das Planungsgebiet erhält daher zum Schutz vor wild abfließendem Wasser im Osten einen flachen Wall. Das hier gesammelte Wasser fließt Richtung Süden auf dem Kulturland ab.

Für den Fall, dass bei besonders außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen wild abfließendes Niederschlagswasser bis an die Gebäude heranfließt, wird den Grundstückseigentümern geraten, das Eindringen von Niederschlagswasser in Gebäudeöffnungen, die sich auf Höhe des Erdbodenniveaus oder darunter befinden (außen liegende Kellerzugänge oder Lichtschächte und dergleichen) durch geeignete Vorkehrungen zu verhindern.

## 8. Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Buttenwiesen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## 9. Auswirkungen

Trotz der dem Ort und der Lage angepassten Bebauung und der vorgesehenen Eingrünung sind zwar Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, diese lassen sich jedoch minimieren. Der Eingriff wird entsprechend ausgeglichen.

Buttenwiesen, den 12.03.2021  
.....  
Hans Kaltherr  
1. Bürgermeister



Siegel