

Gemeinde Buttenwiesen
Landkreis Dillingen a. d. Donau



Bebauungsplan
„Maierhof“

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 09.03.2017

geändert am:
30.11.2020
21.02.2022
30.01.2023

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	5
1.3	Topographie und Vegetation	5
1.4	Geologie und Hydrologie	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	8
2.5	Eigentumsverhältnisse	8
2.6	Immissions- und Denkmalschutz	9
3.	Anlass für die Planung	10
4.	Ziele der Planung	11
4.1	Plankonzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Begründung sonstiger Festsetzungen	17
4.5	Grünordnung	18
4.6	Verkehrliche Erschließung	18
5.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	19
6.	Ver- und Entsorgung	19
6.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	19
6.2	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	19
6.3	Stromversorgung	21
6.4	Fernmeldeanlagen	21
6.5	Abfallbeseitigung	21
7.	Umweltbericht	21
7.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	22
7.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	22
7.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	23
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	29

7.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	29
7.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	38
7.7	Planungsalternativen.....	38
7.8	Zusätzliche Angaben.....	39
7.8.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	39
7.8.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	40
7.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
8.	Denkmalschutz	41
9.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	42
10.	Städtebauliche Statistik	43
11.	In-Kraft-Treten	43

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Maierhof“ der Gemeinde Buttenwiesen in der Fassung vom 30.01.2023.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Grenze des Gemeindegebietes Buttenwiesen ca. 2,0 km südöstlich der Ortslage Lauterbach.



Übersicht Plangebiet (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1669/1 und 1669/2 und Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1669, 1672 und 1722, jeweils Gemarkung Wortelstetten, sowie die Grundstücke Flur Nr. 1914 und 1914/1 und eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1913, jeweils Gemarkung Lauterbach.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8,00 ha. Davon entfallen ca. 6,73 ha auf die geplante Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ und ca. 1,27 ha auf die geplanten privaten Grünflächen, inklusive der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der internen Ausgleichsflächen.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet weist ein mittleres Höhenniveau von ca. 430 m ü. NN auf. Das Gelände steigt jedoch im (nord-)westlichen Bereich markant an. Der Höhenunterschied zwischen der östlichen und der westlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 11 - 12 m.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. baulichen Nutzung im südöstlichen Bereich des Plangebietes (Biogasanlage, Lagerhalle, Verwaltungsgebäude) haben sich auf den neu überplanten Flächen im Plangebiet bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich an der südöstlichen bzw. östlichen Grenze des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorzufinden, die von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt werden.

1.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt vorwiegend innerhalb der Oberen Süßwassermolasse. Der Untergrund des Geländes besteht aus Sand, Ton, Schluff und Mergel bzw. teilweise auch Kies. Im südlichen Bereich des überplanten Areals stehen donau- bis günzzeitliche Schotter (Älterer Deckenschotter) aus sandigem Kies an. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

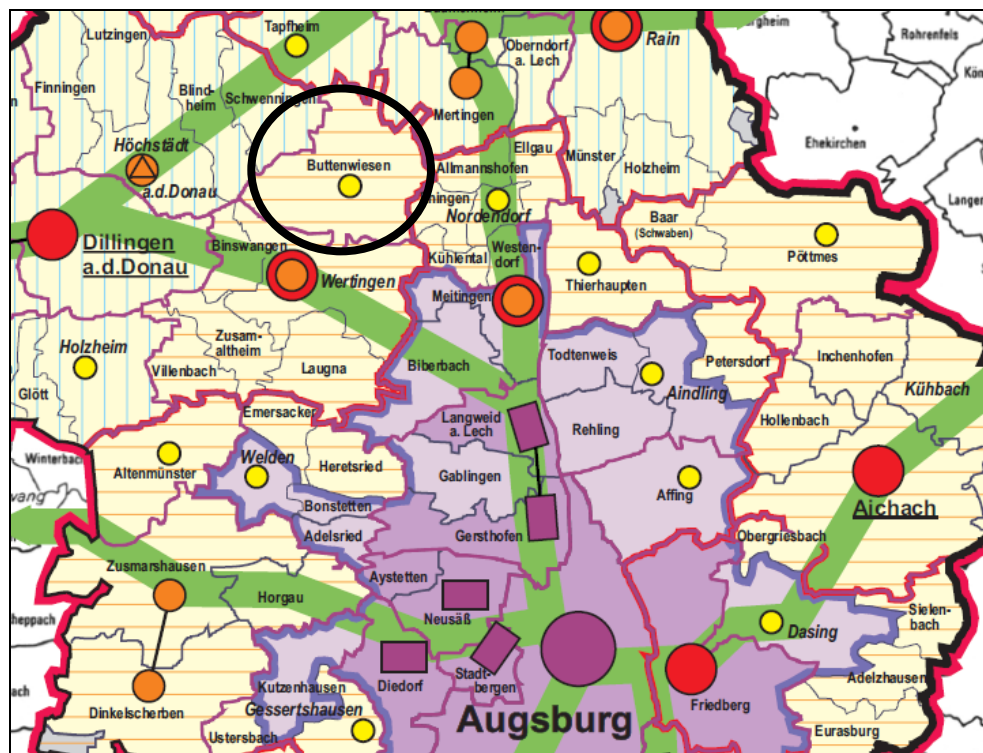
Im Plangebiet sind überwiegend Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial über Molassematerial verbreitet. In den gewässernahen Bereichen im südlichen und östlichen Plangebiet hat sich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus carbonatfreien Talablagerungen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

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

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 als Kleinzentrum zum Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 9, © Regionaler Planungsverband Augsburg, 2007

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 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Mit der Planung kann der bauliche Bestand (Biogasanlage, Lagerhalle, Verwaltungsgebäu-

de) aufgegriffen und sinnvoll mit affinen Nutzungen erweitert werden. Von der Höheren Landesplanungsbehörde wurde mitgeteilt, dass die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen (Freiflächenphotovoltaikanlagen, Biogasanlagen) keine Siedlungsflächen im Sinne des Anbindegebotes gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 darstellen. Zudem wurde dargelegt, dass landesplanerische Belange diesen Nutzungen nicht entgegenstehen. Dies ist nach Mitteilung der Höheren Landesplanungsbehörde auch für die unter Kapitel 2 Ziffer c) bis f) des Textteils zum vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen gültig (u.a. auch für Büronutzungen).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der bestehenden baulichen Nutzung am Maierhof aus der historischen Siedlungsentwicklung heraus eine landwirtschaftliche Nutzung zugrunde lag und mit dieser auch Wohnnutzungen einhergingen, die sich bis zur Gegenwart fortgesetzt und etabliert haben. Im Rahmen des Strukturwandels am Standort entwickelten sich neben der immer noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung im Haupterwerb auch gewerbliche Nutzungen (Fa. GP Joule; Projektentwicklung zur Nutzung erneuerbarer Energien).

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können aus landesplanerischer Sicht in reduziertem Umfang hingenommen werden, falls sich diese für die ständige Präsenz eines verantwortlichen Betriebsleiters/Verwaltungspersonals aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen als notwendig erweist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, zumal bereits im Bestand Wohnungen der Betriebsinhaber am vorliegenden Standort vorhanden sind und ein großer Teil der maximal zulässigen Wohnfläche innerhalb des Baufeldes 1 bereits ausgeschöpft ist. Unter Ziffer 4.2 ist nochmals ausführlich das Erfordernis einer ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung dargelegt, für die neben den bereits bestehenden Wohnungen im Verhältnis zur Größe des gesamten Plangebietes (Bauabschnitte 1 – 4) lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind. Insgesamt betrachtet handelt es sich mit der maximal zulässigen Wohnfläche von 900 m² für das gesamte Planareal und sämtliche Bauabschnitte um eine gegenüber den vorgesehenen, in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 2 a) – e)) definierten Nutzungen deutlich untergeordnete Nutzung und somit im Hinblick auf die bestehenden Wohnungen am Maierhof um einen reduzierten Umfang für die Regelung der lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung.

Regional- oder landesplanerische Belange (inkl. Anbindegebot gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 bzgl. Wohnnutzung) stehen der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

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.

Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert (25. Änderung) und künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ mit Randeingrünung dargestellt.

Der Bebauungsplan „Maierhof“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

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

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Sondergebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden und Westen durch Flächen für die Landwirtschaft.
- Im Osten durch Wasser- und Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet Augsburg - Westliche Wälder.
- Im Süden durch Wasser-, Öko- und landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

2.6 Immissions- und Denkmalschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der Stallung für die Rinderhaltung ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen) sind von den Besitzern und Bebauern des Grundstückes entschädigungslos hinzunehmen. Dabei wird besonders darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist. Diese allgemein in der Umgebung vorhandenen dörflichen Immissionen sind jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar, zumal am Standort bereits eine Wohnnutzung des Betriebsleiters stattfindet.

Im Rahmen der im Plangebiet aufgrund der stattfindenden Nutzungen bereits erfolgten baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden u.a. die Schallimmissionen überprüft. Die Schallimmissionen liegen in einem Bereich, der Erweiterungen ohne Bedenken zulässt. Deshalb kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Begutachtung verzichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

3. Anlass für die 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 (Dreiseithof), 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.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzungen (Bürogebäude, Biogasanlage, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) sollen auch weitere Flächen in einem angemessenen Umfang für eine perspektivische Erweiterung des Unternehmens im Rahmen der angestrebten Bauleitplanverfahren gesichert werden (vgl. Ziffer 4.1).

Aus vorgenannten Gründen sollen für die Grundstücke Flur Nr. 1669/1 und 1669/2 und Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1669, 1672 und 1722, jeweils Gemarkung Wortelstetten, sowie 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 („Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“). Für die langfristige Sicherung der bestehenden bzw. geplanten Bebauung bzw. Nutzungen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich soll der Bebauungsplan „Maierhof“ aufgestellt und der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.

4. Ziele der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohn- und Bürogebäude sowie der Biogasanlage und der Lagerhalle. Zudem sollen im Plangebiet schrittweise bauliche Erweiterungen in mehreren Bereichen der Erneuerbaren Energien umgesetzt werden können.

4.1 Plankonzept

Das Plankonzept sieht grundsätzlich eine Trennung des Plangebietes in zwei Baufelder und in einem weiteren Schritt in vier Bauabschnitte vor (BA 1 – BA 4). Mit der Aufteilung in Bauabschnitte kann auch eine klare Zuordnung der erforderlichen Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Aktivierung des jeweiligen Bauabschnittes erfolgen. Das für die Bestandsicherung und angemessene Erweiterung des Verwaltungs- und Bürogebäudes vorgesehene Baufeld 1, für welches aus regional- und landesplanerischen bzw. ortsgestalterischen Gründen im Vergleich zu den übrigen Flächen innerhalb des Sondergebietes differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung getroffen werden, liegt dabei vollumfänglich innerhalb des Bauabschnittes 1.

Zwischenzeitlich liegt ein Konzept vor, wie die bauliche Gestaltung innerhalb des Baufeldes 1 erfolgen soll. Neben dem bestehenden Dreiseithof, der im Zuge der Planung unter Beibehaltung der vorhandenen Kubatur teilweise modernisiert werden soll, ist ein Lückenschluss der Bebauung zur bestehenden Biogasanlage hin vorgesehen. In diesem Zusammenhang soll ein neues halbkreisförmiges Gebäude mit einer zentralen Grünfläche und

einer Verbindungsbrücke entstehen. Somit kann eine Verknüpfung aus Tradition (Dreiseithof) und Moderne (halbkreisförmiges Gebäude) erzielt werden. In der folgenden Abbildung ist die Ansicht einer möglichen Bebauung dargestellt.



Ansicht Südwest © zimmermann und keller architekten Donauwörth

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „SO“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien. Folgende Nutzungen sollen grundsätzlich möglich sein:

- a) Biogasanlagen.
- b) Photovoltaikanlagen.
- c) Einrichtungen und Anlagen für die Fertigung, den Test, den Vertrieb und die Wartung und Unterhaltung von Energieerzeugungsanlagen und deren Komponenten (Prototypen) aus dem Bereich der Erneuerbaren Energien, wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist.

Bei dieser Art der baulichen Nutzung handelt es sich z.B. um ein „Technikum“ für Biogas oder auch um Gülletrockner, eine Substrataufbereitungsanlage oder Gärresttrockner zur Separation von Resten. U. a. soll ein Forschungslabor MSR (Messen, Steuern, Regeln) bzw. eine „Manufaktur“ von Kleinstserien für die Prototypenfertigung umsetzbar sein. Zu Testzwecken sollen vereinzelt Solaranlagen (Tracker, Mover) oder auch Kleinwindkraftanlagen errichtet werden können.

Neben diesen Flächen kann die bestehende Biogasanlage saniert bzw. erweitert werden. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist ein weiteres Motorenhaus für die bestehende Biogasanlage erforderlich.

- d) Einrichtungen und Anlagen aus den Bereichen der Energiespeichertechnik, der Elektromobilität und der Energieeffizienz (Prototypen), wobei eine gewerbliche Serienproduktion dieser Anlagen unzulässig ist.

Hierbei handelt es sich vorwiegend um (Latent-) Wärmespeicher oder auch um eine Testfläche für Wärmenetzkonzepte um innovative, auf Biomasse aufbauende Wärmenetze entwickeln zu können. Anlagen zur Stromspeicherung (z.B. Schwungradspeicher, Batteriespeicher mit Infrastruktur) und deren Weiterentwicklung sollen im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar sein. Zudem sollen Silos bzw. Gärrestspeicher im Bereich der Bioenergie als Bestandteil der Biogasanlage möglich sein.

- e) Gebäude und Räume für Büro- und Verwaltungseinheiten sowie Dienstleistungen, die den Einrichtungen und Anlagen unter Ziffer a), b), c) und d) zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (ausschließlich in Baufeld 1 zulässig).

Für die Büro- und Verwaltungsaufgaben im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind diese Räume zwingend erforderlich. Diese Nutzungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf Baufeld 1, in welchem sich das bestehende Verwaltungsgebäude befindet. Es können mit dieser Festsetzung geringfügige Erweiterungs- bzw. Umbaumöglichkeiten eingeräumt werden.

- f) Anlagen zur Ver- und Entsorgung der zulässigen Einrichtungen und Anlagen.

Unter dieser Nutzung ist betriebsnotwendige elektrische Infrastruktur sowie die technische Infrastruktur zum Betrieb von z.B. Biogasanlagen zu verstehen. Zudem fallen z.B. sanitäre Einrichtungen in den Bürogebäuden oder auch Zu- und Abfahrtsbereiche unter diese Nutzungen.

Ausnahmsweise sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Einrichtungen und Anlagen zugeordnet, ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und für die ständige Präsenz eines verantwortlichen Betriebsleiters / Verwaltungspersonals aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen zwingend notwendig sind, zugelassen werden. Analog zu den Büronutzungen dürfen Wohnnutzungen ausschließlich innerhalb des Baufeldes 1 verortet werden. Mit der Festsetzung der Baufelder 1 und 2 und die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Perlschnur) kann eine klare Trennung zwischen der Wohnnutzung und den Büroräumen (Baufeld 1) und den Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Baufeld 2) geschaffen werden. Mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohnfläche, die sich durch die Brutto-Grundfläche für Wohnnutzung inklusive der

umgebenden Außenwände definiert auf 900 m² (im Bauantrag nachzuweisen) kann sichergestellt werden, dass die ohnehin lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden können und die geplante Gebietskategorie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ gewahrt werden kann. Durch das seit langer Zeit bestehende Wohnhaus der Betriebsinhaber (bestehende Wohnfläche ca. 600 m²) wird die insgesamt maximal zulässige Wohnfläche bereits im Bestand zu großen Teilen ausgeschöpft. Bei den bestehenden Wohnnutzungen handelt es sich um drei Wohnungen der Betriebsinhaber (zwei Generationen) auf zwei Etagen. Mittelfristig wird neben diesen bestehenden Wohnungen eine weitere Wohneinheit für die dritte Generation der Betriebsinhaber erforderlich, die mit der vorliegenden Planung bereits planungsrechtlich gesichert werden soll.

Mit der noch möglichen Wohnfläche (ca. 300 m²) kann sichergestellt werden, dass künftig im Rahmen der Umsetzung der einzelnen Bauabschnitte noch erforderliche Wohneinheiten für Betriebsinhaber/-leiter und/oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ausnahmsweise realisiert werden können. Mit der vorliegenden Planung werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die eine Erhöhung des am Maierhof anwesenden Personals nach sich zieht. Zudem ist es zwingend erforderlich für die weiterhin am Maierhof stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung (inkl. Biogasanlage) Wohnraum für das Aufsichts- und Verwaltungspersonal unmittelbar vor Ort zur Verfügung zu stellen. Insgesamt betrachtet handelt es sich mit der maximal zulässigen Wohnfläche von 900 m² für das gesamte Planareal und sämtliche Bauabschnitte um eine gegenüber den vorgesehenen, in den textlichen Festsetzungen (Ziffer 2 a) – e)) definierten Nutzungen deutlich untergeordnete Nutzung und somit im Hinblick auf die bestehenden Wohnungen am Maierhof um einen reduzierten Umfang für die Regelung der lediglich ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung. Klassische Wohnnutzungen, die dem allgemeinen Wohnungsmarkt zugänglich sind, werden dabei unter keinen Umständen errichtet werden können. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden auch keine Grundlagen für die Entstehung einer Splittersiedlung geschaffen. Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung beschränkt sich ausschließlich auf die in den letzten Jahrzehnten bereits bestehende Wohnung des Betriebsleiters der Fa. GP Joule mit Familie sowie auf die vorhergehende Generation als ehemaliger Betreiber der landwirtschaftlichen Hofstelle am Standort.

Für den Haupterwerb der landwirtschaftlichen Nutzung, die am Maierhof untergebracht ist, wurde die Maierhof Service GmbH gegründet. Hier sind derzeit mehrere Arbeitsstellen ausgeschrieben (u.a. stellvertretender Betriebsleiter). Diese Stellenausschreibungen beinhalten aufgrund des Erfor-

dernisse einer Präsenz am Standort u.a. auch das Angebot einer Wohnung im Bedarfsfall. Daher ist zu erwarten, dass der Bedarf an Betriebsleiterwohnungen am Standort allein aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auch künftig konstant hoch sein wird.

Mit der Unterteilung des Sondergebietes in vier Bauabschnitte (beginnend bei BA 1) kann sichergestellt werden, dass die künftig geplanten Gebäude und Nutzungen schrittweise erst in einem bestimmten Bereich errichtet werden bzw. erfolgen. Bei Bauabschnitt 1 (BA 1) handelt es sich vorwiegend um die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Strukturen am Maierhof mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten. Mit der Festsetzung eines „Baurechts mit Bedingungen“ gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die einzelnen Bauabschnitte kann eine Erweiterung der baulichen Strukturen im Bereich des Bauabschnittes 2 (BA 2) erst erfolgen, wenn die Flächen bzw. baulichen Strukturen und Erweiterungsmöglichkeiten in Bauabschnitt 1 (BA 1) nachweislich ausgeschöpft sind. Analog gilt diese Festsetzung für die Bauabschnitte 3 und 4. Eine unerwünschte räumliche Verteilung der Nutzungen im Plangebiet kann somit verhindert werden.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist eine bauliche Nutzung in den Bauabschnitten 2, 3 und 4 erst zulässig, wenn vom Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde und im Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde die für diese Bauabschnitte (BA 2, BA 3 und BA 4) noch erforderlichen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgelegt und dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet werden. Hierzu wird auch auf Kapitel 7.5.2 verwiesen.

Mit den Festsetzungen der o.g. zulässigen Nutzungen wird sichergestellt, dass die geplanten Nutzungen nur in seiner beabsichtigten und mit der Gemeinde abgestimmten Form verwirklicht werden.

Zudem wird durch die Festsetzungen der Funktionen und Art der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet, dass auf dem überplanten Areal keine unerwünschten Nutzungen erfolgen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die maximale Wand- bzw. Gebäudehöhe der Gebäudetypen ausreichend bestimmt.

Innerhalb des Baufeldes 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,32 und darauf aufbauend eine Geschossflächenzahl von 0,64 festgesetzt. Mit diesen

Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Baukörper der Hauptgebäude im Bereich des bestehenden Gebäudes innerhalb des Baufeldes 1 gegenüber den übrigen Nutzungen in der Höhe und Baumasse untergeordnet erscheinen werden. Die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete werden dabei deutlich unterschritten. Die Flächengröße des Sondergebietes innerhalb des Baufeldes 1 beträgt ca. 7.260 m². Diese Fläche ist durch die bestehenden Gebäude (Dreiseithof, landwirtschaftliches Gebäude) bereits anteilig belegt (ca. 1.615 m²). Somit lässt sich eine „Bestands-GRZ“ von ca. 0,22 für das Baufeld 1 ermitteln. Nach Umsetzung des in Ziffer 4.1 erläuterten Plankonzeptes (Modernisierung und Erweiterung des Dreiseithofes) wird die GRZ ca. 0,28 betragen, was einer überbauten Fläche von ca. 2.033 m² entspricht. Um dem Bauherrn bei der Umsetzung und Gestaltung des neuen Projektes eine gewisse Flexibilität einräumen zu können, wird für das Baufeld 1 eine GRZ von 0,32 festgelegt. Mit dieser Maßzahl kann eine für das Areal unverhältnismäßige und unverträgliche bzw. zu massive Bebauung wirksam verhindert werden.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im Baufeld 1 lediglich 0,32 beträgt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete mögliche Orientierungswert (GRZ 0,8) soll aufgrund der vorhandenen und vorgesehen Art der baulichen Nutzung deutlich unterschritten werden. Trotz der gewählten Überbaubarkeit soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten im Baufeld 1 nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal im Bestand bereits erhebliche und großflächige Versiegelungen vorhanden sind (u.a. Zufahrtsbereiche, Innenhof Maierhof, Stellplatzfläche GP Joule, ehemalige Silos, Nebengebäude, etc.), die mit der vorliegenden Bauleitplanung auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Stellplätze, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll und angemessen umgesetzt werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ (0,64) liegt immer noch deutlich unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für den im Baufeld 1 vorliegenden Gebietscharakter möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten Sondergebietes sind mit der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht verbunden.

Für das Baufeld 2 (Anlagen und Einrichtungen für die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete werden dabei ebenfalls deutlich unterschritten, zumal in diesem Bereich bereits Gebäude verschiedener Art (Biogasanlage, Lagergebäude, Labor, etc.) vorhanden sind und die GRZ bereits zu einem Teil belegt ist.

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich künftige Nutzungen in die Landschaft und in die bestehenden Strukturen am Maierhof einpassen.

4.4 Begründung sonstiger Festsetzungen

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen dies zulassen. Mit der gewählten Bauweise kann eine, für die vorgesehene Nutzung im Sondergebiet (Erneuerbare Energien) erforderliche, zusammenhängende Bebauung sichergestellt werden.

Für einen angemessenen Bestandsschutz werden für Erweiterungen etc. an bestehenden Gebäuden auch Möglichkeiten zu einer Abweichung von den Gestaltungs- und Höhenvorgaben zugelassen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die künftigen Vorgaben zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) unter Beibehaltung der bisherigen Dach- und Fassadengestaltung bzw. Gebäudeoberkante auch eingehalten sind, um unverhältnismäßige Erweiterungen an bestehenden Gebäudestrukturen vermeiden zu können.

Die im Plangebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Diese sind relativ großzügig gefasst, um dem Grundstückseigentümer eine gewisse Flexibilität bei der Verortung der einzelnen Nutzungen zu gewähren. In Baufeld 1 werden die Baugrenzen im Osten eng an dem Bestandsgebäude gefasst. Eine Einschränkung der Überbaubarkeit erfolgt zudem durch die Einteilung des Plangebietes in Bauabschnitte (BA 1 – BA 4).

Die Gestaltungs- und Höhenfestsetzungen (Höhe EG-FFB, Gebäudeoberkante, Gebäudetypen, Dachform, Dachneigung, Fassaden, Werbeanlagen etc.) und die Festsetzungen zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vermeiden zu können.

Damit von Glasfassaden sowie Verglasungen von Balkonen, Terrassen, Veranden, Wintergärten, Übereck-Fenstern und ähnlich wirkenden Gebäudeteilen keine Gefahr für Vögel ausgeht, werden konkrete Vorgaben zu den Anforderungen des einzusetzenden Glases bzw. zu alternativen Schutzmaßnahmen (Markierungen) getroffen.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine ansprechende Eingrünung des Baugebietes sowie Gestaltung des Plangebiets zu erreichen, werden insbesondere im Randbereich der künftigen privaten Grundstücksflächen Anpflanzungen von Gehölzen vorgeschrieben. Um auch eine Minstdurchgrünung des Sondergebietes erzielen zu können, wird die Anpflanzung mindestens eines Baumes je angefangene 1.000 m² Sondergebietsfläche gefordert.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen sollen darüber hinaus teilweise auch dazu fungieren, das im Plangebiet insbesondere auf den inneren Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist für Transportfahrzeuge und den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die bestehenden Zufahrten am Maierhofweg mit Anbindung an die Lauterbacher Straße sichergestellt. Die interne Erschließung der geplanten Gebäude erfolgt nach Bedarf über Anlagenwege.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der Sondergebietsflächen, wobei sich das Erfordernis von Stellplätzen über das bereits vorhandene Maß hinaus bei den geplanten Nutzungen in Grenzen halten wird. Zudem sind Stell- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Über den Maierhofweg ist eine ausreichende fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

5. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Vorhabens sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Standortes soll durch einen Anschluss bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt werden.

Abwassertechnisch soll das Plangebiet über neu anzulegende Leitungen und das bereits in den anliegenden Straßenzügen anstehende örtliche Kanalnetz erschlossen werden. Die Kläranlage kann die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer voraussichtlich ausreichend reinigen.

6.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung durch eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über geeignete Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht werden.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Verschmutztes Niederschlagswasser (auch infolge von wassergefährdenden Stoffen) ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die örtliche Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere auf Niederschlagswasser aus Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht ausgeschlossen werden kann oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Aufgrund der Entfernung des Gebietes zu zentralen Abwasserentsorgungseinrichtungen ist eine dezentrale Abwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage erforderlich. Der Maierhof ist in der Liste der bezeichneten Gebiete der Gemeinde Buttenwiesen enthalten, für welche eine dezentrale Abwasserentsorgung vorgesehen ist. Die Konkretisierung der Abwasserentsorgung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Objektplanungen.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das im Plangebiet anliegende Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH.

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.

6.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über den Maierhofweg und die Lauterbacher Straße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

7. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss 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 im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 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 in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen fortgeschrieben.

7.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ sollen neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und Nutzungen (Bürogebäude, Biogasanlage, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) auch weitere Flächen in einem angemessenen Umfang für eine schrittweise perspektivische Erweiterung des Unternehmens im Rahmen der angestrebten Bauleitplanverfahren gesichert werden. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3 „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

7.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“, jedoch noch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele des Gebietes sind nicht zu erwarten.

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

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen 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. Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes 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 Plangebietes keine besonders schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnnutzung) befinden.

Grundsätzlich sind bei den geplanten Nutzungen (Erneuerbare Energien) zusätzliche Belastungen durch nutzungsbedingte Lärm- und Geruchsimmissionen 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 erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisie-

rung der Planung entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Unmittelbar östlich an das Plangebiet schließt allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ an. Zudem liegt das überplante Areal innerhalb des großflächigen Naturparks „Augsburg - westliche Wälder“.

Die überplanten intensiv genutzten landwirtschaftlichen und partiell bereits baulich genutzten 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 Planung 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 Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorzufinden, die jedoch erhalten bleiben.

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. Im Zuge der Planung werden extensiv genutzte Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt, die einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit dem umliegenden Landschaftsraum leisten.

Ergebnis:

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

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt vorwiegend innerhalb der Oberen Süßwassermolasse. Der Untergrund des Geländes besteht aus Sand, Ton, Schluff und Mergel bzw. teilweise auch Kies. Im südlichen Bereich des überplanten Areals stehen donau- bis günzzeitliche Schotter (Älterer Deckenschotter) aus sandigem Kies an. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

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

Infolge der vorwiegend intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und baulichen Nutzung des Plangebietes sind weitestgehend keine naturnahen Bereiche mehr vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Bereich der Sondergebietsfläche grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden insbesondere in den vorgesehenen privaten Grünbereichen

auf dem Areal und im Randbereich teilweise naturnahe Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt.

Ergebnis:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Untergrund im Plangebiet 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 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 der Planung verbundenen Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen in geringem Umfang offene landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die Randlage des Areals mit der bereits vorhandenen, baulichen Nutzung, ist diese Funktion im Plangebiet auch im Anbetracht der geplanten Nutzungen (Erneuerbare Energien) nur von geringer Bedeutung. Die geplanten inneren und randlichen Grün- und Gehölzstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Die geplanten Nutzungen leisten grundsätzlich einen Beitrag für bessere Bedingungen zur Erzeugung von umweltfreundlicher Energie und tragen somit zur Vermeidung von Kohlendioxidemissionen bei. Die Planung leistet demzufolge grundsätzlich einen Beitrag zum Klimaschutz.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet und dessen Umgebung werden durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Südlich des Plangebietes 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 Plangebietes 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. Die Gemeinde Buttenwiesen räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall dem Fortbestand bzw. der Neuorientierung eines bereits ansässigen, mittelständischen Betriebes (vgl. Belange unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) und c) BauGB) sowie der Nutzung und Entwicklung erneuerbarer Energien (vgl. Belange unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen bzw. landschaftlichen Belangen des Plangebietes. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei den für diese Bereiche getroffenen Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen jedoch um einen angemessenen Rahmen zur Verwirklichung neuer Vorhaben, der den geplanten Nutzungen (vgl. Kapitel 2 Ziffer c) bis f) der textlichen Festsetzungen) unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gesichtspunkte Rechnung trägt, zumal bereits Gebäude und bauliche Anlagen mit vergleichbaren Maßen im Plangebiet vorhanden sind (Bestandteile der Biogasanlage).

Zur Minimierung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen (u.a. Dachbegrünung), Einschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen (u.a. Begrenzung überbaubare Grundstücksfläche, Höhenbeschränkung baulicher Anlagen) sowie großzügige Eingrü-

nungsmaßnahmen umgesetzt.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist weder bei einer Realisierung der geplanten Nutzung noch bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes zu erwarten.

Ergebnis:

Durch den baulichen Eingriff ergeben sich im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nachhaltigen 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 (Erneuerbare Energien) im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der partiellen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das überplante Areal weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich bzw. in seiner bisherigen Form baulich genutzt werden. Eine Entwicklung einer Sondergebietsfläche „Erneuerbare Energien“ wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes wäre nicht zu erwarten.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können durch die Neupflanzungen in den randlichen privaten Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen naturnahe Bereiche im Plangebiet geschaffen werden, 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 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 Plangebietes 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 Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitest möglich minimiert.

7.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation

notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die bauliche Entwicklung des Bereiches ausgelöst wird.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich zum Teil um intensiv landwirtschaftlich und teilweise um bereits baulich (Biogasanlage, Lagerhalle, Büro-/Verwaltungsgebäude, etc.) genutzte Flächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Im vorliegenden Sondergebiet ist überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für das Plangebiet ist eine Sondernutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) vorgesehen, was dem Typ A entspricht. Daraus ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität A I.

Gemäß dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen kann der Ausgleichsfaktor bei einem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) zwischen 0,3 und 0,6 verschoben werden. Infolge der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Erhalt und Neupflanzungen von Gehölzen, großflächige Randeingrünung, versickerungsfähige Beläge, interne Ausgleichsflächen, innere Durchgrünung, keine gewerbliche Bebauung bzw. gewerbliche Erschließungsstrukturen zu erwarten, reduzierte GRZ innerhalb des Baufeldes 1, etc.) wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 in Ansatz gebracht.

Bei Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,40 ergibt sich daraus für die jeweiligen Bauabschnitte das in nachfolgenden Tabellen dargelegte Ausgleichserfordernis.

Das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“, das derzeit zum Teil intensiv landwirtschaftlich und teilweise bereits baulich (Biogasanlage, Lagerhalle, Büro-/Verwaltungsgebäude, etc.) genutzt wird, soll in insgesamt vier Bauabschnitte (BA 1; BA 2; BA 3; BA 4) aufgeteilt werden.

Als eingriffsrelevante Flächen für die Berechnung des Ausgleichbedarfs wurden grundsätzlich die für jeden Bauabschnitt anteilig als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen in Ansatz gebracht, wobei innerhalb des Bauabschnittes 1 die bereits vorhandene bauliche Nutzung sowie die bereits im Rahmen vergangener Bauanträge aus den Jahren 2005 und 2008 festge-

legten naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden müssen. Da für die gemäß den Bauanträgen in BA 1 versiegelten Flächen bereits Kompensationsmaßnahmen erbracht bzw. festgelegt wurden, können diese Flächen sowie die bereits versiegelte Fläche am Büro- und Verwaltungsgebäude „Maierhof“ von der gesamten eingriffsrelevanten Fläche abgezogen werden. Da innerhalb der Sondergebietsfläche des Bauabschnittes 1 (BA 1) jedoch im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung der Maschinen-/Lagerhalle eine Fläche für die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen, die noch nicht vollumfänglich umgesetzt wurde, festgelegt ist, muss diese Fläche im Verhältnis 1:1 auf externe Flächen verlagert und somit dem externen Ausgleichsbedarf zum Bebauungsplan „Maierhof“ (für BA 1) zugerechnet werden. Im Folgenden werden die Flächengrößen hierzu näher betrachtet:

Bauabschnitt 1 (BA 1)	
Fläche (SO) Bauabschnitt 1 gesamt	2,93 ha
Eingriffsfläche gem. Bauantrag zur Errichtung Fahrsilo & Biogasanlage (2005)	- 0,69 ha
Eingriffsfläche gem. Bauantrag zur Errichtung Maschinen-/Lagerhalle (2008)	- 0,20 ha
Versiegelte Fläche Büro- und Verwaltungsgebäude „Maierhof“ Bestand	- 0,88 ha
Eingriffsrelevante Fläche gesamt BA 1	1,16 ha
Ausgleichserfordernis (* Faktor 0,4)	0,46 ha
Überplante Fläche festgesetzter Hochstamm-Obstbäume gem. Bauantrag zur Errichtung Maschinen-/Lagerhalle (2008) (1:1 zu ersetzen auf externer Fläche)	(+) 0,24 ha
Ausgleichserfordernis BA 1 gesamt (Faktor 0,4)	0,70 ha

Innerhalb der Flächen des Bauabschnittes 4 sind neben den festgesetzten Sondergebietsflächen im Randbereich anteilig auch „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (interne Ausgleichsflächen) festgesetzt, die zum einen nicht als eingriffsrelevante herangezogen werden, zum anderen vom jeweils erforderlichen Ausgleichsbedarf abgezogen werden können. Für die Bauabschnitte ergibt sich somit jeweils folgendes Ausgleichserfordernis:

Bauabschnitt 1 (BA 1)		
Eingriffsrelevante Fläche	Ausgleichserfordernis (Faktor 0,40)	Interne Ausgleichsflächen
1,16 ha	0,46ha (+0,24ha) = 0,70 ha	-
Bauabschnitt 2 (BA 2)		
Eingriffsrelevante Fläche	Ausgleichserfordernis (Faktor 0,40)	Interne Ausgleichsflächen
0,81 ha	0,33 ha	-
Bauabschnitt 3 (BA 3)		
Eingriffsrelevante Fläche	Ausgleichserfordernis (Faktor 0,40)	Interne Ausgleichsflächen
0,96 ha	0,38 ha	-
Bauabschnitt 4 (BA 4)		
Eingriffsrelevante Fläche	Ausgleichserfordernis (Faktor 0,40)	Interne Ausgleichsflächen
2,04 ha	0,82 ha	0,24 ha
<u>Flächen gesamt (Bauabschnitte 1-4)</u>		
Eingriffsrelevante Fläche	Ausgleichserfordernis (Faktor 0,40)	Interne Ausgleichsflächen
4,97 ha (+ 0,24 ha aus BA 1)	2,23 ha	0,24 ha

Insgesamt ergibt sich aus der Planung bei Ansatz des Ausgleichsfaktors 0,40 ein Ausgleichserfordernis von 2,23 ha. Innerhalb des Plangebietes können in BA 4 hiervon insgesamt 0,24 ha auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (interne Ausgleichsflächen) umgesetzt werden. Bei einer abschnittswisen Umsetzung der baulichen Nutzung im Plangebiet ergibt sich je Bauabschnitt damit noch folgendes externes Ausgleichserfordernis:

- BA 1:
 - festgesetzte interne Ausgleichsfläche: -
 - externes Ausgleichserfordernis: **0,70 ha**
- BA 2:
 - festgesetzte interne Ausgleichsfläche: -
 - externes Ausgleichserfordernis: **0,33 ha**
- BA 3:
 - festgesetzte interne Ausgleichsfläche: -
 - externes Ausgleichserfordernis: **0,38 ha**

- BA 4:
 - festgesetzte interne Ausgleichsfläche: 0,24 ha
 - externes Ausgleichserfordernis: **0,58 ha**

Insgesamt ist demnach noch ca. **1,99 ha** Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen.

Der Ausgleichsbedarf wird somit zu ca. 11 % (0,24 ha) auf der internen Fläche im Randbereich des Plangebietes (BA 4) und zu ca. 89 % (1,99 ha) auf externen Flächen teils innerhalb des Gemeindegebietes Buttenwiesen, teils im Gemeindegebiet Mertingen umgesetzt.

Interne Ausgleichsfläche

Für die internen Ausgleichsmaßnahmen sollen im westlichen Randbereich des Plangebietes auf der Fläche innerhalb des Bauabschnittes 4 („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) eine 13 m breite Fläche naturschutzfachlich aufgewertet werden. Durch Extensivierung soll auf den bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Verbesserung der ökologischen Verhältnisse in diesen Bereichen erzielt werden.

Entwicklungsziel:

Extensiv genutztes artenreiches Grünland.

Maßnahmen:

Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Dabei wird Mähgut aus benachbarten Flächen ähnlicher Vegetationszusammensetzung flächig auf die zu entwickelnde Ausgleichsfläche aufgebracht. Das in dem Mähgut enthaltene Samenpotenzial führt zu einer raschen Begrünung der Fläche mit der an diesem Standort angepassten Flora. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.

Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Pflanzung und Ansaat ist die Fläche durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind wie folgt:

- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr der Ansaat sind mind. 5 Schröpf-schnitte durchzuführen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Bei der Mahd sind 20 % der Wiesenfläche an jährlich wechselnden Stel-

len zu belassen (Brache-Anteil). Alternativ kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine ein- bis zweimalige jährliche Beweidung durch Schafe erfolgen.

- Das Aufkommen von Neophyten ist zu vermeiden und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Ansaat ist im Jahr der Baufeldfreimachung des Bauabschnittes 4 (BA 4) umzusetzen. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bauabschnitt 4 (BA 4) zugeordnet und mit Erschließung des Bauabschnittes 4 umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 1689 und 1691, Gemarkung Wortelstetten)

Als externe Kompensationsfläche steht eine Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1689 und 1691 der Gemarkung Wortelstetten) ca. 60 m südlich des Plangebietes zur Verfügung, die dem Bebauungsplan „Maierhof“ planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Planzeichnung Teil A). Auf den als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen ist auf einer Flächengröße von ca. 0,34 ha aus dem bestehenden Fichtenwald eine natürliche Waldgesellschaft zu entwickeln.

Entwicklungsziel:

Umbau des Fichtenwaldes mit standortgerechten Baumarten.

Maßnahmen und Pflege:

- Dauerhafte Entnahme standortfremder Baumarten (hier: Fichten).
- Etablierung von standortgerechten Baumarten durch Pflanzung und/oder Naturverjüngung. Sortenauswahl gemäß Artenliste a). Die Pflanzung neuer Laubbäume führt zur natürlichen Vergesellschaftung des Waldes.
- Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind in der auf Baumaßnahmen in Baufeld 1 folgenden Pflanzperiode in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Externe Kompensationsfläche (Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen, Landkreis Donau-Ries)

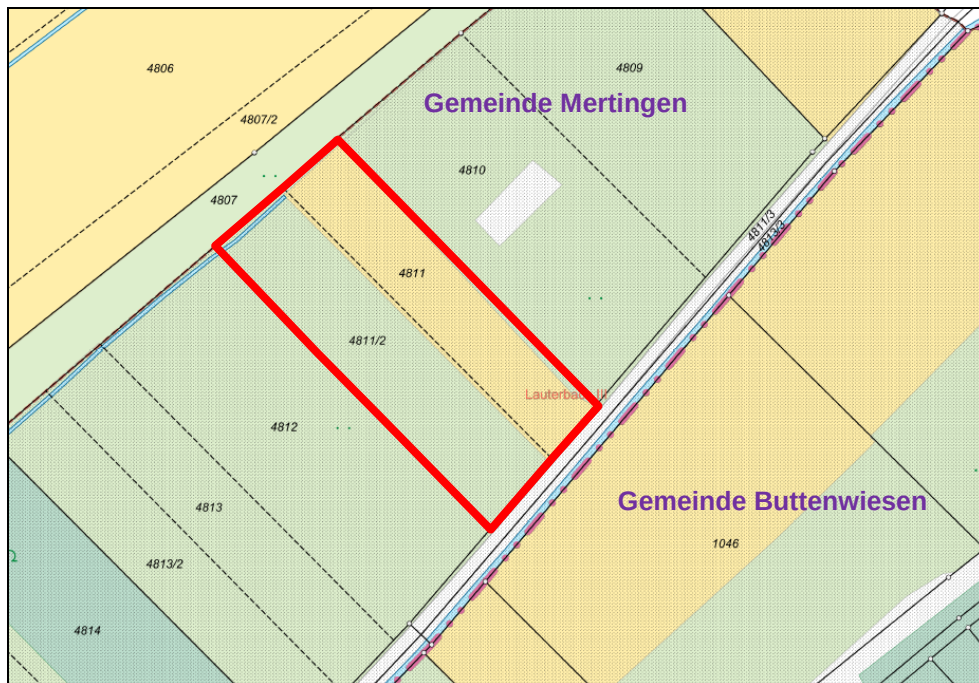
Für den übrigen Ausgleichsbedarf aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Maierhof“ wird eine Fläche (Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen) in der Nachbargemeinde Mertingen herangezogen.



Fotos von den Grundstücken Flur Nrn. 4811 und 4811/2, Gemarkung Mertingen

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke. Nachdem die externe Ausgleichsfläche nicht im Gemeindegebiet Buttenwiesen liegt, ist die konkrete Sicherung der Fläche und Festlegung der hierauf umzusetzenden Maßnahmen Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Mertingen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries.

Diese insgesamt 0,59 ha große Fläche befindet sich am südöstlichen Rand des Vogelschutzgebietes „Wiesenbrüterlebensraum Schwäbisches Donauried“ sowie des FFH-Gebietes „Mertinger Hölle und umgebende Feuchtgebiete“ unmittelbar an der Gemeindegrenze Mertingen-Buttenwiesen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerbrache).



Auszug aus dem Liegenschaftskataster © Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Donauwörth

Entwicklungsziel:

Entwicklung von extensiv genutztem Grünland feuchter Standorte mit einer flachen Geländemulde. Die Fläche soll insbesondere als Lebensraum für Wiesenbrüter dienen.

Maßnahmen:

Zur Verwirklichung des Entwicklungsziels sind einmalige Herstellungsmaßnahmen sowie wiederkehrende Pflegemaßnahmen erforderlich. Zur Herstellung der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- A1 - Anlage einer Geländemulde innerhalb der Feuchtwiesenfläche durch Bodenabtrag. Die Geländemulde ist in einer Flächengröße von rd. 1.000 m² herzustellen. Die tiefsten Stellen der Abgrabungen dürfen max. 15 cm betragen. Die Abgrabungsflächen sind mit der Feuchtwiesenmischung (vgl. A2) anzusäen.
- A2 - Zur Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland ist eine Feuchtwiesen-Mischung (zertifiziertes Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 16) in die bestehende Grasnarbe sowie auf die Abgrabungsbereiche auszubringen. Als Flächenvorbereitung ist ein Fahrstreifen auf der gesamten Länge des Flurstücks in die bestehende Grasnarbe oberflächlich einzufräsen, um die Auflaufbedingungen der auszubringenden Saat zu verbessern. Die Abgrabungsbereiche sind oberflächlich aufzulockern (Eggen/Grubbern), um eine feinkrümelige Bodenstruktur zu erhalten.

Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Ansaat ist die Fläche durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind wie folgt:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche (A2) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. Oktober). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Bei der ersten Mahd sind an jährlich wechselnden Stellen ca. 30 % der Wiesenfläche stehen zu lassen (Inselmahd). Die Ansaatfläche auf dem abgegrabenen Muldenbereich ist in den ersten zwei Jahren nach der Ansaat durch zusätzliche Schröpschnitte zu pflegen, um unerwünschte Kräuter zu unterdrücken.
- Dauerhafter Erhalt der angelegten Mulde durch bedarfsgerechte Ergreifung von Maßnahmen gegen Verlandung. Räumungsarbeiten sind schonend und außerhalb der Vegetationszeit im Winterhalbjahr und nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Donau-Ries durchzuführen.

- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben (z.B. massive Brennesselbestände oder Ackerkratzdisteln), ist zu unterbinden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Nachdem diese externe Ausgleichsfläche nicht im Gemeindegebiet Buttenwiesen liegt, ist die konkrete Sicherung der Fläche und die zeitliche Abfolge der hierauf umzusetzenden Maßnahmen Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Mertingen unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries.

Noch zu erbringender externer Kompensationsbedarf

Mit den beschriebenen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen ist von dem gesamten Ausgleichserfordernis (2,23 ha) ein Kompensationsbedarf von 1,17 ha (0,93 ha extern + 0,24 intern in BA 4) abgedeckt. Mit den beiden beschriebenen externen Ausgleichsflächen (0,93 ha) kann der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe aus Bauabschnitt 1 (Ausgleichserfordernis 0,70 ha) mehr als abgegolten werden. Der Überschuss von 0,23 ha kann für künftige Eingriffe im Bereich des Bauabschnittes 2 (BA 2) herangezogen und somit vom externen Ausgleichserfordernis für BA 2 abgezogen werden. Der noch zu erbringende Ausgleichbedarf im BA 2 beläuft sich somit auf 0,10 ha (Bedarf von insgesamt 0,33 ha abzüglich des Ausgleichsüberschusses von 0,23 ha aus BA 1).

Für die Bauabschnitte 2, 3 und 4 sind demnach noch weitere externe Kompensationsflächen und -maßnahmen festzulegen. Daher ist gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den Bereichen der Bauabschnitte 2, 3 und 4 (BA 2, BA 3 und BA 4) eine bauliche Nutzung solange unzulässig, bis für den jeweiligen Bauabschnitt die erforderlichen naturschutzfachlichen externen Kompensationsflächen (0,10 ha für BA 2; 0,38 ha für BA 3 und 0,58 ha für BA 4) im Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und dem Bebauungsplan „Maierhof“ verbindlich zugeordnet wurden. Für die Umsetzung der Bauabschnitte 2, 3 und 4 sind demnach noch Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1,06 ha zu erbringen.

Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen

Die dem jeweiligen Bauabschnitt zugeordneten internen bzw. externen Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inanspruchnahme des einzelnen Bauabschnittes umzusetzen. Die naturschutzfachliche Abfolge der Maßnahmen (z.B. Ansaat, Anpflanzungen, etc.) sind den Festsetzungen und Ausführungen in den vorliegenden Planunterlagen für die jeweilige Maßnahme zu entnehmen.

7.6 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.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Unmittelbar östlich an das Plangebiet schließt allerdings das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ an. Zudem liegt das überplante Areal innerhalb des großflächigen Naturparks „Augsburg - westliche Wälder“.

Die überplanten intensiv genutzten 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 und baulicher 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 Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden können. Zudem wurde festgestellt, dass es sich bei der vorliegenden Vegetation um nachrangig bedeutende Arten (intensiv landwirtschaftliche Nutzung) handelt.

7.7 Planungsalternativen

Da am Standort bereits eine bauliche Nutzung (Biogasanlage, Bürogebäude, Lagerhalle, Nebengebäude, etc.) vorhanden ist und die bestehende Inf-

rastruktur aufgegriffen werden kann, eignen sich die überplanten Bereiche im Plangebiet für eine Erweiterung des Baubestandes mit affinen Nutzungen (Erneuerbare Energien) in besonderem Maße. Außer einer geplanten Erweiterung des baulichen Bestandes innerhalb des Plangebiets 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.

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 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 und 09.02.2021, zu Entwicklungen bzw. Veränderungen vor Ort, zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zur Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft und zu Ausgleichsflächen.
- Landratsamt Dillingen a.d. Donau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.06.2017, 09.02.2021 und 23.11.2022, mit Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen (Schutzgüter beeinträchtigt), Prüfung einer Standortverlagerung, Anmerkungen zum Umweltbericht (Erfordernis artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichserfordernis, insektenfreundliche Beleuchtung, Eingrünung, Gestaltung Werbeanlagen).

- 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.

7.8.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Sondergebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.8.3 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. Mit der Verknüpfung aus Tradition (bestehender Dreiseithof) und Moderne (neu geplantes halbkreisförmiges Gebäude) soll der „Neue Maierhof“ entstehen. Zudem sollen im Plangebiet nördlich und westlich der bestehenden Strukturen 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 geplanten Vorhabens eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die 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 wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im weiteren Verfahren als Ausgleich für die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft für die Bauabschnitte 2 - 4 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch Ausgleichsflächen auf externen Flächen im Gemeindegebiet umzusetzen und dem Bebauungsplan zuzuordnen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

9. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei Aushubarbeiten, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche

zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher vorsorglich empfohlen Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

10. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	6,73	84,1
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ (Baufeld 1)	0,73	9,1
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ (Baufeld 2)	6,00	75,0
Grün- und Freiflächen	1,27	15,9
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsflächen)	0,24	3,0
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,83	10,4
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,20	2,5
Gesamtfläche	8,00	100,0

11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Maierhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 30.01.2023



ARNOLD CONSULT AG