

Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen

Marktplatz 4, 86646 Buttenwiesen

Umweltbericht mit Ausgleichsbebauungsplan zum Bebauungsplan „SB-Markt Wertinger Straße“

Baufläche auf den Teilflächen Fl. Nr. 623, 618, 588/15, Gemarkung Buttenwiesen
Ausgleichsfläche auf der Teilfläche der Fl. Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen,

26. Februar 2007
23. April 2007
25. Juni 2007
23. Juli 2007
15. Oktober 2007

Bearbeitung:

Margot Armbruster-Schieck, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, Johannes-Müller-Str. 34,
86720 Nördlingen
Telefon: 09081/22784, Telefax: 09081/ 604546

1. Rechtliche Grundlagen

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen geregelt.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB mit Anlage regelt die notwendige Umweltprüfung und die Aufstellung des Umweltberichts.

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen von geeigneten Maßnahmen auf bereitgestellten Flächen. Den Vollzug des Ausgleichs regeln §§ 135 a ff.

2. Umweltbericht, Einleitung

2.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Für den beabsichtigten Bau eines Lebensmittelmarkts mit Verkaufsfläche und Stellplätzen soll Baurecht geschaffen werden.

Durch die Festsetzungen im Einzelnen wird das Baugebiet in die umgebende Nutzung eingefügt, die Umweltbelange werden berücksichtigt.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Nutzungsart:

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Nutzungsintensität:

Für die westliche Hälfte des Geltungsbereichs ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen, die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,50 m. Die östliche Hälfte des Geltungsbereichs ist für Stellplätze vorgesehen.

Verkehrsbelastung:

Das Baugebiet wird über eine Zufahrt zu den Stellplätzen von der Staatsstraße St 2027 an der Südostecke an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. An der Nordostecke ist der Zugang nur für Fußgänger und Radfahrer aus den nördlich und östlich angrenzenden Ortslagen zulässig; dieser Zugang schließt an ein ebenfalls bestehendes Wegenetz an.

Mit dem Ausbau eines Lebensmittelmarktes entsteht nur während der Öffnungszeiten betriebsbedingter Ziel- und Quellverkehr sowie Lieferverkehr auf einer Fläche, die durch Ziel- und Quellverkehr zu bestehenden Einrichtungen (wegfallende Kleingartenanlage, verbleibende Vereinshäuser) bereits vorbelastet ist.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand der Zusam-Niederung. Die Staatsstraße verläuft am Hangfuß der östlich wieder ansteigenden Iller-Lech-Schotterplatten. Entlang der Westgrenze des Baugebiets verläuft das schmale Gerinne eines Entwässerungsgrabens, des Duifriedlegrabens. Auf Auenablagerungen wird mit hochansteigendem Grundwasser gerechnet. Nach Kenntnis des Wasserwirtschaftsamts Donauwörth, Servicestelle Krumbach, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans maximale Grundwasserspiegellagen um $410 \pm 1,5$ m m ü NN mit ggf. oberflächengleichen Druckwasserspiegelverhältnissen zu erwarten.

Emissionen / Immissionen:

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die Nutzung der baulichen Anlagen und den Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen werden. Die Belastungen beschränken sich auf die geregelten Geschäftszeiten, Nachtzeiten, Sonn- und Feiertage sind ausgenommen.

Massen- und Stoffumsatz:

Betriebesbedingte Massen- und Stoffumsätze sind bei der vorliegenden Planung eines durch einen Lebensmittelmarkt genutzten Baugebiets durch die Anlieferung von Waren nur als verkehrliche Belastung von Belang.

Gestaltung der Freiflächen:

Im Bebauungsplan ist eine umlaufende Grünzone vorgesehen, die eine nahezu durchgehende Randeingrünung durch Pflanzung von Bäumen und Heckenstreifen ermöglicht. Lediglich die Freihaltezone der 20 KV-Leitung muss von Gehölzpflanzung frei bleiben. Innerhalb der Stellplatzfläche ist die Pflanzung von Einzelbäumen grundsätzlich festgesetzt.

2.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß örtlicher und überörtlicher Planungen und Untersuchungen

2.3.1 Regionalplan

Für das Kleinzentrum Buttenwiesen gilt ortsplanerisch die Erhaltung und Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur. Angesichts der Lage des Baugebiets innerhalb des bestehenden Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“ ist es besonders erforderlich, auf die Erhaltung des charakteristischen ländlichen Orts- und Landschaftsbildes zu achten. Neue Bauflächen sollen in Anbindung an die bestehenden Ortsteile angegliedert werden. Die Gefahr einer bandartigen Siedlungsentwicklung sollte durch ausreichende Freiflächen zwischen Ortsteilen vermieden werden.

2.3.2 Arten und Biotopschutzprogramm

Für das Baugebiet selbst liegen keine Angaben aus dieser Datenquelle vor. Direkt südlich des Baugebiets jedoch grenzt als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes die Zusam-Niederung mit der Bezeichnung „Täler der Schotterplatten“ (N) an.

2.3.3 Waldfunktionsplan

Aufgrund der Ortsrandlage ist diese Datenquelle ohne Belang.

2.3.4 Bezug zur Bauleitplanung

Für die Gemeinde Buttenwiesen liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Der östliche Teil des Baugebiets ist als Grünfläche, die hier den südlichen Ortsrand von Buttenwiesen und die Zäsur zwischen Ortsteilen markiert, dargestellt. In der Mitte liegt die noch als Bahnalge dargestellte, inzwischen aufgelöste Bahnlinie. Der westliche Geländestreifen des Geltungsbereichs zählt zur Zsám-Niederung und ist als landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild gekennzeichnet. Wesentliche landschaftsplanerische Ziele sind hier die Erhaltung der Grünlandnutzung, die Offenhaltung der Kaltluftabflussbahn der Zsám-Niederung, Erhaltung von Trenngrün zwischen Ortsteilen und Ortsrandeingrünung neuer Bauflächen.

2.3.5 Biotop- und Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsgebiets und im direkten Umgriff sind keine Biotope gemäß Biotopkartierung und keine Artenfunde gemäß Artenschutzkartierung anzutreffen. Erst in ca. 600 m Entfernung sind nordwestlich und südwestlich des Planungsgebiets entlang der Zsám Gewässerbegleitgehölze, Röhricht- und Hochstaudenfluren als schutzwürdige Biotope kartiert worden (7330-170, 7430-98).

2.3.6 Gebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes, das nach FFH- und SPA- Richtlinien einer Meldepflicht unterliegt.

2.3.7 Denkmalpflege

Im Bereich des Planungsgebiets sind bislang keine Bodenfundstellen bekannt. Für den Fall, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind im Bebauungsplan entsprechende Vorgehensweisen aufgenommen.

2.3.8 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets sind bislang keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Umweltprüfung

2.4.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Baugebiet liegt an einer Nahtstelle, die sowohl ortsräumlich als auch landschaftsräumlich von den vorhandenen Strukturen deutlich geprägt ist. Nordöstlich und östlich grenzt der südliche Ortsrand vom Hauptort Buttenwiesen an, der nach Süden in den Siedlungsteil Stehlesberg übergeht. Westlich des Baugebiets erstreckt sich die nordsüdgerichtete Zsám-Niederung, die hier mit Grünlandflächen, Eisplatz, Rodelhügel und Wegeverbindungen als „Freizeitoase Zsámauen“ für die örtliche Naherholung von Bedeutung ist.

Die Baufläche selbst ist eingebunden zwischen der entlang des Hangfußes verlaufenden Staatsstraße St 2027 im Osten und dem sanft geböschten Hochwasserdamm im Westen. Zwischen Hochwasserdamm und Baugebietsgrenze verlaufen ein Entwässerungsgraben und ein Rad- und Fußweg, der von einem weiteren Rad- und Fußweg entlang der nördlichen Baugebietsgrenze gequert wird.

Die Baufläche selbst ist dreigeteilt: das östliche Drittel wird noch als Grünland genutzt, in der Mitte verläuft der Schotterdamm der aufgelassenen Bahnlinie mit einem wassergebundenen Begleitweg, auf dem westlichen Drittel befindet sich eine jüngere, noch nicht eingewachsene Kleingartensiedlung, die mangels Nachfrage aufgelöst werden kann. Nennenswerter Gehölzbestand, der das Orts- und Landschaftsbild prägt stockt südlich im Anschluss an das Baugebiet auf zwei Gartengrundstücken mit Vereinsheimen. Die Gehölze im Bereich des Bahndamms bestehen aus Weidenanflug. An der Böschung des Duifriedlegrabens stehen zwei prägende Laubbäume.

2.4.2 Allgemeine Beschreibung und Bewertung der Umwelt

Das gewählte Baugebiet ist durch die räumliche Lage an der Nahtstelle zwischen Ortsrand und Talraum exponiert. Die Fläche stellt durch die kleinräumig gegliederte aber überwiegend intensive Nutzung und randlichen Störungen keinen unbelasteten Naturraum mehr dar. Im vorliegenden Nutzungsraum ist der natürliche Stoffkreislauf noch gegeben, er ist aber aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und randlichen Störungen ökologisch von geringer, aufgrund der Randlage hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds von mäßiger Bedeutung.

2.4.3 Prognose über die Umweltentwicklung

Neben der Beschreibung der Umweltdaten wird der Eingriff durch die Planungsmaßnahme, die beabsichtigten Minderungen und die Bewertung des Eingriffs nach Minderung, bezogen auf jedes Schutzgut, dargestellt.

Schutzgut	Bestand und Gefährdung	Wirkung des Eingriffs	Minderung des Eingriffs	Bewertung
Boden	Lehmboden des Auebereichs, teils sandig, teils anmoorig, trotz mittlerer Puffereigenschaften hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen durch hoch anstehendes Grundwasser, bestehende Vorbelastung durch unterschiedliche Nutzung	bei Grundflächenzahl von 0,8 Entstehung von großflächig versiegelten Flächen, die dann als Bereiche für Austauschprozesse nicht mehr zur Verfügung stehen	durch angestrebte Nutzung mit großflächigem Gebäude und weitflächigen Stellplätzen keine Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen	die durch die Planungsmaßnahme zu erwartende weitflächige Versiegelung bedeutet eine sehr starke Beeinträchtigung des Schutzguts Boden
Wasser	es ist mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen, aufgrund mittlerer Puffereigenschaften des aufliegenden Lehmbodens besteht potentiell Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge	bei Grundflächenzahlen von 0,8 starke Zunahme von versiegelten Flächen, dadurch weitere Verringerung des Flächenanteils zur natürlichen Versickerung von Oberflächenwasser, je nach Baueingriff kann der Grundwasserspiegel angeschnitten werden	anlagebedingt keine Festsetzung von versickerungsfähigen Materialien auf befestigten Flächen, Oberflächenentwässerung im Trennsystem, ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts im Zuge der Baugenehmigung	aufgrund der zu erwartenden Zunahme von Flächenversiegelungen aber nur punktuellen Unterbrechung der Grundwasseranreicherung und bei ggf. auszuführenden Schutzmaßnahmen verbleibt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser

Schutzgut	Bestand und Gefährdung	Wirkung des Eingriffs	Minderung des Eingriffs	Bewertung
Arten und Lebensgemeinschaften	Überwiegend intensiv genutzter Lebensraum mit randlichen Störungen durch Verkehrswege und Siedlungsentwicklung, keine kartierten Biotope und Artenfunde auf der Planungsfläche vorhanden	punktueller Voranschreiten der Bautätigkeit in Ortsrandlage mit noch offenen Nutzflächen, Verlust von randlich gestörten Lebensräumen mit Mischnutzung	neben den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (s. Eingriffsregelung) Minderungsmaßnahme im Bebauungsplan durch Festsetzung einer umlaufenden Randeingrünung	aufgrund der vorhandenen Störungen erfolgt durch weiteren Verlust von noch offenen Nutzflächen und der beabsichtigten umlaufenden Randeingrünung nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften
Klima/Luft	Klimadaten: 8,2°C Jahresdurchschnittstemperatur, 740 mm Niederschlag jährlich, Kaltluftammelgebiet über offener Nutzlandschaft, Kaltluftabfluss nach Norden, Hauptwindrichtung aus Westen	durch Zunahme von versiegelten Flächen Entstehung eines Frischluftverbrauchsgebiets mit punktueller Erwärmung, Verfrachtung von Gerüchen und Geräuschen in östliches Wohnbaugelände geringfügig möglich,	keine Festsetzung von Grünflächen innerhalb des überbaubaren Bereichs daher keine Minderung der Erhöhung des Frischluftverbrauchs und der punktuellen Erwärmung	aufgrund der relativen Kleinräumigkeit des Eingriffs bedeutet die Baugeländeaussweisung trotz der fehlenden Minderungsmaßnahmen nur eine geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas
Landchaftsbild/Ortsbild	intensive Mischnutzung (Grünland, Kleingartenanlage, Schotterband der aufgelassenen Bahnlinie) an Nahtstelle zwischen Ortsrand und Talrand mit randlichen Störungen, strukturbildende Gehölze auf Nachbargrundstücken und durch Anflug auf Bahnböschung	fortschreitender Verlust eines zwar gestörten aber noch offenen Landschaftsraums zwischen Hochwasserdamm und ansteigendem Ortsrand, geringfügiger Verlust von strukturbildendem, nicht langlebigem Gehölzanflug	Festsetzung maximaler Wandhöhen, Festsetzung ortsbildprägender Eingrünung mit Bäumen und Heckenstreifen auf umlaufender Grünfläche zur Einbindung des Baugeländes in die Umgebung, Festsetzung der Stellplatzüberstellung mit Bäumen	trotz Gestaltungs-, Eingrünungs- und Durchgrünungsfestsetzungen verbleibt für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Beeinträchtigung aufgrund der landschaftlich und ortsräumlich sensiblen Lage des Baugeländes
Mensch Erholungsraum	für den Bereich des Planungsgebiets überwiegt die Nutzungsfunktion der Flächen, für den Teil der Kleingartenanlage besteht eng begrenzt eine gewisse Erholungsfunktion, durch bestehende Wegverbindungen grenzt Baugelände an Erholungsraum an	erlebbare Räume werden im Randbereich in ihrem Erscheinungsbild verändert, vorhandene Wegverbindungen werden nicht gestört	durch festgesetzte Eingrünung wird optische Verschlechterung gemildert, die Nachfrage nach Kleingartenanwendung ist auslaufend	die Bebauung hat punktuell nur eine geringe Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch in seinen Erholungsabsichten

Schutzgut	Bestand und Gefährdung	Wirkung des Eingriffs	Minderung des Eingriffs	Bewertung
Mensch Lärm-schutz	bereits vorhandene randliche Lärmbelastungen durch Verkehrslinien und Siedlungsentwicklung	durch Ausweisung eines Baugebiets für einen Lebensmittelmart mit Stellflächen sind weitere Lärmquellen zu erwarten	betriebsbedingt Beschränkung der weiteren Lärmbelastung auf geregelte Geschäftszeiten, Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungsspeigeln an drei Immissionsorten auf tags/nachts 60/45 dB(A)m ²	durch Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung im angrenzenden Mischgebiet (MD) verbleibt nur eine geringe weitere Beeinträchtigung
Mensch Luftrein-haltung	bereits bestehende Quellen von möglichen Gerüchen und Stäuben in landwirtschaftlich und randlich verkehrlich sowie siedlungsgebunden genutzter Umgebung	durch Ausweisung eines Baugebiets für einen Lebensmittelmart mit Stellflächen Entstehung weiterer Geruchsquellen und Abgase zu erwarten	neben Festsetzung der Art der Bebauung keine weitere Minderung vorgesehen	bei Einhaltung von Regelungen nur geringe weitere Beeinträchtigung
Kultur-güter	im Bereich des Bebauungsgebiets sind keine Bodendenkmäler oder sonstige kulturell bedeutsamen Funde bekannt	es werden keine Bodendenkmäler oder sonstige kulturell bedeutsamen Funde zerstört	keine Minderung nötig durch Vermeidung von Zerstörung	keine Beeinträchtigung

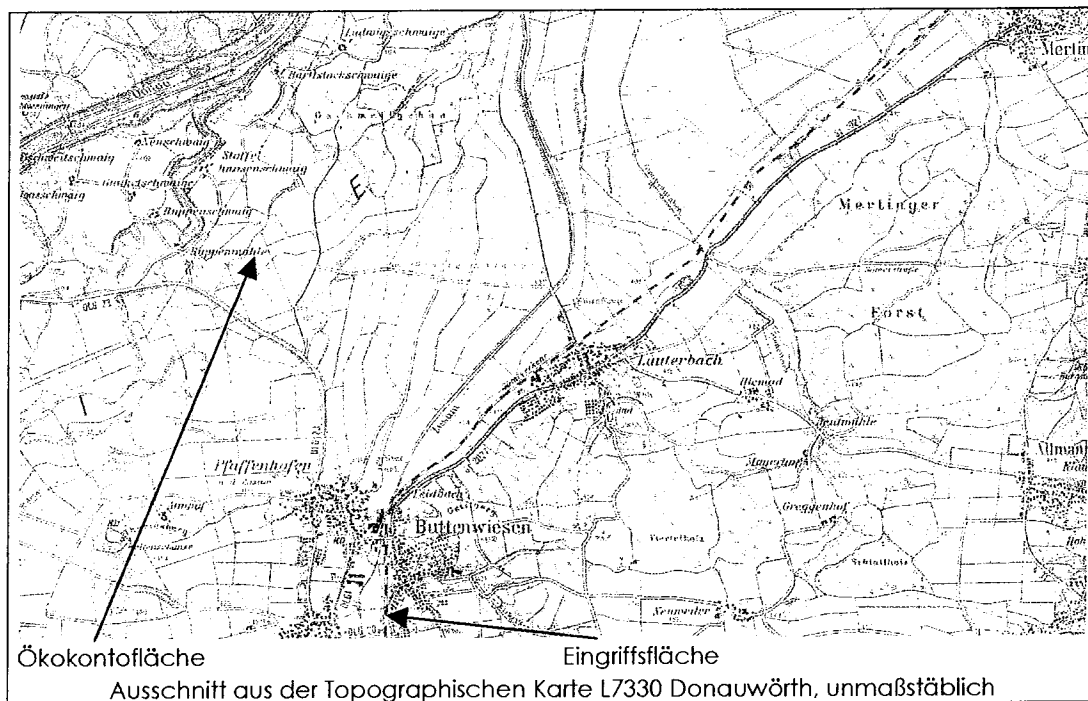
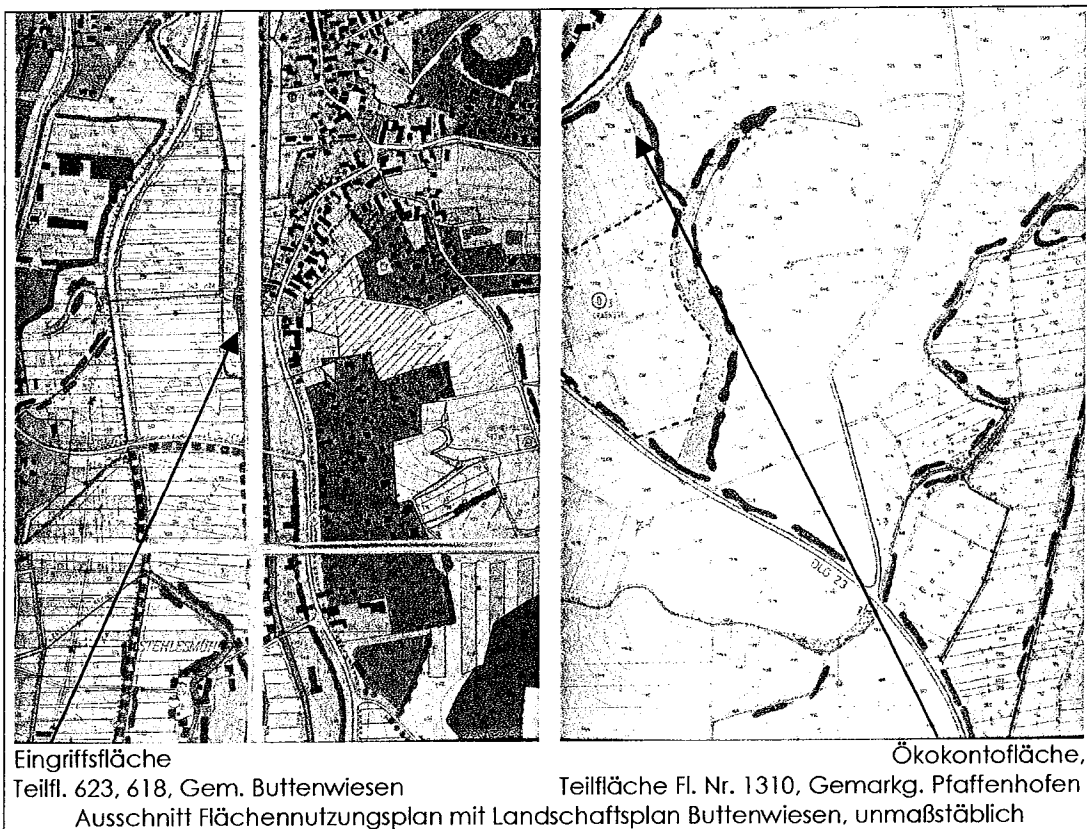
2.4.3 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs, Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung basieren auf folgenden verwendeten Unterlagen und Arbeitsschritten:

- Karten und Berichte der in Punkt 2.3 genannten Planungen und Untersuchungen
- Ortsbegehungen
- Besprechung mit dem Bau- und Umweltamt der Gemeinde Buttenwiesen
- Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dillingen
- Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB
- Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zu Grundwasserverhältnissen

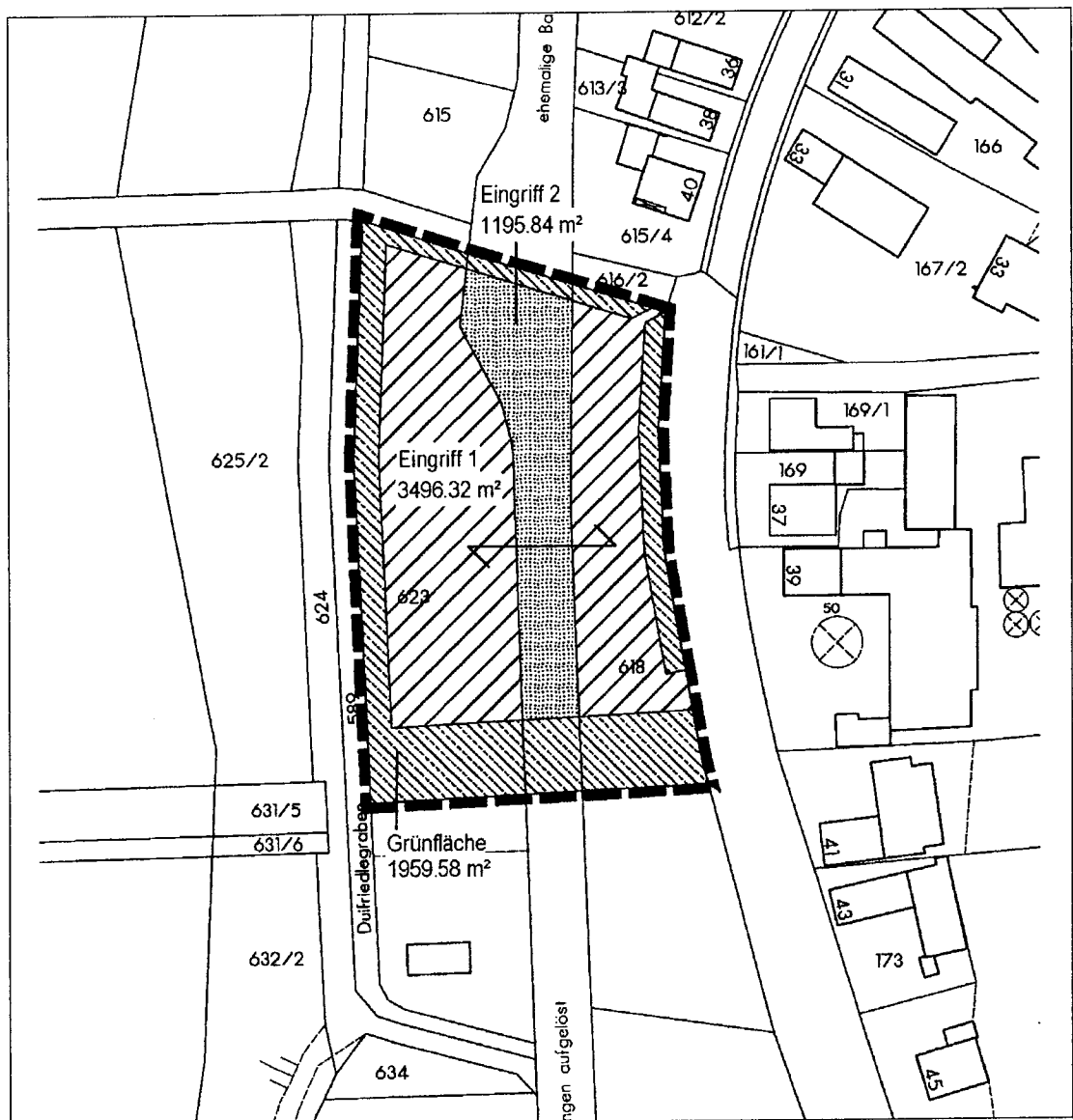
Aus raumordnerischer und landschaftsökologischer Sicht handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsgebiet um eine für Bebauungszwecke geeignete Fläche. Im Anschluss an bereits vorhandene bebaute Gebiete werden keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume wird hierdurch von vornherein vermieden. Insgesamt geht durch die Ausweisung des Baugebiets keine erhebliche Umweltgefährdung, die das Vorhaben aus ökologischer Sicht als nicht realisierbar erscheinen lassen, aus. Die verbleibenden Beeinträchtigungen, insbesondere in das Schutzgut -Boden- sowie in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Folgenden wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden dargestellt.



3. Behandlung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden

3.1 Zustanderfassung und Erfassen der Auswirkungen =



Bestandsbewertung	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung: intensiv genutztes Grünland, intensiv beanspruchte Gärten (nicht eingewachsene Kleingartenanlage)	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35	Feld A 1 oberer Wert: 0,6
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung: teilversiegelte Fläche (Schotterdamm der ehemaligen Bahnlinie und wassergebundener Begleitweg)	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35	Feld A I unterer Wert: 0,3

3.2 Minderung der Eingriffsschwere

Gemäß obiger Darstellung handelt es sich bei der vorliegenden Planungsfläche um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und mäßiger Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, durch die festgesetzte Art der Bebauung um eine hohe Eingriffsschwere, die einen Kompensationswert im Bereich zwischen 0,3 und 0,6 erfordert.

Aufgrund von Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen, können für einzelne Schutzgüter nachfolgend aufgeführte Reduzierungswerte in Abzug gebracht werden. Die textliche Beschreibung der Umweltdaten, des Eingriffs und der Minderungen ist in Kapitel 2.4.3 abgehandelt

Schutzgut	Eingriffsminderung	Reduzierungswert
Arten- und Lebensgemeinschaften	durch Festsetzung einer umlaufenden Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern kann sich eine kleinräumige Vernetzung zwischen bestehendem Ortsrand und Talraum entwickeln	0,05
Landschaftsbild/Ortsbild	Festsetzung ortsbildprägender umlaufender Randeingrünung, Festsetzung der Stellplatzüberstellung mit Bäumen	0,05
Summe der Reduzierungswerte		0,10

3.3 Berechnung des Bedarfs an Ausgleichsfläche

Eingriffsfläche	Kompensationswert	Ausgleichsfläche
gemäß Feld A 1 Eingriffsfläche 1 3.496,32 m²	oberer Wert 0,6 minus Reduzierungswert 0,10 ergibt tatsächlichen Kompensationswert von 0,5	Eingriffsfläche x Kompensationswert ergibt die erforderliche Ausgleichsfläche: $3.496,32 \text{ m}^2 \times 0,50 = \mathbf{1.748,16 \text{ m}^2}$
gemäß Feld A 1 Eingriffsfläche 2 1.195,84 m²	unterer Wert 0,3 minus Reduzierungswert 0,10 ergibt tatsächlichen Kompensationswert von 0,2	Eingriffsfläche x Kompensationswert ergibt die erforderliche Ausgleichsfläche: $1.195,84 \text{ m}^2 \times 0,20 = \mathbf{239,17 \text{ m}^2}$
Ausgleichsbedarf gesamt		1.987,33 m²

Nach der dargelegten Ermittlung ist für den Eingriff durch die Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und zugehörigen Stellplätzen eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von ca. **2.000 m²** erforderlich. Da diese Ausgleichsfläche nicht innerhalb des vorgegebenen Geltungsbereichs liegt, muss der Ausgleich auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.



3.4 Darstellung der Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Buttenwiesen hat vor einigen Jahren ein Flächenkonzept zum Ausgleich für Eingriffe durch Baumaßnahmen erarbeitet und dabei verschiedene gemeindeeigene Flächen nach Ausführung naturfördernder Maßnahmen in ein Ökokonto eingestellt.

Im vorliegenden Eingriffsfall beabsichtigt die Gemeinde Buttenwiesen den erforderlichen **Ausgleich durch Abbuchung** des benötigten Flächenanteils von der **Ökokontofläche** Flur Nummer 1310, Gemarkung Pfaffenhofen im Umfeld der Hirschmohd, zu erbringen.

Ausgleichsfläche für den Eingriff durch das Bau- gebiet „SB-Markt Wertinger Straße“	Flächengröße
Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen, im dargestellten Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans:	1.987 m²

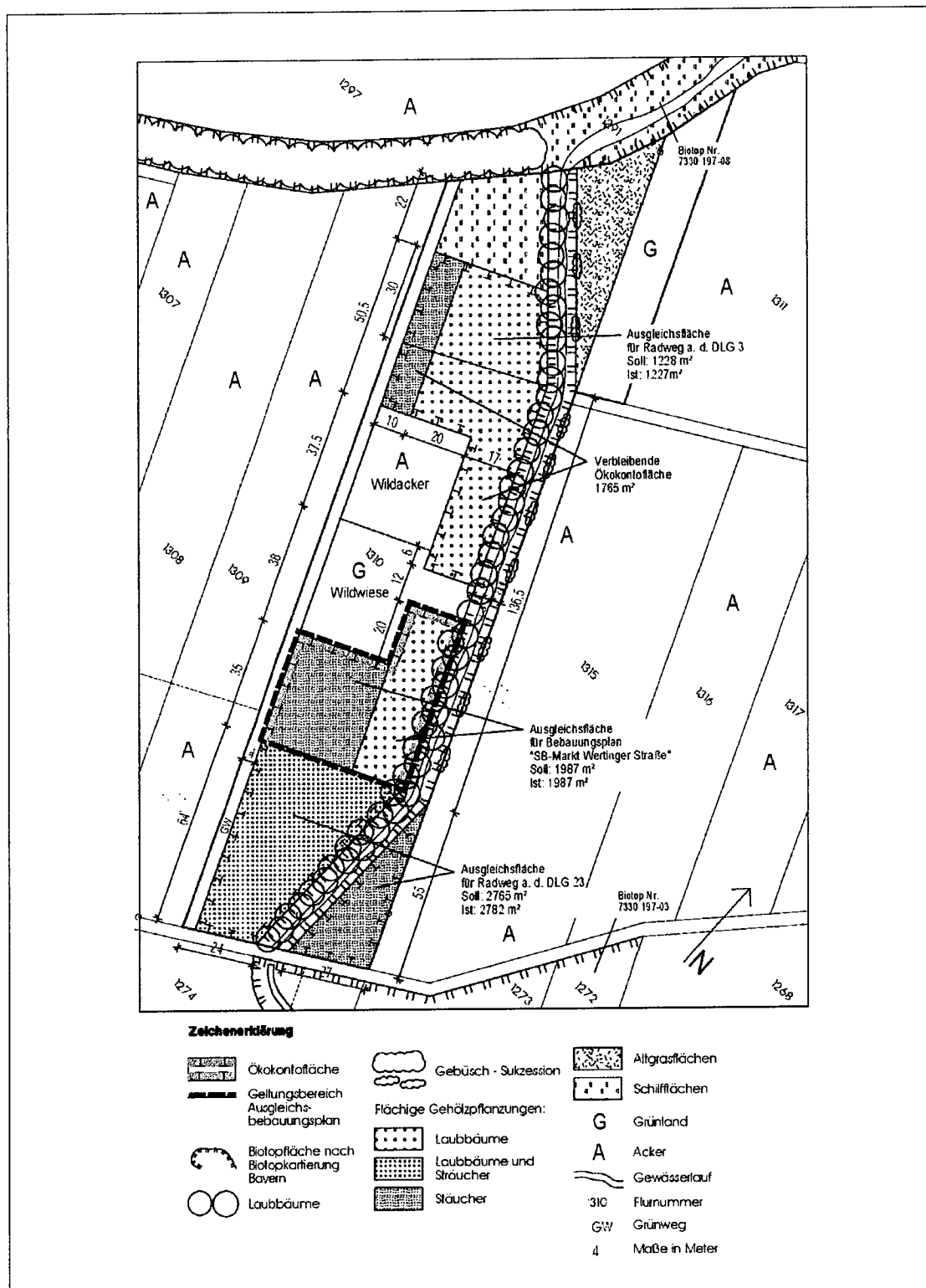
Auf dem o. g. Flurstück sind Flächenanteile in einer Gesamtgröße von 7.761 m² als Ökokontofläche anrechenbar. In den vergangenen Jahren wurden auf dieser Ökokontofläche umfangreiche, standortangepasste flächige Gehölzanpflanzungen durchgeführt, so dass sich daraus naturnahe Laubwaldbestände mit einem hohen Strauchanteil vornehmlich in den Randbereichen entwickeln werden.

In der Vergangenheit wurden schon mehrere Flächenanteile für Ausgleichserfordernisse durch Baumaßnahmen abgebucht, so dass sich nun nach der vorgegebenen Flächeneinteilung folgendes Flächenverhältnis darstellt:

Ökokontofläche Fl. Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen		Gesamtfläche Ökokonto:	7.761 m²
Abbuchung erfolgt für:	Ausgleichsfläche für Radweg an der DLG 3	Soll: 1.228 m²	Ist: - 1.227 m²
Abbuchung erfolgt für:	Ausgleichsfläche für Radweg an der DLG 23	Soll: 2.765 m²	Ist: - 2.782 m²
erforderliche Abbuchung für:	Bebauungsplan „SB-Markt Wertinger Straße“	Soll: 1.987 m²	Ist: -1.987 m²
verbleibende Ökokontofläche			1.765 m²

Die nachfolgende zeichnerische Darstellung umfasst die gesamte anrechenbare Ökokontofläche auf dem Flurstück Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen. Entsprechend der Gegebenheiten vor Ort wurde diese Fläche in sinnvolle Zonen untergliedert, die sich den o. g. Abbuchungsflächen zuordnen lassen. Die notwendige Abbuchung für die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan „SB-Markt Wertinger Straße“ ist durch die Geltungsbereichsgrenze gekennzeichnet. Durch diese Vorgehensweise ergibt sich eine klar umgrenzte verbleibende Ökokontofläche für eine künftige Ausgleichsflächen-Zuordnung.

3.4.1 Ausgleichsfläche innerhalb der Ökokontoffläche Fl. Nr. 1310, Gem. Pfaffenhofen



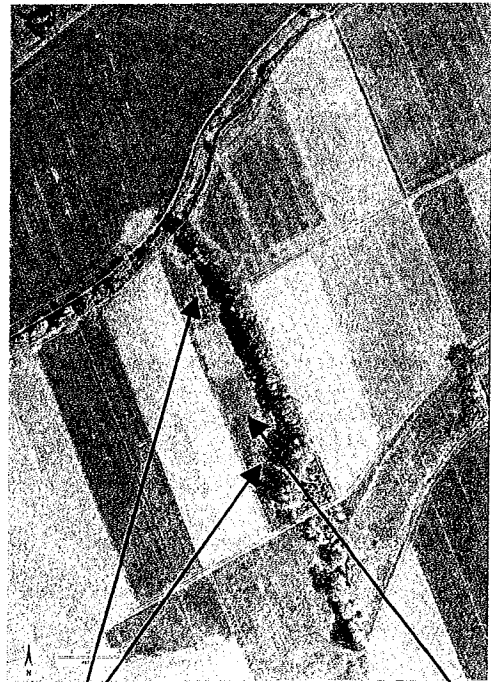


Ausgleichsfläche, Teilfläche Fl. Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen, aufgen. 07.05.07

Die Ökokontoffläche ist Teil eines Lebensraumkomplexes mit Grabensystem, Feuchtfeldern und Gehölzstrukturen im Naturraum „Donauried“ und naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet „Schwaigerwinkel“. Großräumig ist dieser Auebereich durch intensive Nutzung beeinträchtigt u. a. durch den Verlust zusammenhängender Auwaldzonen. Durch die erfolgte Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen werden sich hier wieder Lebensräume mit Auwaldcharakter entwickeln.



Luftbildausschnitte: Eingriffsfläche,



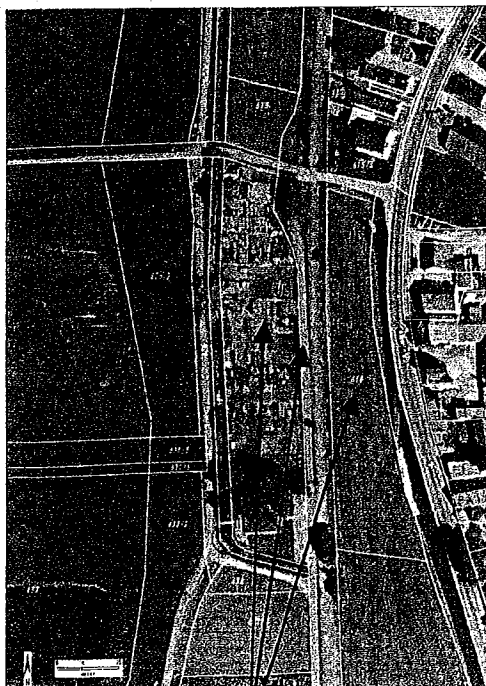
Ökokontoffläche,

Ausgleichsfläche

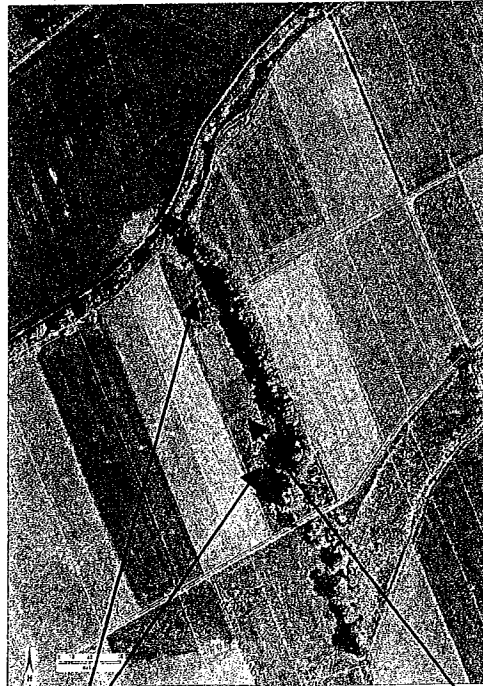


Ausgleichsfläche, Teilfläche Fl. Nr. 1310, Gemarkung Pfaffenhofen, aufgen. 07.05.07

Die Ökokontofläche ist Teil eines Lebensraumkomplexes mit Grabensystem, Feuchtfeldern und Gehölzstrukturen im Naturraum „Donauried“ und naturschutzfachlichen Schwerpunktgebiet „Schwaigerwinkel“. Großräumig ist dieser Auebereich durch intensive Nutzung beeinträchtigt u. a. durch den Verlust zusammenhängender Auwaldzonen. Durch die erfolgte Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen werden sich hier wieder Lebensräume mit Auwaldcharakter entwickeln.



Luftbildausschnitte: Eingriffsfläche,



Ökokontofläche,

Ausgleichsfläche

6. Kostenschätzung

Da auf der beschriebenen Ökokontofläche naturfördernde Maßnahmen bereits ausgeführt worden sind, fallen keine weiteren Herstellungskosten an. Die Pflege und Erhaltung der Fläche hat die Gemeinde in Eigenregie übernommen.

7. Überwachung

Die zeichnerisch dargestellten Bereiche von Wildacker und Wildwiese zwischen den Teilen der Ökokontofläche werden weiter gemäß ihrer entsprechenden Funktion bewirtschaftet. Im Zuge dieser Bewirtschaftung wird regelmäßig die ökologische Funktion der Ausgleichsfläche zusammen mit der gesamten Ökokontofläche in ihrer Entwicklung zu Waldparzellen mit Auwaldcharakter begutachtet.

8. Dingliche Sicherung

Als Teil der Ökokontofläche ist die für das vorliegende Baugebiet notwendige Ausgleichsfläche bereits zugunsten des Freistaats Bayern dinglich gesichert und dem Ausgleichsflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz gemeldet.

9. Maßnahmen im Bereich der Randeingrünung

Bepflanzung:

Als Grundlage für die Auswahl von geeigneten Gehölzen für die Pflanzmaßnahmen innerhalb der Randeingrünung dient die Potentielle Natürliche Vegetation. Das Bebauungsgebiet liegt am östlichen Rand der Zusamniederung mit östlich angrenzendem Anstieg zur Hochterrasse. Im Bearbeitungsgebiet würden sich folgende Waldgesellschaften ausbreiten:

Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum-Typicum) östlich der Bahnlinie	
Baum- und Straucharten:	
Quercus pedunculata, Quercus petraea, Carpinus betulus, Tilia cordata, Fagus sylvatica, Corylus avellana, Sorbus torminalis, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Prunus avium, Pyrus pyraister, Sorbus aucuparia, Betula pendula, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Crataegus oxyacantha, Corylus avellana, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Viburnum lantana, Ligustrum vulgare, Rhamnus cathartica, Rhamnus frangula, Euonymus europaeus, Daphne mezereum, Rosa arvensis, Viburnum opulus, Clematis vitalba	
Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) westlich der Bahnlinie	
Baum- und Straucharten:	
Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa, Prunus padus, Ulmus laevis, Ulmus minor, Quercus pedunculata, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Salix alba, Salix triandra, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus oxyacantha, Crataegus monogyna, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Ribes nigrum, Ribes rubrum, Rhamnus cathartica, Humulus lupulus	

Zur Bepflanzung sollen drei- bis fünfreiheige Heckenstreifen von 15 m und 30 m Länge und Gruppen von Einzelbäumen in den Lücken eingebracht werden. Durch diese Vorgehensweise soll die starre Geradlinigkeit etwas gemildert werden. Die Heckenpflanzung soll in einem Pflanzabstand von 1,5 m im Dreiecksverband in Gruppen von mindestens drei Pflanzen der gleichen Art erfolgen. Dabei soll folgendes Pflanzenmaterial verwendet werden:

Pflanzqualität:	Sträucher:		2 x v o B, Höhe bis 100 cm	
	Heister:		2 x v o B, Höhe bis 150 cm	
Pflanzarten und Anteil:	Acer campestre	-	Feldahorn	3 %
	Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	2 %
	Carpinus betulus	-	Hainbuche	5 %
	Corylus avellana	-	Haselnuss	10 %
	Cornus sanguinea	-	Kornelkirsche	15 %
	Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	10 %
	Ligustrum vulgare	-	Liguster	10 %
	Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	10 %
	Prunus padus	-	Traubenkirsche	3 %
	Quercus pedunculata	-	Stieleiche	10 %
	Tilia cordata	-	Winterlinde	2 %
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum	5 %
	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball	15 %

Auf der offenen Wiesenfläche und in den Lücken zwischen den Heckenabschnitten sollen Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt werden, die einerseits die strenge Anpflanzung auflockern und andererseits Gebäude und Stellflächen noch besser in die Landschaft einbinden, dabei ist folgendes Pflanzenmaterial zu verwenden:

Pflanzqualität:	Hochstämme:	3 x v m B, StU 14 – 16 bis 18 – 20	
Pflanzarten und Anzahl:	Acer campestre	-	Feldahorn 10 %
	Alnus glutinosa	-	Schwarzerle 20 %
	Carpinus betulus	-	Hainbuche 10 %
	Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche 30 %
	Quercus pedunculata	-	Stieleiche 25 %
	Tilia cordata	-	Winterlinde 5 %