



GEMEINDE BUTTENWIESEN
LANDKREIS DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
"SYLVESTERSIEDLUNG"
(Hirtenmähd)

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ROTT
ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN

ANDREAS GÖRGENS
LANDSCHAFTSARCHITEKT
LAUINGEN

23.07.2001



**Gemeinde Buttenwiesen
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Sylvestersiedlung"**

Bebauungsplan Sylvestersiedlung

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung ist die anhaltende Nachfrage nach Bauland in den Ortsteilen Buttenwiesen und Pfaffenhofen, insbesondere durch junge Bauwillige, die die Gemeinde am Ort halten will.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sylvestersiedlung" Wohnbauflächen aus. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes wird begrenzt

- im Westen durch die Friedhofstraße,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Norden durch ein bestehendes Wohngebiet.

4. Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist hängig (Südosthang); ein Höhenaufmaß liegt nicht vor. Die Höhenlinien wurden aus der Flurkarte 1 : 5000 in den Bebauungsplan übernommen.

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt; es ist mit schwerem, bindigem Boden zu rechnen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der gesamte Geltungsbereich ist der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3 BauNVO). Um maßstabssprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.



Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung wird die Grund- und Geschossflächenzahl mit einem niedrigen Wert festgesetzt.

Der örtlichen Nachfrage entsprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Fließender Verkehr

Das Baugebiet wird durch zwei bestehende Gemeindestraßen (Friedhofstraße, Feldweg) tangiert und in das Straßennetz eingebunden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine schleifenförmige Anliegerstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet wird.

6.2 Fußgänger

Die Verkehrsflächen werden fußgängerfreundlich ausgebaut.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. (Festsetzung: 2 PKW-Stellplätze je Parzelle). Auf den Grünstreifen der verkehrsberuhigten Bereiche werden entsprechend dem Bedarf Längsparkstände angeboten.

6.4 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.
Ingenieurplanungen weisen die Machbarkeit im Einzelnen nach.

7. Grünflächen, Gestaltungsvorstellungen

Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellten Grünflächen mit Bepflanzung stellen zusammen mit der privaten Randeingrünung die Grundausrüstung an Grün dar. Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ohne Standortbindung sollen diese Grundausrüstung ergänzen.
Die Pflanzfestsetzungen orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation

Die Festsetzung des traditionellen nordschwäbischen Haustyps und die Pflanzfestsetzungen am Siedlungsrand dienen der Einbindung des neuen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild.



8. Realisierung

Die Bebauung im Geltungsbereich soll bedarfsgerecht in Abschnitten realisiert werden.

9. Schätzung der Erschließungskosten

9.1 Kosten Grunderwerb

1.520 m ² x 32 DM	48.640 DM
------------------------------	-----------

9.2 Kosten Verkehrsflächen

Ausbau Friedhofstraße, vorhanden	-----
----------------------------------	-------

Ausbau Erschließungsstraßen mit Verkehrsberuhigung 330 lfm x 750 DM	247.500 DM
--	------------

Straßenbeleuchtung 13 Auslässe x 2.500 DM	32.500 DM
--	-----------

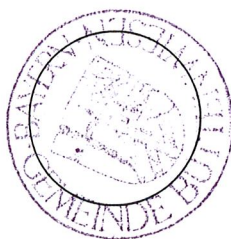
Straßenentwässerung 330 lfm x 200 DM	66.000 DM
---	-----------

Summe	394.640 DM
-------	------------

Buttenwiesen/Nördlingen, 23.07.2001
mo/ro
buttenwiesen\bpl\sylvestersiedlung\010709 begründung.doc

Buttenwiesen, 21. Dezember 2001
Gemeinde Buttenwiesen

Schrell, 1. Bürgermeister



Grünordnerische Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

1. Ziel

Vorhaben dieser integrierten Grünordnung ist es, zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatschG) beizutragen und Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen (BNatschG, § 1a BauGB).

Anknüpfend sollen den zukünftigen Bewohnern und Nutzern des Baugebietes qualifiziert strukturierte Freiflächen / Grünzonen angeboten werden.

Letztlich ist das geplante Baugebiet städtebaulich und grünordnerisch in die Umgebung und die vorhandenen Ortsgegebenheiten zu integrieren und einzubinden sowie den Maßgaben des Flächennutzungsplanes nachzukommen.

2.1. Ausgangssituation betreffend das Planungsareal

Das geplante Baugebiet liegt im Westen der Marktgemeinde Buttenwiesen, am Ortsteil Pfaffenhofen (südlicher Ortsteilrand), in städtebaulicher Übergangslage zum Ortsteil Unterthürheim.

Im Westen wird das Planungsareal durch die Ortsteilverbindungsstraße Pfaffenhofen Unterthürheim begrenzt. Im Norden grenzt das Bebauungsgebiet an vorhandene Wohnsiedlungsbebauung an. Der östliche Abschluss wird zur Tallage Zusamtal angeordnet. Während im Süden die räumliche Nähe zum Ortsteil Unterthürheim wahrnehmbar ist.

Beide Arealabschlüsse werden durch derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmt, die dem sich entwickelnden Verdichtungsraum der Zusamtalgemeinde zugewandt sind.

Das Planungsareal bietet städtebaulich betrachtet, eine sinngerechte Ergänzung bisheriger Siedlungstätigkeit und funktionsorientierter Ortsentwicklung an.

Die von der Planung betroffenen Grundstücksteile werden zur Zeit als weitgehend intensiv bewirtschaftete Agrarländer (Ackerflächen) genutzt, in untergeordneter Dimension als Mahdgrünland.

2.2. Naturräumliche Gegebenheiten in Hinsicht auf das Planungsareal

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland (Meyen/Schmitthüsen) befindet sich das Planungsgebiet am Rand des Naturraumes 046 – Iller-Lech-Schotterplatten, das zur Donau-Iller-Lech-Platte gehört und in räumlicher Nähe zum nordwestlich befindlichen Naturraum 045 Donauried.

Geologisch gesehen ist das Gebiet Bestandteil des deutschen Alpenvorlandes, welches während der Eiszeiten von Inlandsgletschern (Rhein-, Iller-, Lechgletscher) bedeckt waren.

Das Gebiet ist in eiszeitlicher Reihenfolge geprägt worden. Es wurden abwechselungsreiche Abfolgen von Moränenlandschaften und letzteiszeitliche Auffüllfelder (Schotterebenen/-platten) geschaffen, die als sog. Tertiärhügelland bezeichnet werden.

Die Orte Pfaffenhofen-Unterthürheim liegen daselbst am Anlauf einer tertiären, sich zungenartig abflachenden Hügelerhebung über den Auenebenen des Zusamtales und des Donauriedes, am unteren Teil des östlichen Reliefanstieg.

Die Höhenlage in umgebenden Zonen des Planungsgebietes schwankt von 400 m ü. NN. in Tallagen und bis 450 m ü. NN. auf Höhenlagen.

Die Schotterplatten, mehrere Meter mächtigen Kiesablagerungen (sandige – schluffige Kiessande bis Grobkiese), sind von ausgeprägten Decklehmen (Braunerden) und Lößlehm überzogen, die nach Norden mehr und mehr durch Lößlehme ersetzt werden.

In den Talbereichen sowie in Einzugsnähe zu Gewässerauen treten auf staunassen Lagen und auf hydrologisch beeinflussten Arealen Böden mit organischer, mooriger oder anmooriger Beschaffenheit (Niedermoores, Auesedimente) auf.

Gemäß dem Klimaatlas von Bayern lässt sich das Planungsgebiet in den Klimabereich der Donau-Lech-Platte einordnen. Hier kann das Klima als gemäßigt ozeanisch mit deutlich kontinentalem Einschlag bezeichnet werden, wobei die durchschnittliche mittlere Jahrestemperatur bei ca. 8,2 ° C liegt (Mittelwerte Januar –2,5 – –2,0 ° C; Mittelwerte Juli 16,0 – 16,5 ° C).

Die Jahresniederschläge erreichen ca. 650 bis 750 mm je nach Höhenlage, wobei das Maximum des Niederschlages in den Sommermonaten liegt und ist gegenüber dem Niederschlagsverhalten auf der Schwäbischen Alb und dem Alpenvorland als verhältnismäßig gering anzusprechen.

Die Tallagen wirken gegenüber den Hügellagen der Umgebung häufig als Kaltluftseen, mit erhöhter Spätfrostgefahr, wodurch es zu einer relativ großen Nebelhäufigkeit von 50 – 100 Tagen im Jahr kommt.

Das Zusamtal wirkt als Nord-Süd gerichtete Entlüftungsbahn.

Die hydrogeographische Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt durch als Gewässersystem des Flüsschens Zusam, das südlich aus dem tertiären Hügelland nach Norden der Donau zufließt.

Hochanstehende Grundwässer sind außerhalb des Planungsgebietes, im Bereich des Donauriedes und des Zusamtales zu finden.

Im Bereich der Hügellagen ist das GW aufgrund der tieferstehenden unregelmäßigen GW-Leiter in unterschiedlichen Höhen von ca. 5 – 10 m unter Geländeoberfläche erreichbar, aber als geringmächtig einzustufen.

Wasserschutzgebiete werden von dem geplanten Baugebiet nicht tangiert.

Entsprechend der Verteilung der Böden ist auch die Vegetation gegliedert. Im Bereich der Moränenstrukturen wäre in der potentiellen natürlichen Vegetation ein Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), durchsetzt mit Rotbuchen, anzufinden.

Diese Bereiche sind je nach landbaulichem Potential mit Agrarflächen bestanden (günstigere Lagen mit Ackerländer, bewegtere Bereiche mit Grünland). Agrarisch nicht zweckdienliche Standorte sind mittels Forsten bewirtschaftet, oft Fichtenmonokulturen.

Im Bereich der Schotterebenen befinden sich natürlicher Weise pflanzensoziologische

Gesellschaften der Hartholzaue (Fraxio-Ulmetum) und verwandter Pflanzengesellschaften.

Diese Strukturen sind großflächig in Agrarländer verwandelt worden. Auf grundwasserbeeinflussten oder von Hochwasser überfluteten Standorten sind teilweise noch Bruchwälder und Pflanzengesellschaften der Weichholzaue zu finden. Oft handelt es sich hier um ausgesprochene Standorte für extensive Grünländer.

2.3. Ortsbild

Die Marktgemeinde Buttenwiesen mit den Ortsteilen Buttenwiesen, Fraunstetten, Wortelstetten, Pfaffenhofen, Ober- und Unterthürheim sowie Lauterbach, ist seit vor-römischer Bronzezeit ein kontinuierliches Siedlungsgebiet. Seit dem Mittelalter sind die Teilgemeinden sämtlich urkundlich erwähnt.

Die fortlaufenden herrschaftlichen Besitzverhältnisse waren stets kleinteilig und wechselnd, dementsprechend entwickelten sich auch die sozioökonomischen Orts- und Lageverhältnisse.

Diese kleinteilige Entwicklungsentstehung ist auch nach der Zusammenlegung der ehemals selbständigen Gemeinden zur Einheitsgemeinde Buttenwiesen 1978 in den Siedlungsstrukturen weiterhin erkennbar.

Die alten Ortsbilder (Kernsiedlungen) der verschiedenen Ortsteile Buttenwiesens entsprechen noch dem traditionellen nordschwäbischen Siedlungsbild.

Gleichzeitig sind im Umgriff der alten Siedlungsbauten ausgeprägte neuere Neusiedlungsstrukturen und Wirtschaftsansiedlungen / industrielle Produktionsstandorte in den Verdichtungsraum der Gemeinde Buttenwiesen hinzugekommen.

Die sich in den letzten Jahrzehnten entwickelnde Wirtschaftsansiedlung und Erweiterung der infrastrukturellen Einrichtungen führten und führen zu einem stetigen Wachstum der Ortschaften.

Die Marktgemeinde Buttenwiesen ist zu einem bedeutsamen wirtschaftlichen Standort im unteren Zusamtal (Unterzentrum) herangewachsen.

Die abnehmende landwirtschaftliche Bedeutung, wird durch Ansiedlung von gewerblichen Investoren und Dienstleistungsbetrieben überproportional ausgeglichen.

2.4. Bewertung des Bestandes im Planungsareal

Das gesamte Planungsgebiet ist durch umgebende und räumlich nahe Siedlungsstrukturen und Verkehrswege begrenzt.

Die Nutzung der bisherigen offenen Freifläche ohne Bestandsprägungen (vegetationsrelevante oder bauliche Inhalte) ist rein agrarischer Art.

Es handelt sich um konventionell bewirtschaftete Ackerländer in kleinteiliger Abfolge. Ein kleinerer Arealanteil im Süden des geplanten Bebauungsgebietes wird als Grünland in Form einer Mahdwiese genutzt.

Der ökologische Wert der Ackerflächen ist als generell gering einzustufen, da sie nur wenigen Tierarten als Lebensraum dienen, diversifizierte Wildkräuter sich auf intensiv bewirtschafteten Agrarstrukturen ohnehin kaum befinden.

Weitergehend ist auf die Problemfolgen intensiv genutzter Äcker hinzuweisen, in erster Linie auf Schadstoffeinträge und Überdüngungsproblematiken (Gefahren für Oberflächen- und Grundwässer durch unqualifizierte Düngergaben, Herbizid- und Pestizideinsatz [siehe auch Windverbreitung], Bodenkontaminierung).

Durch unsachgemäße Bewirtschaftungshandlungen kann es zu irreversiblen Schädigungen der Bodenstruktur kommen.

Periodisch ist wirtschaftsbedingt mit nachteiligen Störungen für die Anrainer zu rechnen, insbesondere Geruchsbelästigungen oder Verschmutzungen der Verkehrswege.

Zusätzlich ist auf die zunehmend isolierte Lage des Areal in der agrarwirtschaftlichen Anordnung innerhalb der Gemeindeflur hinzuweisen.
Diese isolierte Position birgt auch im ökologischen Strukturgefüge und im natürlichen Zusammenhang Nachteile.

3. Bilanzierung des Eingriffes und Ausgleichskompensation

3.1. Feststellung des Ausgleichsbedarfs

0.	Planungsvoraussetzungen	erfüllt		Ja	Nein
0.1	Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan wird aufgestellt	X		Ja	Nein
1.	Vorhabenstyp				
1.1	Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	X	Ja	Nein
1.2	Maß der baulichen Nutzung	GRZ nicht größer als 0.30	X	Ja	Nein
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume				
2.1	Biotop/Lebensstätten/Schutzgebiete	nicht vorhanden	X	Ja	Nein
2.2	Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung	vorgesehen	X	Ja	Nein
3.	Schutzgut Boden				
3.1	Maß der baulichen Nutzung	GRZ nicht größer als 0.30	X	Ja	Nein
3.2	Maßnahmen	begrenzte Versiegelung	X	Ja	Nein
4.	Schutzgut Wasser				
4.1	Flurabstand GW	ausreichend	X	Ja	Nein
4.2	Betroffenheit von Quellen/Schichtwasser	nicht vorhanden	X	Ja	Nein
4.3	Maßnahmen	begrenzte Versiegelung, Versickerung vor Ort, Grünflächen	X	Ja	Nein
5.	Schutzgut Luft/Klima				
5.1	Frischluftschneisen/Kaltluftgebiete	Beeinträchtigung gegeben		Ja	X Nein
6.	Schutzgut Landschaftsbild				
6.1	Lage zu bestehendem Baugebiet	angrenzend an bestehendes BG	X	Ja	Nein
6.2	Betroffenheit exponierter oder landschaftsbildbedeutsamer Bereiche	gegeben		Ja	X Nein
6.3	Einbindung in die Landschaft	Maßnahmen vorgesehen	X	Ja	Nein

Die Notwendigkeit des weitergehenden Ausgleichsbedarfs ist gegeben!

3.2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffes
Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. -minderung
Ermittlung der Kompensationserfordernisse zum Eingriffsausgleich

Gebiet Eingriffsschwere:

Planung:

Wahl **Typ B**

(niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
[Wohnbebauung – nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude GRZ = 0,35])

Kompensationsfaktorenspanne:

KS 0,2 – 0,5

Gebiet Kategorie (Gebietsbedeutung):

Planungsfläche **Agrarfläche / Ackerland - Grünland**
 Reale Nutzung: Intensiv genutztes Agrarland am Ortseingangsbereich.
 Geringere ökologische Wertigkeit, mäßige Bedeutung für den Naturhaushalt.
 Mäßige Auswirkungen für die Belange des Landschaftsbildes.
 Wahl **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung)

Festlegung der Kompensation des Eingriffes unter Abwägung und Bewertung der Realausbildung des Untersuchungsgebietes und der Planungsabsicht:

Zusammenstellung des Eingriffes (Gründungs- und Bauland)	Typische Kategorie (KS)	Verfahren des Maßnahmenausgleichs	Belang der Kompensationsbedeutung (Belang)
Bestand			
Gesamtfläche Planungsareal 18.645,00			
Versiegelung Bestand (Wege Straßen) 2.060,00			
Planung			
Voll-Versiegelung öffentliche Verkehrswege 1.860,00	0,2	Straßenbegleitgrün	372,00
Voll-Versiegelung Hausbauten 3.465,00	0,2	Oberflächenwasser Versickerung vor Ort	693,00
Nicht bauliche Freiflächen (Grünflächen oder Teilversiegelung) 11.260,00	0,2	Standortgerechte Durchgrünung zur Einbindung, Ökol. Funktion	2.252,00
Zwischen-Σ 18.645,00			3.317,00
Abzug			
Nicht bauliche Freiflächen Anteiliger Ansatz für Grünflächen mit Pflanzbindung 11.260,00 davon 20 % 2.252,00 (Ausgleichskompensation vor Ort)		Standortgerechte Durchgrünung zur Einbindung, Ökol. Funktion Wasserretention vor Ort	/./ 2.252,00
Summe			1065,00

Kompensationsaufkommen zum Eingriffsausgleich

Für den geplanten Baueingriff in Natur und Landschaft wird gem. den o. g. Anforderungen eine Ausgleichsfläche von

1.065,00 m²

erforderlich.

Entsprechend dem Inventar und dem Guthaben des Ökokontos der Gemeinde Buttenwiesen wird als geeignete Ausgleichsfläche, unter Abwägung der naturschutzfachlich sinnvollen Gegebenheiten und Zielsetzungen, zum Zwecke der Schaffung einer

Pufferzone am geschützten Landschaftsbestandteil „Hirschmahd“ in der Gemarkung Pfaffenhofen

folgende Arealfestsetzung bestimmt und mit dem Guthabensaldo im Ökokonto verrechnet;

Flurkarte N.W. 24 -28
Gemarkung Pfaffenhofen Landkreis Dillingen a. d. Donau

Flurstück: 1274 Tfl. 4.300 m²

Anteilige Verrechnung von 1.065,00 m².

4. Begründung des Planungskonzeptes

Eine besonders gewichtige Bedeutung kommt der grüntechnischen Einbindung der Neubauten durch qualifizierte Anpflanzungen zu. Neben einer gestalterischen städtebaulichen Gliederungsfunktion sollen die grünordnerischen Festsetzungen gem. § 9 BauGB als Minimierungsmaßnahmen und als ortsgebundene Ausgleichsmaßnahmen zur Verwirklichung der Eingriffskompensation in den Naturhaushalt (BNatschG) und zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes dienen.

Betreffend das Schutzgut Boden werden Maßnahmen zur begrenzten Inanspruchnahme getroffen. Eine nachgeschaltete Verminderung der Bewirtschaftungsintensität und Verringerung des Schad-/Nährstoffeintrages durch die festgelegten Grünflächen (Siedlungsgrün) ist als Entwicklungsziel vorgezeichnet.

Die nachhaltige Sicherung bzw. Verminderung in den Eingriff Schutzgutes Wasser wird durch versickerungsfähige Belagsflächen und örtliche Oberflächenversickerung erreicht bzw. eine Wasserretention durch Bepflanzung angestrebt.

Mittels qualifizierter Bepflanzungsmaßnahmen werden kleinklimafördernde Strukturen (lokalklimatische Verbesserungen, Intensivierung der Verdunstungsrate vor Ort / Evapotranspiration - Interzeption u. m.) und nachweisbare Filter- und Lärmmindefunktionen erfüllt.

Darüber hinaus werden Biotopstrukturen bzw. Habitatslemente für die Tierwelt geschaffen (insbesondere Avifauna, Insekten).

Letztendlich wird mittels der Pflanzmaßnahmen mit vorherrschend standortheimischen Gehölzen die Einbindung von Bauwerken zum nahliegenden Ortsaußenrand hin und hinsichtlich des bestehenden Siedlungsgefüges verwirklicht.

Die Erschließung des Bebauungsareal und die Schutzmaßnahmen sind so konzipiert, dass eine vergrößerte Belastung durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der Anwohner so gering wie möglich gehalten werden können.
Ein intensiviertes Verkehrsaufkommen ist auszuschließen.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. (TU) Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt
Scoranweg 3
89415 Lauingen
Lauingen, den 23.07.2001

Buttenwiesen, 21. Dezember 2001
Gemeinde Buttenwiesen



Schrell, 1. Bürgermeister

