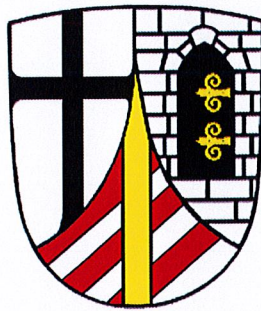


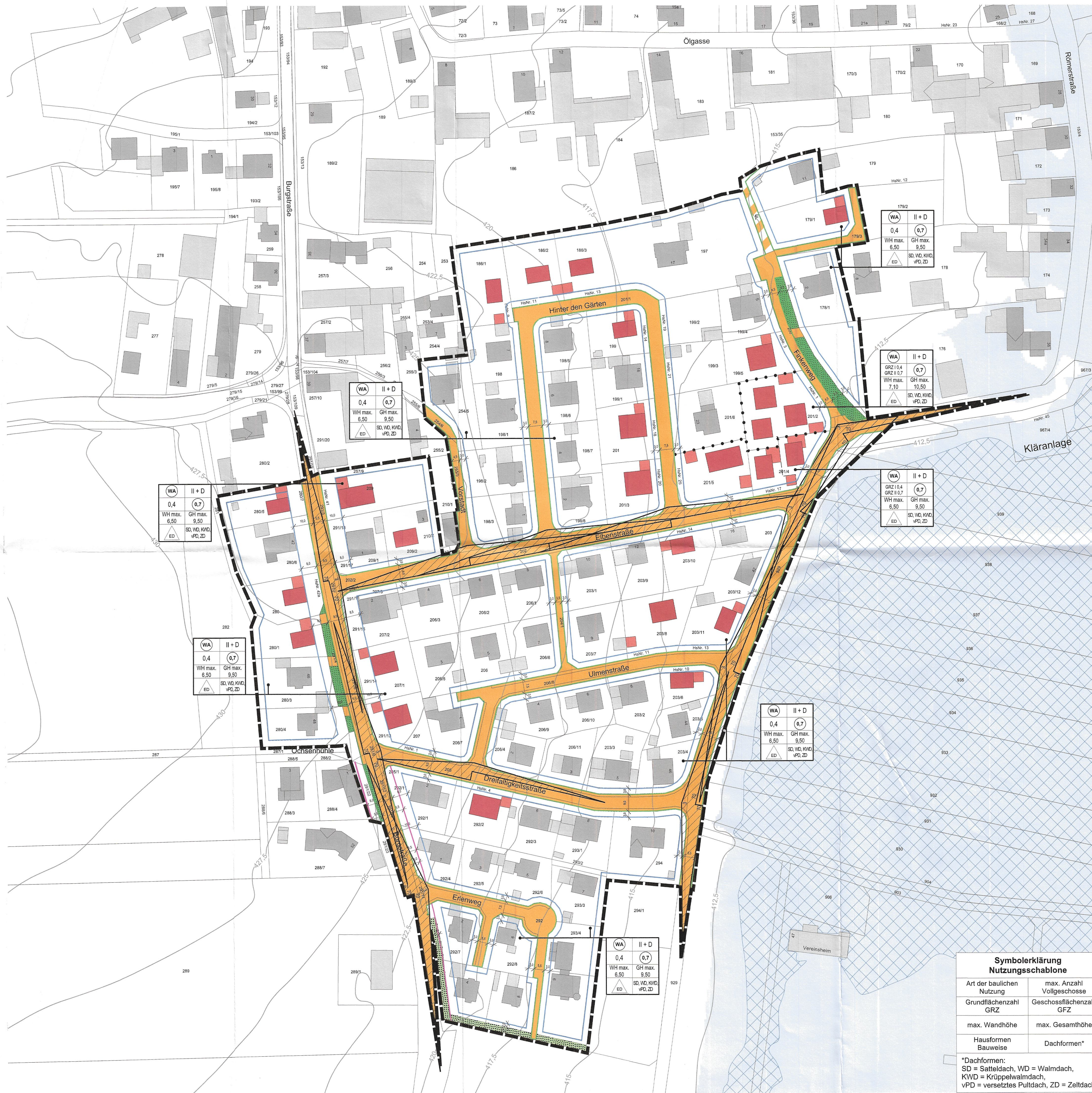
BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



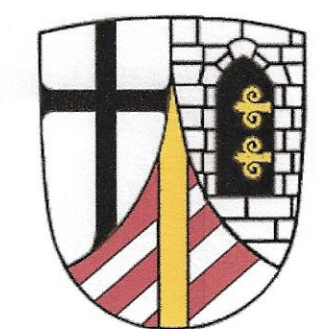
LEGENDE

A) Für die Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- II + D** 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
- 0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für die Grundstücke Fl.Nr. 199/5, 201/2, 201/4, 201/5 gilt: GRZ II maximal 0,7
- Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- offene Bauweise, es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig
- Sichtdreiecke
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentlicher Fußweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B) Für die Hinweise

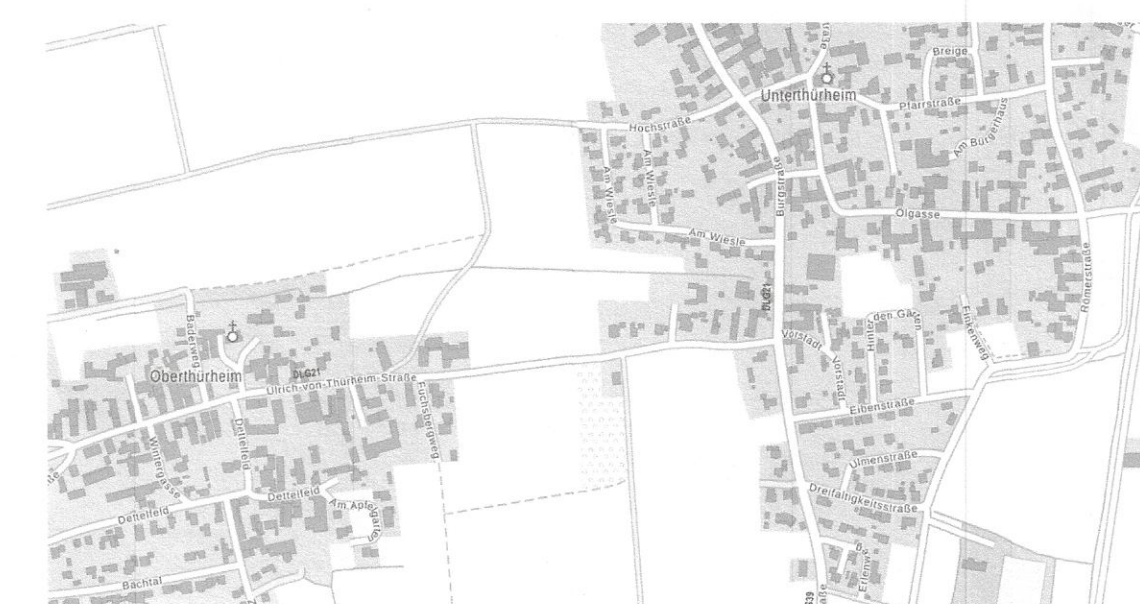
- Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
- Bemaßung
- Höhenlinien in m über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (Status 170)
- Hochwassergefahrenflächen HQ extrem
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- 5,5-Meter-Anbauverbot zur DLG 39



Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan "Unterthürheim "Süd"
Planteil A

Fl.Nr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen
Gemarkung Unterthürheim



Fassung vom 27.01.2025
M 1:1.000

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Hausformen Bauweise	Dachformen*
*Dachformen: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, vPD = versetztes Pultdach, ZD = Zeltdach	

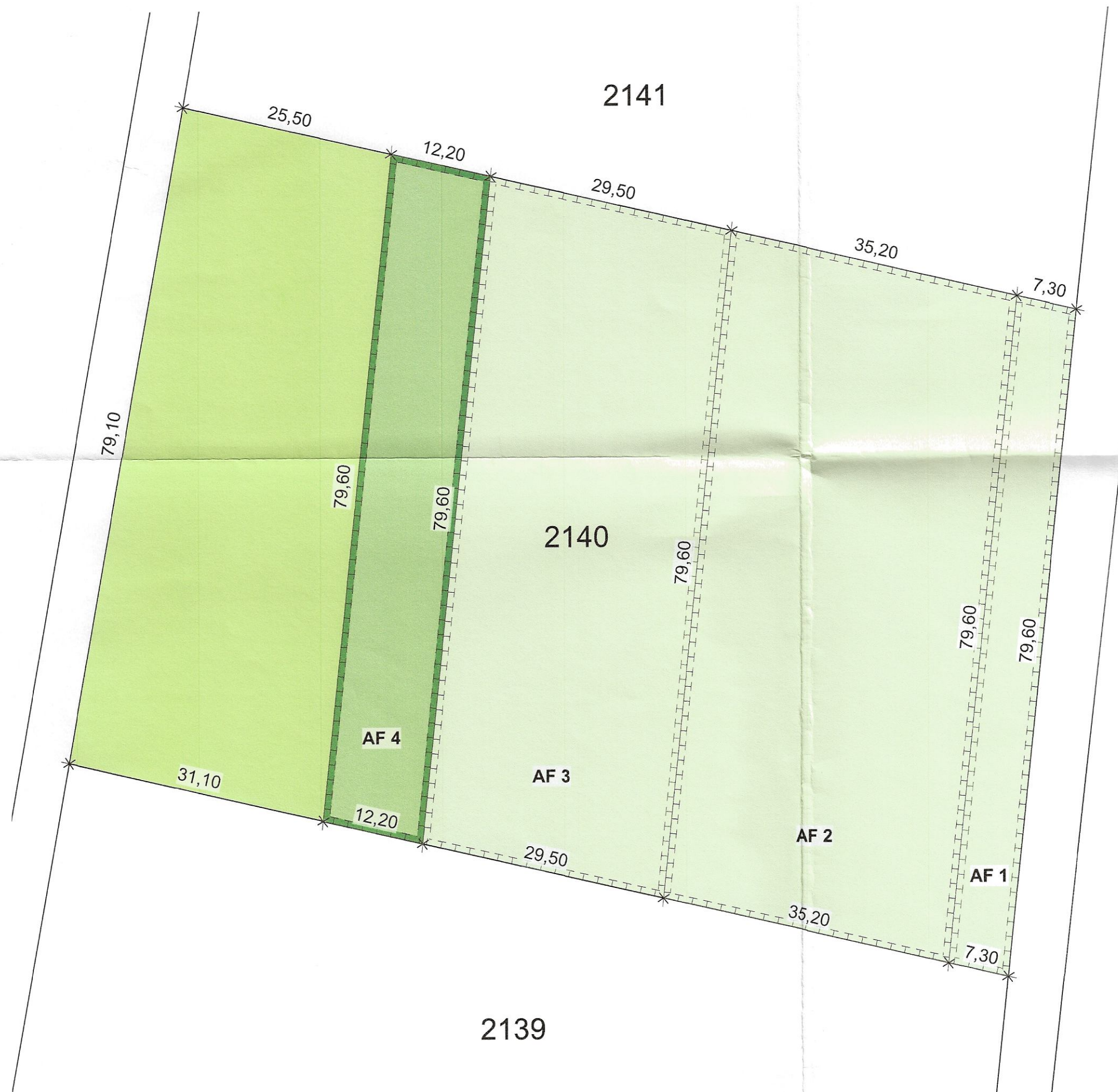
herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 · 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 30.01.2025

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister





LEGENDE

- Intensivgrünland, Bestand
- Ausgleichsflächen, Bestand
- Ausgleichsfläche, Planung, ca. 960m²
- Flurstücksgrenzen
- 2140** Flurstücksnummern
- 7,50 Bemaßung

Übersicht Ausgleichsflächen Fl.Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim

AF 1

BPL "Gewerbegebiet Mühlanger" Frauenstetten, Ausgleichsbedarf 574,50 m²

AF 2

BPL "Im Dettelfeld - Am Apfelgarten" Oberthürheim, Ausgleichsbedarf 2.775 m²

AF 3

BPL "An den Zusamauen" Buttenwiesen, Ausgleichsbedarf 2.330 m²

AF 4 (Planung)

BPL "Unterthürheim Süd" Unterthürheim, Ausgleichsbedarf 960m²

Hinweis

Bei der Fl.Nr. 2140, Gmk. Unterthürheim handelt es sich um die neue Flurnummer nach der Flurneuordnung! Die Fl.Nr. 2140 entspricht Teilflächen der ehemaligen Fl.Nr. 821, 822, 823, 824, Gmk. Unterthürhiem.



Gemeinde Buttenwiesen

Bebauungsplan Unterthürheim "Süd" Planteil B - Konzept Ausgleichsfläche

FINr.: 2140 (neue Fl.Nr. nach der Flurneuordnung, Teilflächen der ehem. Fl.Nrn. 821, 822, 823, 824) Gemarkung Unterthürheim



Fassung vom 27.01.2025
M 1:500

Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Erhöhung	Biotoptyp Bestand	Wertpunkte Biotopwertliste	Fläche	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf*3
GRZ	A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2 WP	19.933 m²	0,10*	3.987 WP
GRZ II	A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2 WP	4.060 m²	0,10*2	812 WP
gesamt			23.993 m²		4.799 WP

* Beeinträchtigungsfaktor Erhöhung GRZ = GRZ Planung (0,40) - GRZ Bestand (0,30) = 0,10;

*2 Beeinträchtigungsfaktor Erhöhung GRZ II = GRZ II Planung (0,70) - GRZ II Bestand (0,60) = 0,10

*3 Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte Biotopwertliste x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand	WP*	Planung	WP	WP-Differenz	Fläche	Aufwertung
G11 Intensivgrünland	3 WP	G212 Extensivgrünland	8 WP	5 WP	960 m²	4.800 WP

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 4.800 WP

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand

G11 Intensivgrünland (genutzt)

Biotoptyp Planung

G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Pflege

- 1-2-schürige Mahd pro Jahr
- Mähgutabfuhr
- Mulchen und Düngen ist unzulässig
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 30.01.2025

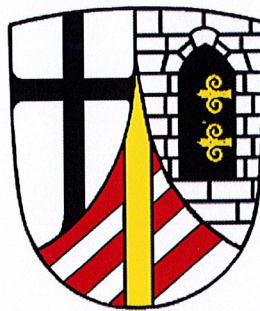
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT UNTERTHÜRHEIM

BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan „Unterthürheim Süd“ als Satzung.

Die Bebauungspläne „Unterthürheim Süd 1968“, „Unterthürheim Süd 1976“ und „Unterthürheim Süd Erlenweg“ werden durch diesen Bebauungsplan „Unterthürheim Süd“ vollinhaltlich ersetzt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Unterthürheim Süd“ in der Gemeinde Buttenwiesen gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner PartGmbH, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.01.2025, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.

- II + D 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Die maximal zulässige GRZ darf gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ II).
Für die Grundstücke Fl.Nr. 201/2, 201/4, 201/5 gilt abweichend hiervon: GRZ II maximal 0,7
- 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Gebäudehöhen

Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (siehe Nutzungsschablonen):

Gesamthöhe max. 9,50 m bzw. max. 10,50 m

Wandhöhe max. 6,50 m bzw. max. 7,10 m

Die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) darf maximal + 0,40 m über der Oberkante der dem Haupteingang zugewandten Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der Grundstücksgrenze, liegen.

Die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) darf für die Fl.Nr. 201/5 maximal + 0,40 m über der Eibenstraße, gemessen von der Mitte der Grundstücksgrenze, liegen.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 199, 199/1, 201, 201/2, 201/3 und 201/4 darf die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) abweichend hiervon maximal + 0,30 m über der Oberkante der dem Haupteingang zugewandten Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der Grundstücksgrenze, liegen.

Die maximal zulässigen Höhen der Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) für die Fl.Nr. 199/2, 199/3 und 201/6 ist nachfolgender Liste zu entnehmen:

Flurnummer	Maximal OK FFB in m ü.NN
199/2	416,30
199/3	415,90
201/6	415,40

Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

5.2 Dachneigung und Dachform

Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 22 bis 50° auszubilden. Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach und Zeltdach zulässig. Bei Garagen, Nebengebäuden, Wintergärten und eingeschossigen Anbauten, wie z.B. Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen sind Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 12° Dachneigung ebenfalls zulässig.

5.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf gegenüber der Außenwand höchstens 0,80 m betragen, gemessen von Außenkante Außenwand bis Außenkante Sparren (ohne Berücksichtigung Dachrinne). Ausgenommen hiervon sind Gebäuderücksprünge und Terrassen.

5.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Dach- und Wandflächen von Wintergärten und kleinere Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen dürfen in Glas bzw. transluzentem Material oder Metall errichtet werden. Eine Dacheindeckung als nicht-glänzendes Blechdach in gedeckten Farben mit einer schalldämmenden Schicht ist ebenfalls zulässig. Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind zulässig, soweit sie den Vorgaben der BayBO entsprechen. Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 50% der Gesamt-Trauflänge nicht überschreitet. Wintergärten sind zulässig.

5.5 Dachaufbauten

Gauben sind zugelassen, wenn ihre Gesamtbreite zwei Drittel der Gesamtrauflänge der Dachseite nicht überschreitet. Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt sein. Der First- bzw. Dachansatzpunkt von Dachaufbauten muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

5.6 Fassade

Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig (folgende Leuchtfarben sind z.B. unzulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3034 Leuchtröt, RAL 3026 Leuchthellrot oder RLA 6038 Leuchtgrün). Holzfassaden sind zulässig.

5.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 BayBO. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen – nicht jedoch innerhalb der Anbauverbotszone – zulässig. Bei einer längsseitig parallel zur Straße verlaufenden Errichtung ist ein Abstand von 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einzuhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen. Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen

einhalten. Der Stauraum vor Gemeinschaftsgaragen darf nicht eingefriedet werden. Bei vorhandenen Gebäuden kommt der Bestandschutz zum Tragen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist folgender Tabelle zu entnehmen:

Verkehrsquellen Wohngebäude	Zahl der Stellplätze	Bemerkung
Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen, bezogen auf je eine Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung	
Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohnfläche: - Bis 50m ² = 1 Stellplatz - Mehr als 50m ² bis 80m ² = 1,5 Stellplätze - Mehr als 80m ² bis 120m ² = 2 Stellplätze - Mehr als 120m ² = 3 Stellplätze	Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet. Ab 8 Wohneinheiten sind zusätzlich 10 % vom Gesamtbedarf an Besucherstellplätzen zu errichten.

6. Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen entlang Verkehrsflächen sind mit maximal 0,90 m Höhe zu erstellen. Die Verwendung von Maschendrahtzaun ist unzulässig. Einfriedungen dürfen nur sockellos hergestellt werden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Zwischen der Einfriedung und dem Erdboden soll ein Abstand von 0,15 m eingehalten werden.

7. Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

8. Grünordnerische Maßnahmen

Je 200m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. „Einheimische“ Gehölzarten sind unter anderem: Esche, Erle, Ulme, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Hasel, Weide, Weißdorn und Obstgehölze.

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um Verbotstatbestände gemäß § 39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./ 29. Februar) durchzuführen.

9. Wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben eine temporäre Absenkung des Grundwassers (Bauwasserhaltung) nötig sein, wird hierfür eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz benötigt. Sollten Bauteile dauerhaft ins Grundwasser eingebunden werden, ist für diese Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz nötig.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 0,25 m über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben. Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten. Vor einer Einleitung in den Regenwasserkanal sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeichern (als Retentionszisterne mit Drossel- und Nutzvolumen) vorzusehen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuleiten.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,7$ zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

11. Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben eine temporäre Absenkung des Grundwassers (Bauwasserhaltung) nötig sein, wird hierfür eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz benötigt. Sollten Bauteile dauerhaft ins Grundwasser eingebunden werden, ist für diese Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz nötig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

12. Geländeveränderungen und Stützmauern

Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zur der sich unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ergebenden Höhenlage der Geschosse zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von maximal 1:2 (Höhe:Breite) zulässig.

Stützmauern sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei maximal 1,20 m betragen. Die Mauern müssen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.

Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern und Geländeveränderungen auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.

13. Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

In 1,00 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicherzustellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1,00 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

14. Sonstige Festsetzungen

Wo immer sinnvoll möglich, können Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbot zur DLG 39

In der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Anbauverbotszone vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der DLG 39 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

Kabelleitungen

Die bestehenden 20- und 1-kV-Kabelleitungen und deren Schutzbereiche mit einer Breite von 1,00 m beiderseits der Trassen im Geltungsbereich sind von Bebauung sowie tiefwurzelter Bepflanzung freizuhalten. Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten. Alle Personen sowie gehandhabte Maschinen und Werkzeuge müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 20- und 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Vor Beginn von Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Wertingen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Wertingen
Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Alexander Häußler
Tel 08727 6097555
E-Mail: wertingen@lew-verteilnetz.de

Entsorgungsfahrzeuge

Eine Befahrung der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist zu gewährleisten.

Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 Grundstücks, 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 815750, E-Mail: thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Immissionsschutz

Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden. Die Grundstücke sind durch die Immissionen der Staatsstraße vorbelastet. Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume und dabei insbesondere die Kinderzimmer der geplanten Wohnhäuser auf die der Staatsstraße abgewandten Seite zu orientieren. Wenn eine Grundrissorientierung zu den straßenabgewandten Seiten nicht für alle zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung einzubauen. Durch weitere Fenster an wenig geräuschbelasteten Fassaden oder durch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen) ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Durch die landwirtschaftlichen Grundstücke und die Hofstellen im Umfeld können Immissionen tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

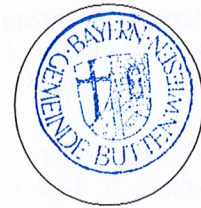
Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Sportgeländes sind die Immissionen und Emissionen aus den verschiedenen Sportaktivitäten zu dulden. Es wird empfohlen, die Schlaf- und Ruheräume und dabei insbesondere die Kinderzimmer der geplanten Wohnhäuser auf die dem Sportplatz abgewandten Seite zu orientieren.

C) INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Buttenwiesen, den 30.01.2025

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister

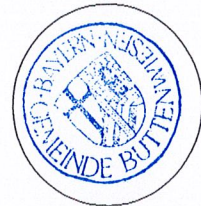


VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung vom 24.06.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 hat in der Zeit vom 28.06.2024 bis 16.08.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2024 hat in der Zeit vom 28.06.2024 bis 16.08.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2024 bis 11.11.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.09.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2024 bis 11.11.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.01.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 30.01.2025

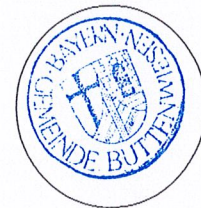
.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 30.01.2025

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21.02.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

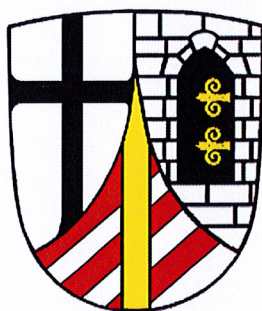
Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 21.02.2025

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

24.06.2024
30.09.2024
27.01.2025

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung	5
1.3	Bestandsbeschreibung	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
3.	Verfahren	8
4.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	8
5.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt	8

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayerns werden die grundsätzlichen Ziele beschrieben, wie mit dem demographischen Wandel, der fortschreitenden Globalisierung, dem Klimawandel und dem Umbau der Energieversorgung umgegangen wird.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Buttenwiesen gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Buttenwiesen ist ein Kleinzentrum, die nächstgelegenen Unterzentren sind Mertingen und Wertingen.

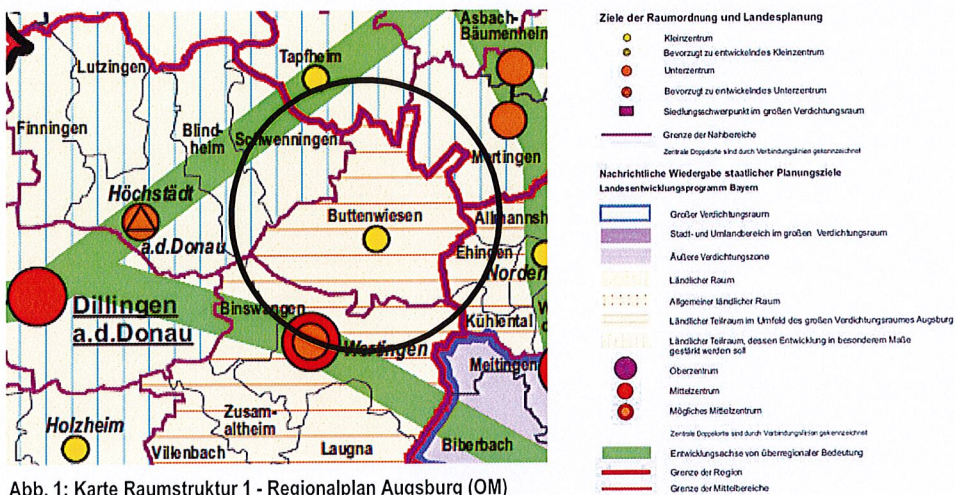


Abb. 1: Karte Raumstruktur 1 - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

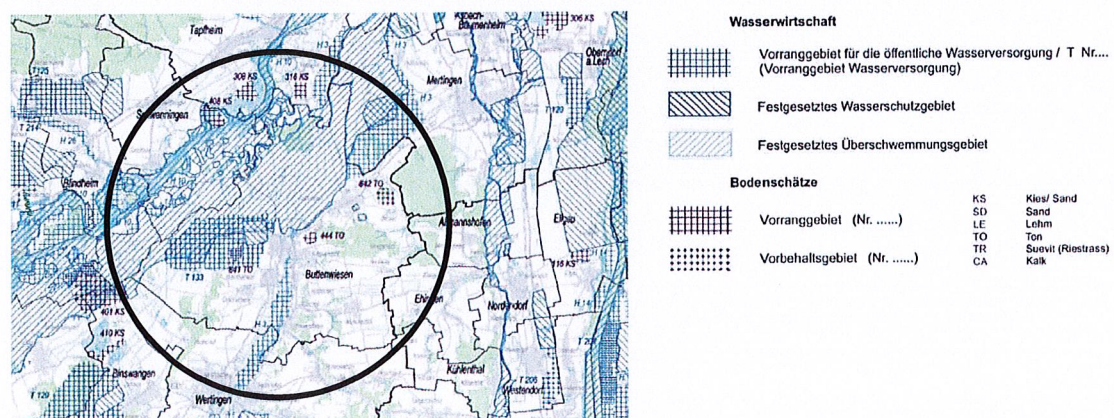


Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

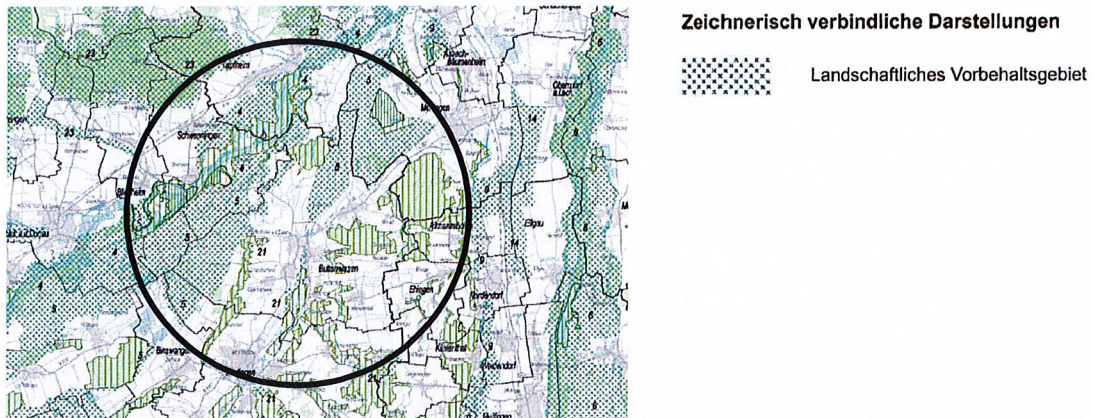


Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Siedlungsfläche bzw. Grünfläche dargestellt. Es wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Wohn- und Mischgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

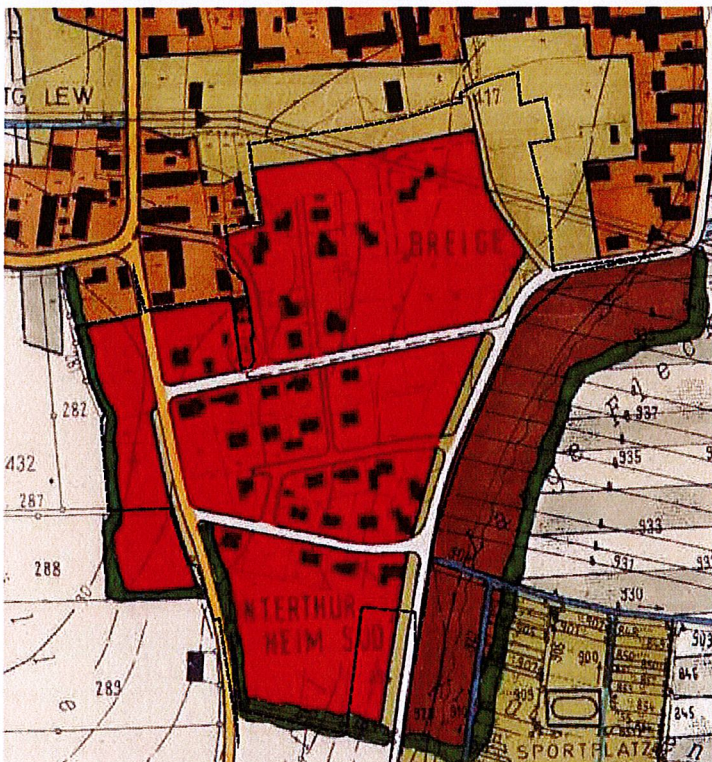


Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Buttenwiesen. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (046)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen.

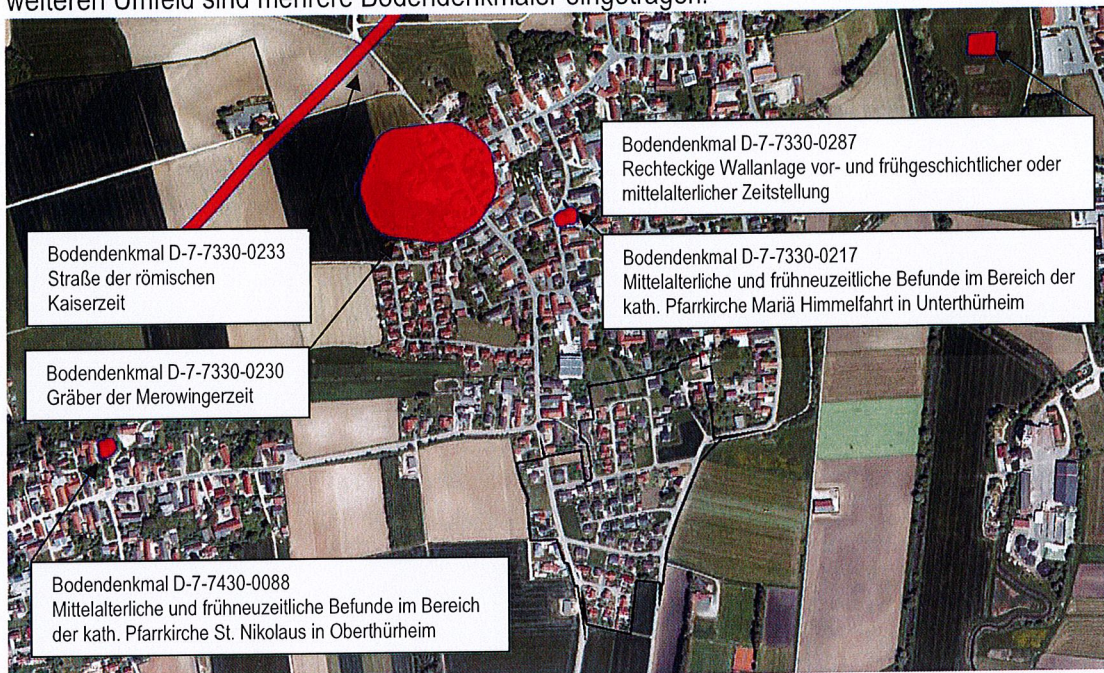


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (04/2024); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Derzeit wird die Fläche als Siedlungsfläche genutzt. Rundum grenzen Siedlungsflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Westen des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße von Nord nach Süd, südöstlich befindet sich der Sportplatz.



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (04/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet bildet den südlichen Ortsrand von Unterthürheim.

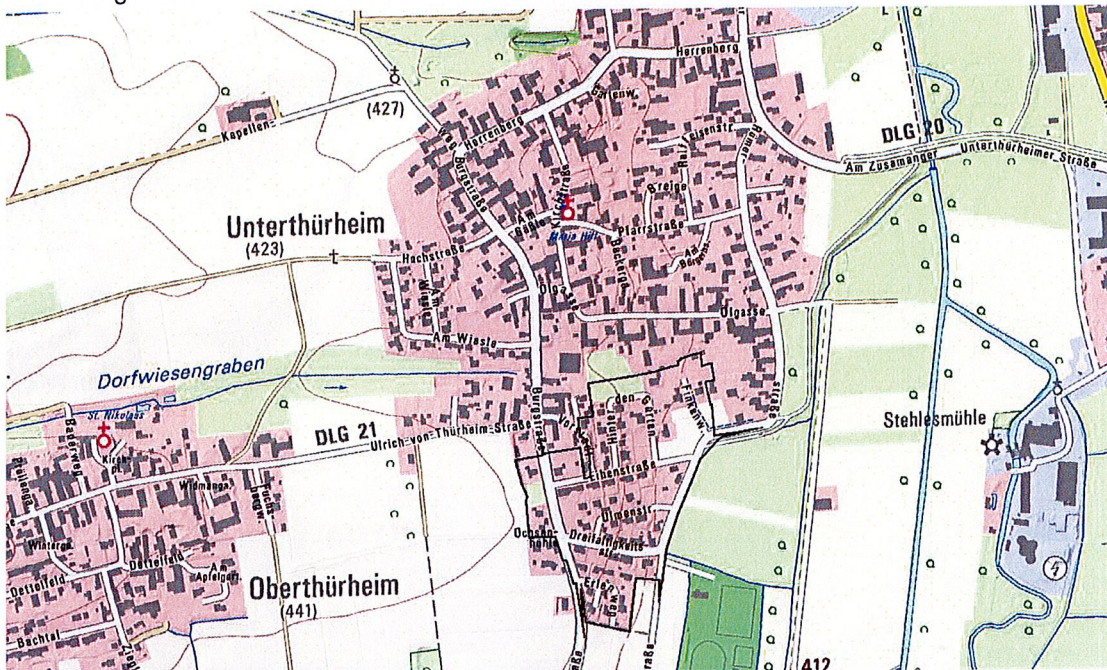


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (04/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet. Als vorherrschende Bodentypen werden, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), 4a überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff, bzw. 12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm, genannt.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Ca. 400m östlich des Plangebiets verläuft die Zusan. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines Wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem grenzen im Osten an den Geltungsbereich an, liegen jedoch außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld ist folgendes Biotop kartiert:



Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet) kann davon ausgegangen werden, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen vorhanden sind. Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und zu erhalten.

Auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Detail im Umweltbericht eingegangen.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff in den Iller-Lech-Schotterplatten. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten deutlich ab.

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets ist vor allem von der landwirtschaftlichen Nutzung (fast ausschließlich Ackerflächen, nur wenige Grünland- und Waldflächen) dominiert. Im Norden grenzt das Siedlungsgebiet von Unterthürheim an.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Buttenwiesen möchte für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Unterthürheim Süd 1968“, „Unterthürheim Süd 1976“ und „Unterthürheim Süd Erlenweg“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen.

Der Geltungsbereich schließt im Norden unmittelbar an die Ortschaft Unterthürheim an. Bei den derzeitigen Nutzungen der Fläche handelt es sich um Siedlungsflächen und Dorfgebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,5ha. Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut oder wird zur landwirtschaftlichen Nutzung herangezogen. Der Standort ist daher bezüglich der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen. Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden, dies entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung des LEP.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im gesamten Geltungsbereich bleibt das Allgemeine Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehen.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Burg- und die Römerstraße.

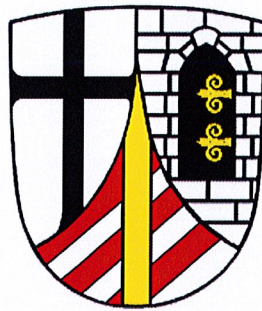
5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen, wird an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

Der Ausgleich erfolgt in Form der Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland auf der Fl.Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim (neue Flurnummer nach der Flurneuordnung, Teilflächen der ehemaligen Fl.Nr. 821, 822, 823, 824, Gemarkung Unterthürheim). Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung detailliert behandelt.

BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	4
1.2.2	Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs	5
1.3	Ausgleichskonzept	5
1.3.1	Ziele und Herstellungsmaßnahmen	5
1.3.2	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen	5
1.3.3	Herstellung und Pflege	6

1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Dezember 2021) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung (Leitfaden: Anlage 2, Tabelle 2.1)

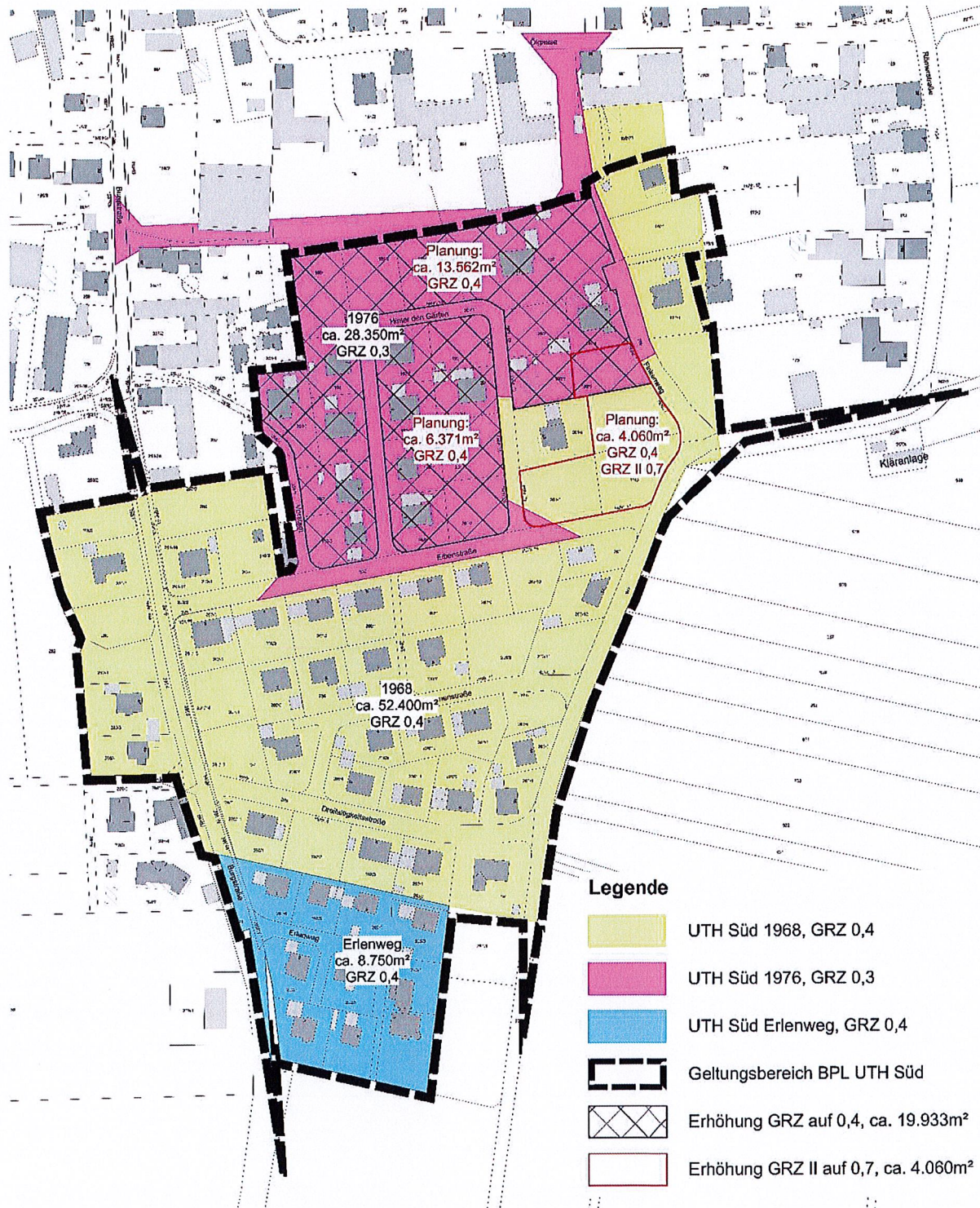
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher
Boden	Bodenversiegelung	+ Verzicht auf größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform + Vermeidung von Bodenkontamination, Nährstoffeinträgen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge + Vermeidung Oberflächenbehandlung
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang) (Leitfaden: Abb. 8)

1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz



Gesamtfläche Geltungsbereich (inklusive Ausgleichsfläche und Bestand)	84.590,00 m²
Ausgleichspflichtige Fläche (Erhöhung GRZ bzw. Erhöhung GRZ II)	19.933,00 m² bzw. 4.060 m²

1.2.2 Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Ausgleichsflächenbedarf

Durch die Größe der ausgleichspflichtigen Fläche, die Wertpunkte des bestehenden Biotoptyps nach Leitfaden und den Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichspflichtige Fläche (Erhöhung GRZ)	19.933,00 m²
Biotoptyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	2 WP
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ Planung – GRZ Bestand = 0,40 – 0,30	0,10
Ausgleichsbedarf = Fläche in m ² * Wertpunkte Biotoptyp Bestand * Beeinträchtigungsfaktor	<u>3.987 WP</u>
Ausgleichspflichtige Fläche (Erhöhung GRZ II)	4.060,00 m²
Biotoptyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	2 WP
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ II Planung – GRZ II Bestand = 0,70 – 0,60	0,10
Ausgleichsbedarf = Fläche in m ² * Wertpunkte Biotoptyp Bestand * Beeinträchtigungsfaktor	<u>812 WP</u>

Ausgleichsbedarf gesamt = 3.987 WP + 812 WP = **ca. 4.800 WP.**

1.3 Ausgleichskonzept

1.3.1 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsfläche/ Ortsrandeingrünung	- Bepflanzung südwestseitige Grundstücksgrenze mit standorttypischen Gehölzen (in Anlehnung an Bestand)
	- Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland

1.3.2 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2140, Gemarkung Unterthürheim. Durch die Ansaat von autochthonem Saatgut wird Extensivgrünland etabliert.

Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“.

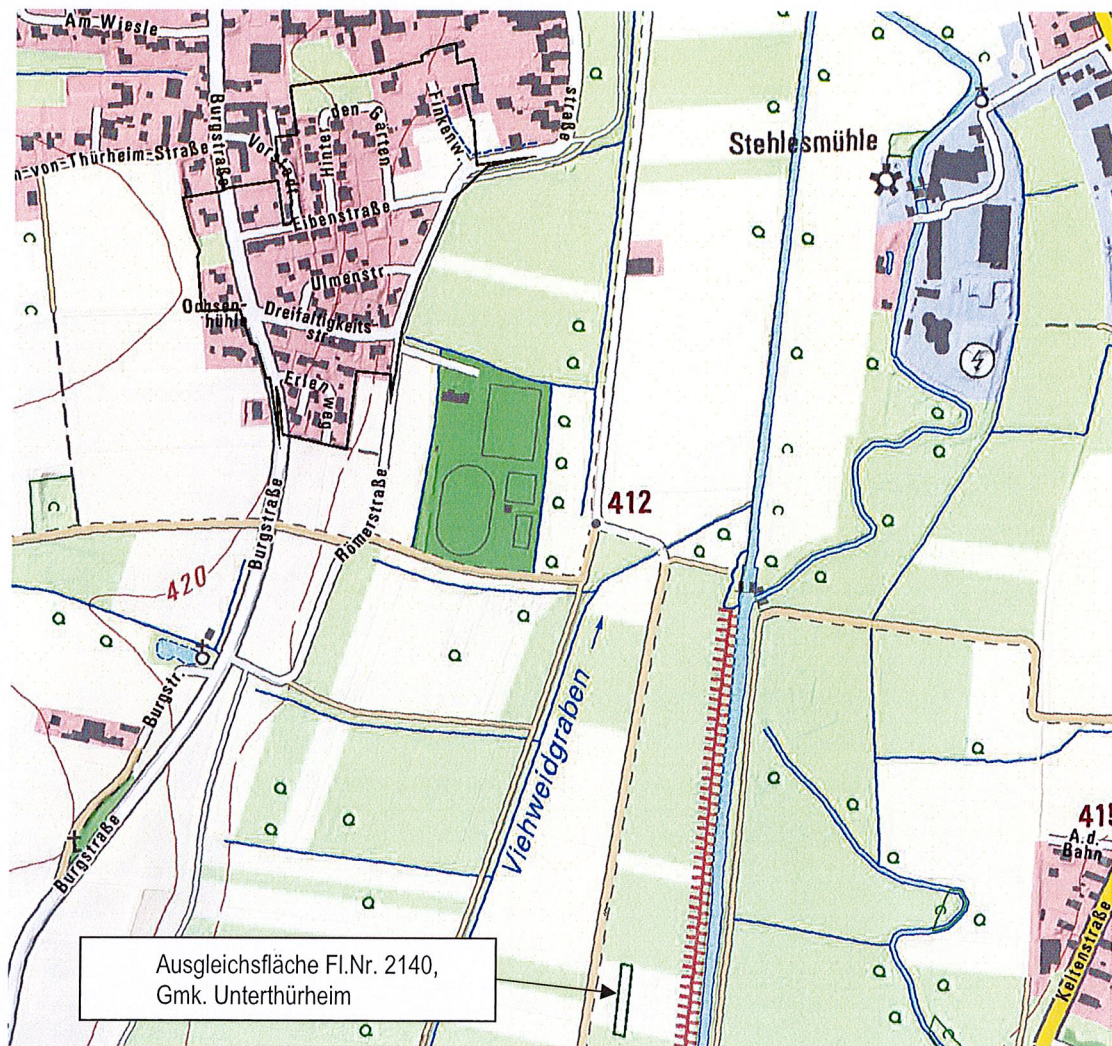


Abb. 1 Lage Ausgleich, topografische Karte, Geltungsbereich schwarz umrandet, Ausgleichsfläche grün umrandet (Quelle Bayern-Atlas 05/2024)

1.3.3 Herstellung und Pflege

Herstellung Extensivgrünland:

- Ansaat mit regionalem, autochtonem Saatgut, z.B. Blumenwiese, Mischung der Firma Rieger-Hofmann (Blumen 50% / Gräser 50%) Ursprungsgebiet 16, Ansaatstärke 3 g/m², 30 kg/ha (Blumen + Gräser), 1 g/m², 10 kg/ha (Blumen), Schnellbegrünung 2 g/m², 20 kg/ha, Füllstoff zum Hochmischen auf 10g/m², 100 kg/ha
- Ortsrandeingrünung mit heimischen, standorttypischen Gehölzen und Sträuchern

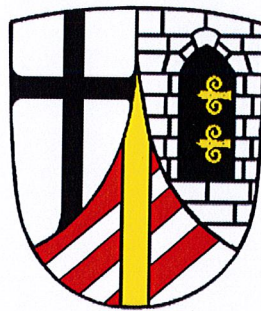
Pflege Extensivgrünland:

Aushagerung: Zeitraum 3-5 Jahre, 3- bis 4-malige Mahd im Zeitraum zwischen Mai und Oktober
Einsaat: streifenweises Öffnen der Vegetationsdecke (25%) und Einsaat, erster Schröpschnitt bei Bestandshöhe von 15 cm auf 10 cm am 01.06., nächster Schnitt am 15.06.
Entwicklungspflege: Staffelung der Mahd, Schnitt Mitte Juni und Herbstmahd (Mitte September - Mitte Oktober), grundsätzlich Heubereitung bevorzugt mit Abtransport von Mähgut nach 1-3 Tagen, keine Düngung

Detaillierte Angaben zur Ausgleichsfläche und den mittel- und langfristigen Pflegemaßnahmen sind dem Planteil B - Konzept Ausgleichsfläche zu entnehmen.

BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

24.06.2024
30.09.2024
27.01.2025

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Buttenwiesen möchte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterthürheim Süd“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Die Bebauungspläne „Unterthürheim Süd 1968“, „Unterthürheim Süd 1976“ und „Unterthürheim Süd (Erlenweg)“ aus dem Jahr 1997 werden dadurch überplant und somit vollinhaltlich ersetzt bzw. aufgehoben.

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist Siedlungsfläche (WA). Rundum grenzen Flächen für die Siedlung, Dorfgebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1 ha.

Im gewählten Umgriff des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies entspricht dem Ziel 3.3 der Vermeidung von Zersiedelung aus dem LEP 2023. Alternative Standortprüfungen sind somit nicht erforderlich.

Nach Energieatlas Bayern handelt es sich nicht um ein benachteiligtes Gebiet im Sinne des EEG als potenzielle PV-Förderfläche.

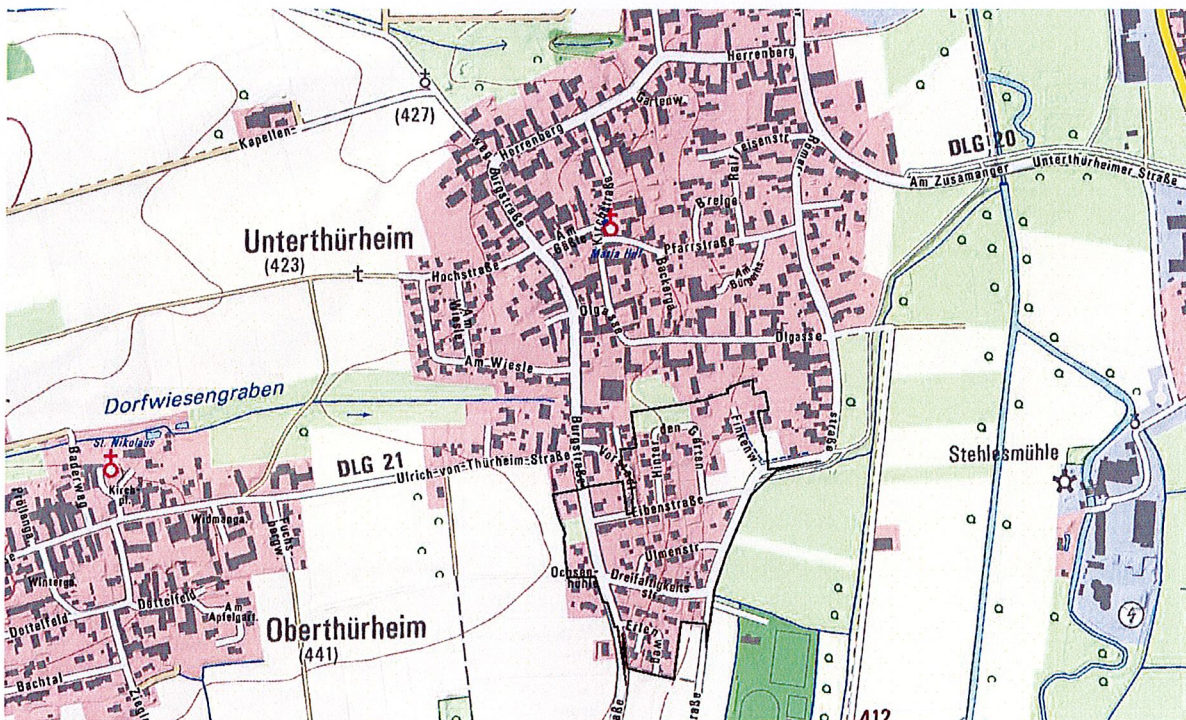


Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (04/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (04/2024); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Buttenwiesen gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Buttenwiesen ist ein Kleinzentrum, die nächstgelegenen Unterzentren sind Mertingen und Wertingen.

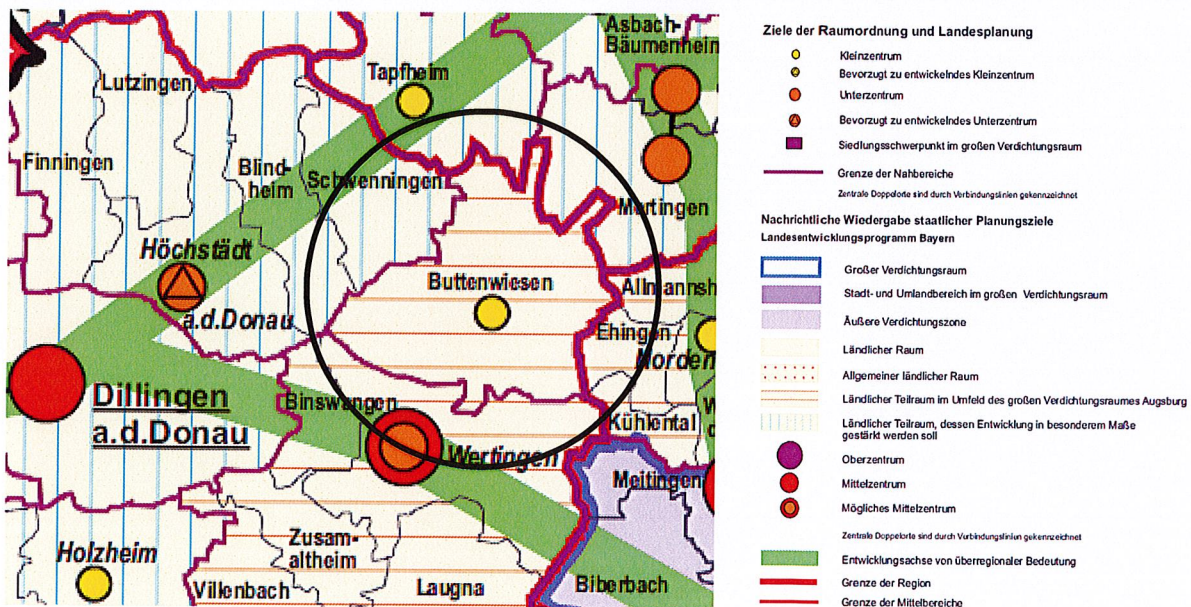


Abb. 3: Karte Raumstruktur – Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

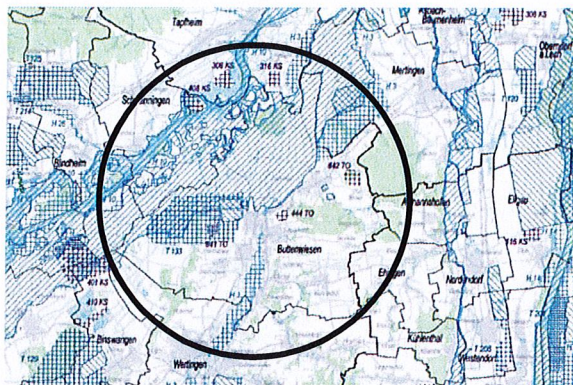


Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Wasserwirtschaft

- Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / T Nr.... (Vorranggebiet Wasserversorgung)
- Festgesetztes Wasserschutzgebiet
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Bodenschätze

- Vorranggebiet (Nr.)
 - Vorbehaltsgebiet (Nr.)
- | | |
|----|--------------------|
| KS | Kies/ Sand |
| SD | Sand |
| LE | Lehm |
| TO | Ton |
| TR | Streu (Riesstrass) |
| CA | Kalk |

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.



Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Flächennutzungsplan

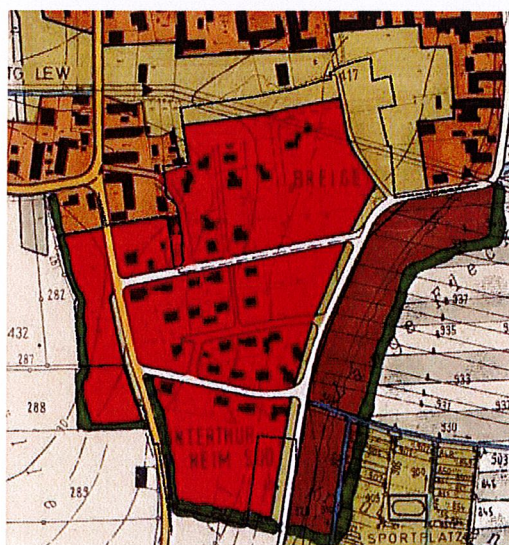


Abb. 6: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Buttenwiesen. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Siedlungsfläche bzw. Grünfläche dargestellt. Es wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Wohn- und Mischgebiete an.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (046)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotope.

Es handelt sich um Flächen für die Siedlung.

Im Planungsgebiet gibt es keine flächenhaften Nachweise der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Arten -und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Auf dem Flurstück besteht derzeit keine Planung.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind einige Bodendenkmäler eingetragen.

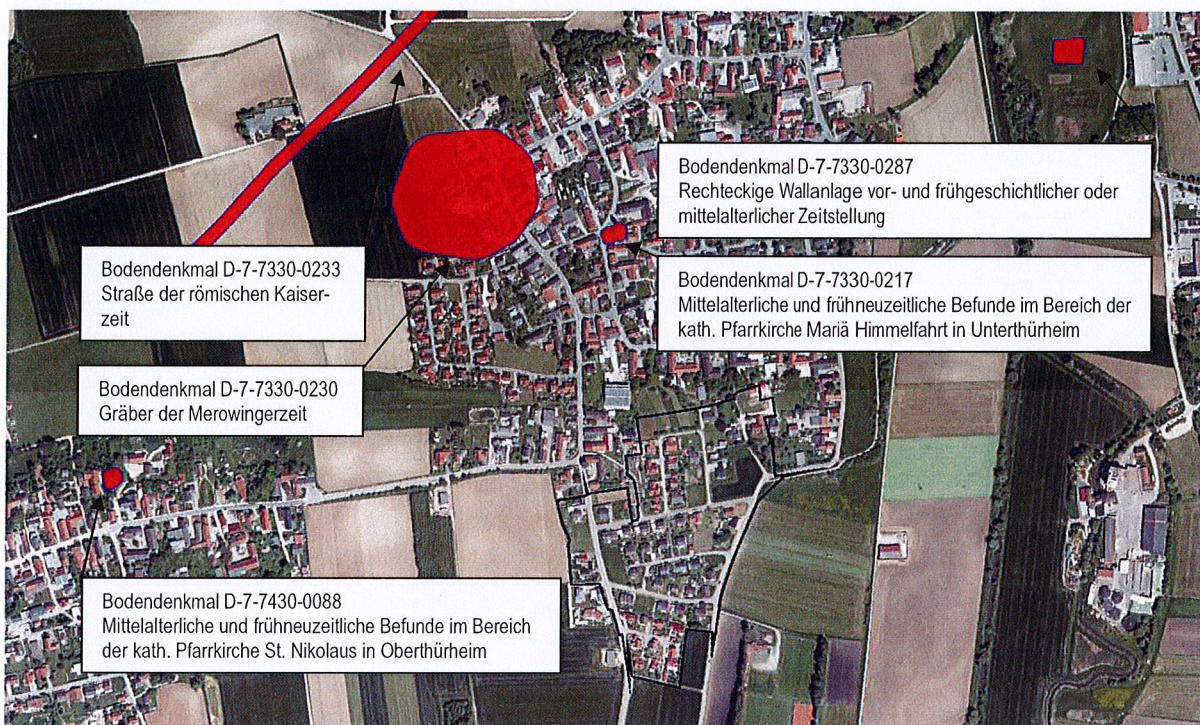


Abb. 7: Ausschnitt BayernAtlas (04/2024); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands des Geltungsbereichs.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist bereits Siedlungsfläche und hat aufgrund Ihrer Lage und Größe für die Erholung keine Bedeutung.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Es handelt sich dabei um Siedlungsflächen oder durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau und die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst.

Durch die Erhöhung der GRZ kann ein größerer Flächenanteil versiegelt bzw. bebaut werden.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbots- tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt.

Durch die Eingrünung und die Grünflächen erfährt die Fläche im Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet. Als vorherrschende Bodentypen werden, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), 4a überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff, bzw. 12a fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm, genannt.

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung ist durch die Bebauung stark anthropogen beeinflusst. Die intensiven Ackerflächen erfahren eine regelmäßige Offenlegung und Umgrabung sowie einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Durch die Erhöhung der GRZ und die dadurch ermöglichte stärkere Versiegelung der Grundstücke finden Eingriffe in den Bodenhaushalt statt. Durch die Etablierung von Extensivgrünland ist die Ausgleichsfläche zukünftig dauerhaft bedeckt.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Ca. 400m östlich des Plangebiets verläuft die Zusam. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines Wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100

und HQextrem grenzen im Osten an den Geltungsbereich an, liegen jedoch außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die intensive Ackernutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Bei Bebauung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt beim Fundamentbau statt. Der Boden der Ausgleichsfläche ist durch die Etablierung von Extensivgrünland dauerhaft bedeckt, es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Durch die dauerhafte Bodenbedeckung der Ausgleichsfläche ist das Grundwasser an dieser Stelle besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden -und Wasserhaushalt entfällt.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Im FNP ist die betrachtete Fläche als Siedlungsfläche bzw. Grünfläche dargestellt. Rundum grenzen Wohn- und Mischgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 890 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,6°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Durch die Hanglage ist die Fläche im Nahbereich sichtbar. Die Landschaft ist strukturarm. Östlich zieht sich die Hangleite der Zusam entlang. Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an Unterthürheim an. Durch die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmalatlas Bayern verzeichnet. Die bebauten Flächen sind stark anthropogen beeinflusst. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Erholung: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm): Die Lärmbelastung wird durch die geplante Bebauung nicht stärker als sie aktuell ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen durch Eingrünung, Ausgleich) und die dauerhafte Bodenbedeckung durch Etablierung von Extensivgrünland in der Ausgleichsfläche kann die Situation teilweise verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Da keine Oberflächengewässer und Hochwasserüberschwemmungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Der Geltungsbereich ist größtenteils bereits bebaut. Durch die Ortsrandeingrünung und die Streuobstwiese werden das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung aufgewertet. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch Entfall der Offenlegung, Ausgleichsfläche, Eingrünung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung geschaffen werden.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der Erhöhung der Grundflächenzahl und der damit einhergehenden stärkeren Versiegelung. Hierfür wird ein Ausgleich notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgut Mensch

- a) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans) zur Minimierung der möglichen Immissionen

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- b) Etablierung von Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche
- c) Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umgriff (im Rahmen der Bauleitplanung)

Schutzgut Boden

- e) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.
- f) Schutz des Bodens durch Bepflanzung (Ansaat)

Schutzgut Wasser

- g) Anfallendes Niederschlagswasser wird unverändert vor Ort versickert
- h) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag durch dauerhaften Bewuchs

Schutzgut Klima / Luft

- i) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- j) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der erhöhten Versiegelung.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil B (Konzept Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen sind nicht vorhanden, da eine bereits bestehende Siedlung überplant wird. Bei Betrachtung aller Schutzgüter sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)
Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 19.04.2024

BAYERISCHE STAATSMINISTERIUM - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (19.04.2024)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (19.04.2024)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/unterthuerheim-506103/>
(22.04.2024)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

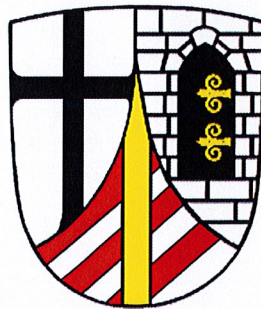
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

BEBAUUNGSPLAN
„Unterthürheim Süd“
OT Unterthürheim

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG UNTERTHÜRHEIM, GEMEINDE BUTTENWIESEN



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

24.06.2024
30.09.2024
27.01.2025

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen möchte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterthürheim Süd“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Die Bebauungspläne „Unterthürheim Süd 1968“, „Unterthürheim Süd 1976“ und „Unterthürheim Süd (Erlenweg)“ aus dem Jahr 1997 werden dadurch überplant und somit vollinhaltlich ersetzt bzw. aufgehoben. Dadurch wird der Geltungsbereich an die aktuellen Ansprüche angepasst.

Ziel ist eine effektive Ausnutzung der Bauflächen sowie die Aufnahme einiger Festsetzungen, die modernere Bauformen zulassen. Die Belange des Umweltschutzes und erneuerbarer Energien werden ebenfalls berücksichtigt.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich durch die Änderung keine erkennbaren Nachteile für die Eigentümer. Für vorhandene bauliche Anlagen gilt der Bestandschutz.

Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Erhöhung der GRZ zu erwarten und wird entsprechend ausgeglichen.

BEKANNTMACHUNG

des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans „Unterthürheim Süd“

Der Gemeinderat Buttenwiesen hat mit Beschluss vom 27.01.2025 den Bebauungsplan „Unterthürheim Süd“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Unterthürheim Süd“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde Buttenwiesen, Marktplatz 4, Zimmer-Nr. 06, während der üblichen Öffnungszeiten (nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 08274/9999-41) einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.



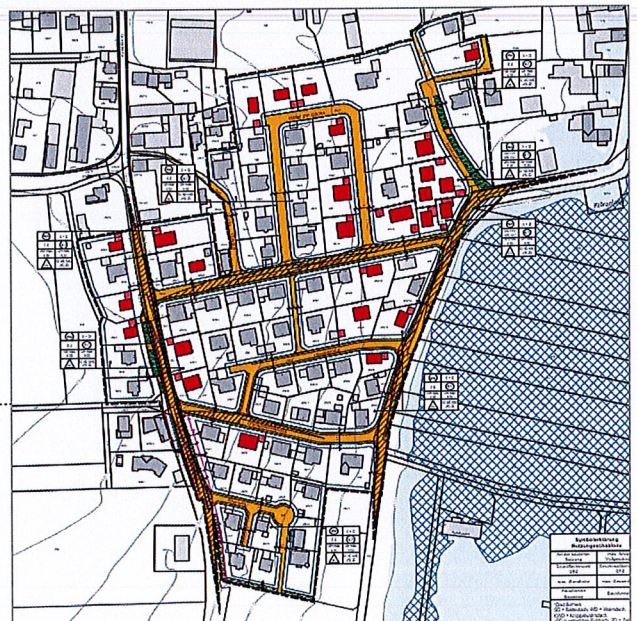
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen
Buttenwiesen, den 21.02.2025

Gudrun Bentele
Bauamt



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Buttenwiesen. Gleichzeitig veröffentlicht auf der Homepage der Gemeinde Buttenwiesen (https://buttenwiesen.de/buergerservice/#buergerservice_amtliche_bekanntmachungen).

Angeschlagen am 21.02.2025

Abzunehmen ab 02.03.2026

Abgenommen am _____ Unterschrift _____

(ohne Maßstab)