
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich des Bebauungsplans „Riedblick“ (Gemarkung Buttenwiesen)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**
- D) VERFAHRENSVERMERKE**

ENTWURF

Fassung vom 09.06.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24110

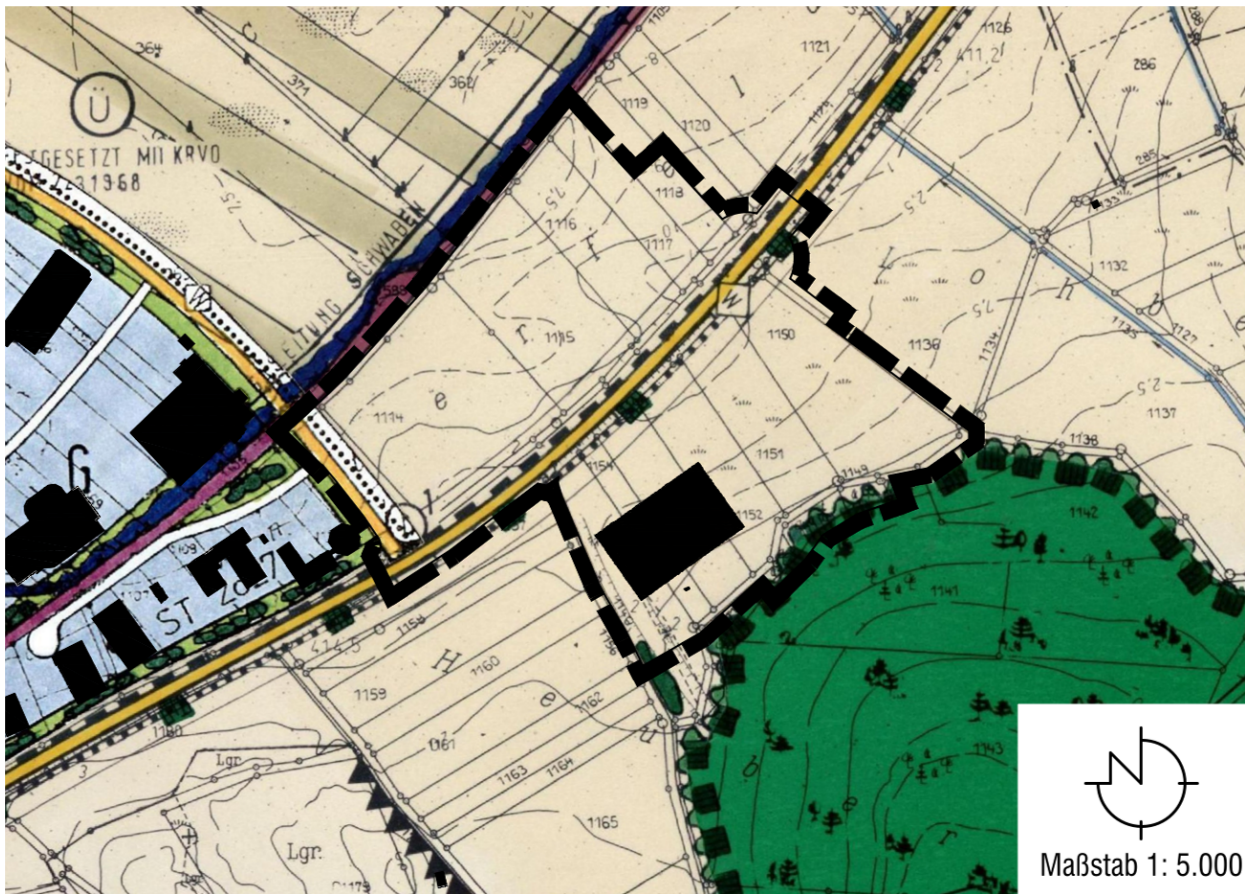
Bearbeitung: AT, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Anlass und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Planbereichs	5
3.	Ziele der Planung	6
4.	Übergeordnete Planungen	7
5.	Standortalternativenprüfung	9
6.	Planungskonzept / Darstellung im Flächennutzungsplan.....	29
C)	UMWELTBERICHT	30
1.	Grundlagen	30
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	34
4.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	34
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
6.	Monitoring	35
7.	Beschreibung der Methodik	35
8.	Zusammenfassung	35
D)	VERFAHRENSVERMERKE	36

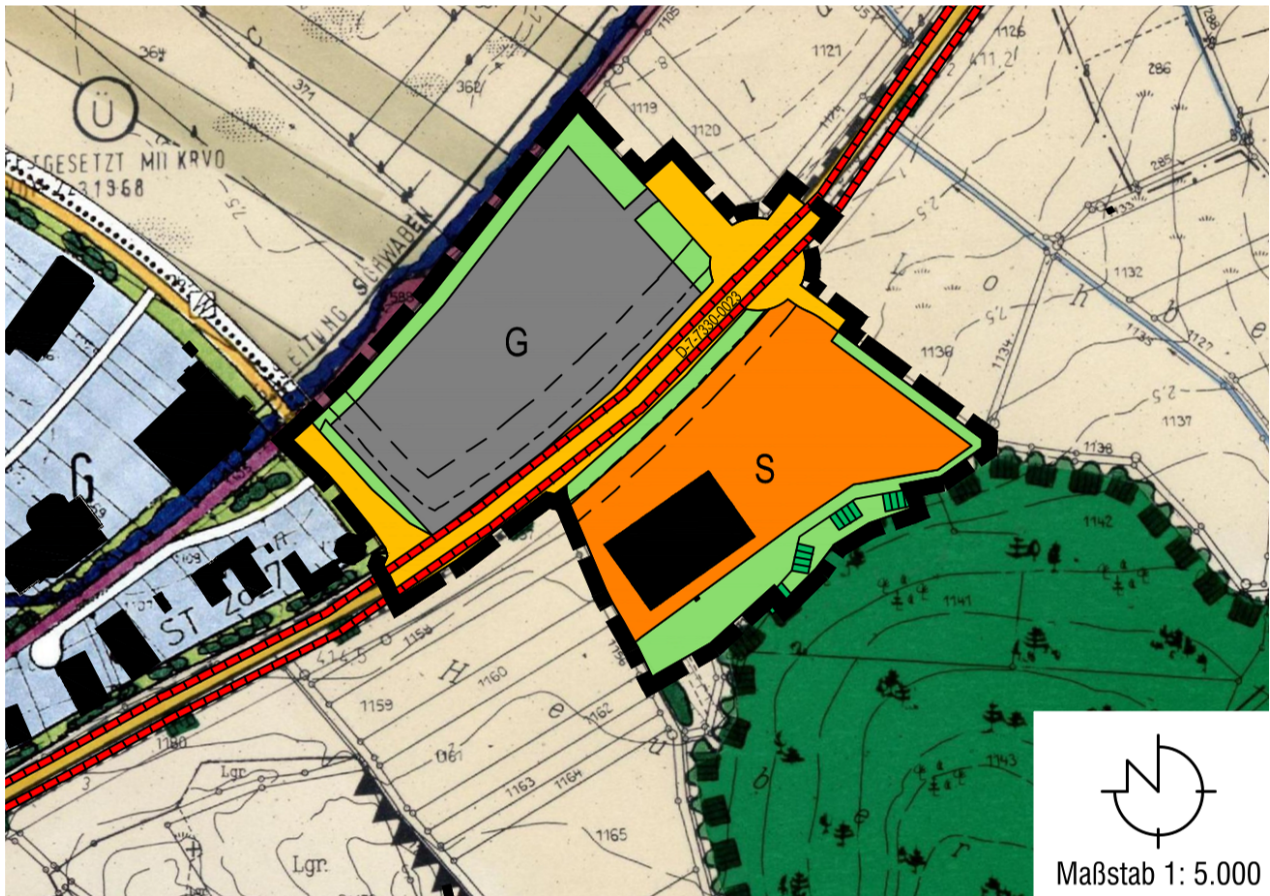
A) PLANZEICHNUNG

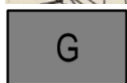



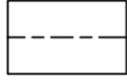
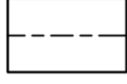



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen (1993)



Hinweis: Außerhalb des Änderungsbereichs gilt im Weiteren die Zeichenerklärung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Buttenwiesen



-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Grünflächen
-  Bauverbotszone (Staatsstraße - 20 m / Kreisstraße 15 m)
-  Baubeschränkungszone (Staatsstraße - 40 m / Kreisstraße 30 m)
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Bodendenkmal
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen hat beschlossen, den Bebauungsplan „Riedblick“ aufzustellen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gewerbegebiet Feldbach, dessen Entwicklung vor ca. 30 Jahren angefangen hat und das inzwischen schon bebaut ist weiterzuentwickeln, um auch zukünftig dem anhaltenden Bedarf an gewerblichen Flächen und damit dem Ziel der Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB, den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen zu können. Weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bestehende Riedblickhalle, die derzeit als Sporthalle und zu Teilen als Multifunktionshalle genutzt wird, um weitere Veranstaltungsnutzungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Pkt. 3 BauGB (soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung) zu ergänzen, um Synergieeffekte nutzen zu können. Es soll Baurecht für eine kulturelle Nutzung, einen Beherbergungsbetrieb sowie weitere komplementäre Nutzungen, wie z.B. ein Museum mit Gastronomie, geschaffen werden. Somit könnte die kulturelle und soziale Infrastruktur der Gemeinde erweitert und ausgebaut werden.

Im Bebauungsplan werden hierzu ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich jedoch weitestgehend landwirtschaftliche Flächen dar. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss dieser geändert werden. Die Gemeinde Buttenwiesen stellt daher die 37. Flächennutzungsplanänderung auf, da es erforderlich ist, im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

Buttenwiesen ist eine Gemeinde im Landkreis Dillingen an der Donau. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich zwischen den Ortsteilen Buttenwiesen und Lauterbach. Er umfasst eine Fläche von **rd. 8,3 ha**. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Buttenwiesen.



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen ab (von ca. 420 m ü. NHN auf 408 m ü. NHN). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.

Der Teil des Plangebiets südlich der Donauwörther Straße befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: NP-00006). Weiter im Südosten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: LSG-00417.01).

Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets im Bereich der bestehenden Donauwörther Straße das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ mit der Aktennummer D-7-7330-0023. Die Lage und Abgrenzung können der Planzeichnung entnommen werden.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen (1993) sind die Plangebietsflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan „Riedblick“ ist demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

3. ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen verfolgt mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mehrere zentrale Leitziele der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Einerseits die Sicherung und Erhaltung, sowie den Ausbau von Arbeitsplätzen und die Schaffung zusätzlicher kultureller und multifunktionaler gesellschaftlicher Angebote am bereits bestehenden Standort der Riedblickhalle. Hinzu kommt das Leitziel, die Synergien der bereits seit langem bestehenden Riedblickhalle (Schwerpunkt Sportnutzungen und multifunktionale soziale und kulturelle Veranstaltungen) zu nutzen und weiter zu bündeln.

Insb. die Schaffung zusätzlicher kultureller und multifunktionaler gesellschaftlicher Angebote am bereits bestehenden Standort der Riedblickhalle führt zur Bündelung folgender Fachziele:

- Erhaltung und Entwicklung eines zentralen sportlichen, kulturellen und multifunktionalen Veranstaltungsbereiches im Gemeindegebiet von Buttenwiesen.
- Gute Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit nicht nur vom Hauptort Buttenwiesen, sondern auch von allen Ortsteilen und der umgebenden Region.
- Bündelung und Neuordnung des fließenden Verkehrs über die Anbindung eines neuen Kreisverkehrs am nördlichen Siedlungsrand des GE und SO.
- Bündelung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs, hier Synergienutzung (unterschiedliche Veranstaltungen zu unterschiedlichen Tag- und Nachtzeiten) des bereits bestehenden Parkplatzes in Verbindung mit einer neuen Parkplatzanlage.
- Erforderliche Flächengröße von mind. 1,8 ha und Flächenverfügbarkeit für diese Sondergebietsnutzungserweiterung.
- Berücksichtigung und Integration von großen Kubaturen in das umgebende Umfeld.
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Bei der SO-Nutzung ist von Tag- und Nachtveranstaltungen mit viel Fahrverkehr und entsprechendem Veranstaltungslärm auszugehen. Dabei ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere auf Wohngebiete, zu beachten.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Buttenwiesen befindet sich in der Region Augsburg (RP 9) im allgemeinen ländlichen Raum. Bei der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans „Riedblick“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

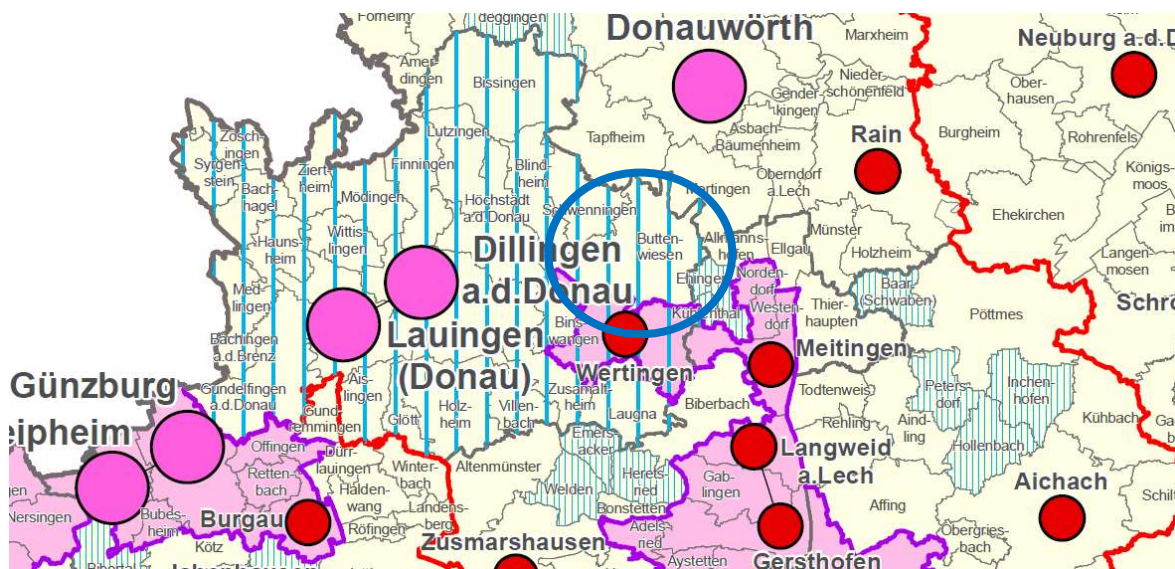


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen [...] werden.

3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.4.2 (G) Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Buttenwiesen als Kleinzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

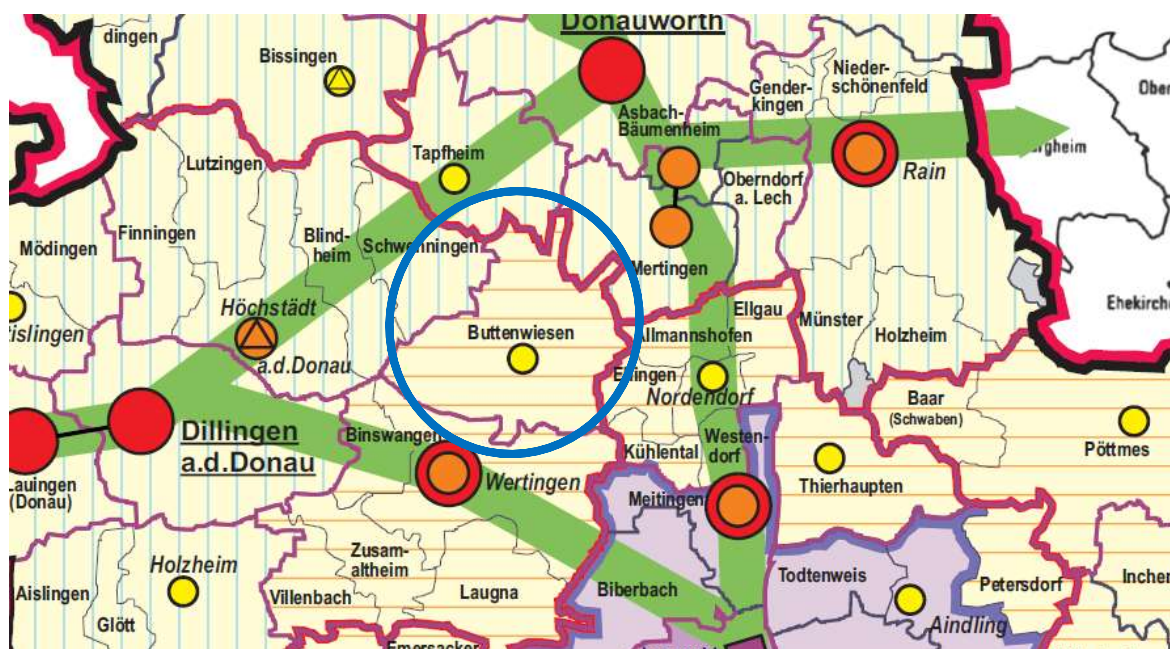


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Zudem befindet sich das Plangebiet zwischen einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und einem Landschaftsschutzgebiet/einer Schutzzone im Naturpark.

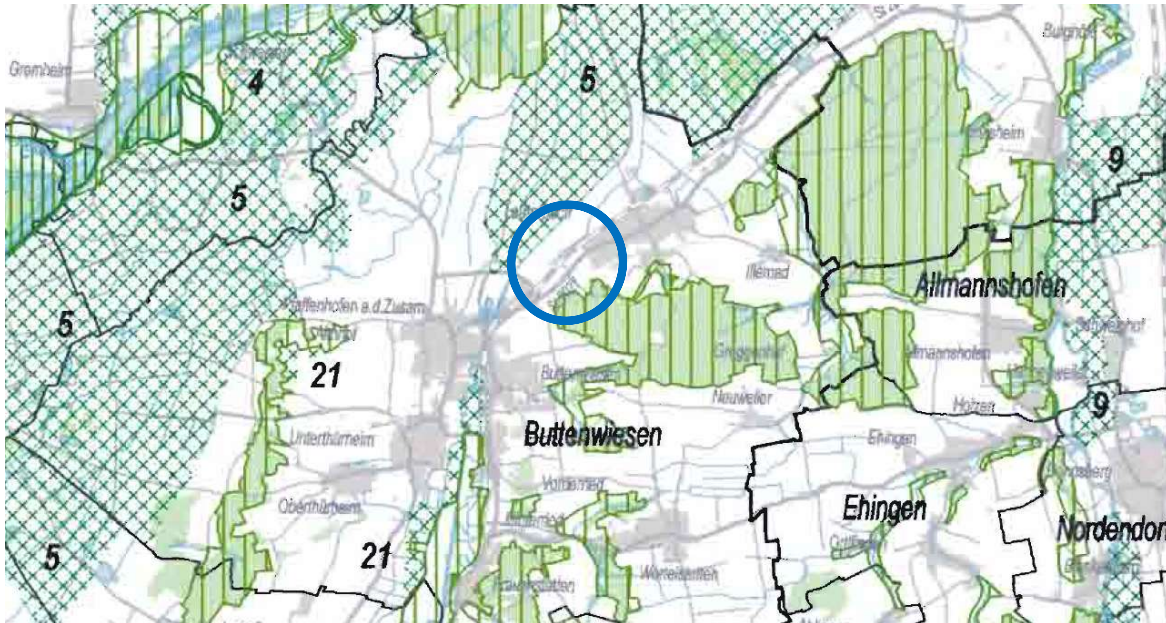


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

A I 2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

B II 2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

B III 4.4 (G) Dem Ausbau, der Förderung und Erweiterung des vielfältigen kulturellen Angebotes – insbesondere der kulturellen Veranstaltungsreihen – kommt vor allem im ländlichen Raum besondere Bedeutung zu.

5. STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

5.1 Alternativenprüfung Sondergebietsflächen

Für die vorgesehenen Sondergebietsnutzungen (wie Konzerthallen, Multifunktionshallen, Freilichtbühnen, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tagungs- und Schulungsräume sowie Museen) wurde eine Prüfung alternativer Standorte durchgeführt.

Die erforderliche Flächengröße für die zugelassenen Sondergebietsnutzungen liegt bei einer Größe von ca. 1,8 ha.

Dabei wurden zu dem geplanten Standort bei der Riedblickhalle sieben unbebaute Flächen sowohl innerhalb des bebauten Ortsbereiches als auch Ortsrandlagen von Buttenwiesen unter Berücksichtigung folgender Kriterien untersucht:

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topographie und Natur



Abbildung 6: Übersicht der sieben Alternativstandorte zum ausgewählten Standort an der Riedblickhalle

5.1.1 Standort 1

Lage und Flächengröße

Fl. Nr. 573, ca. 370 m nordöstlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 14.000 m².

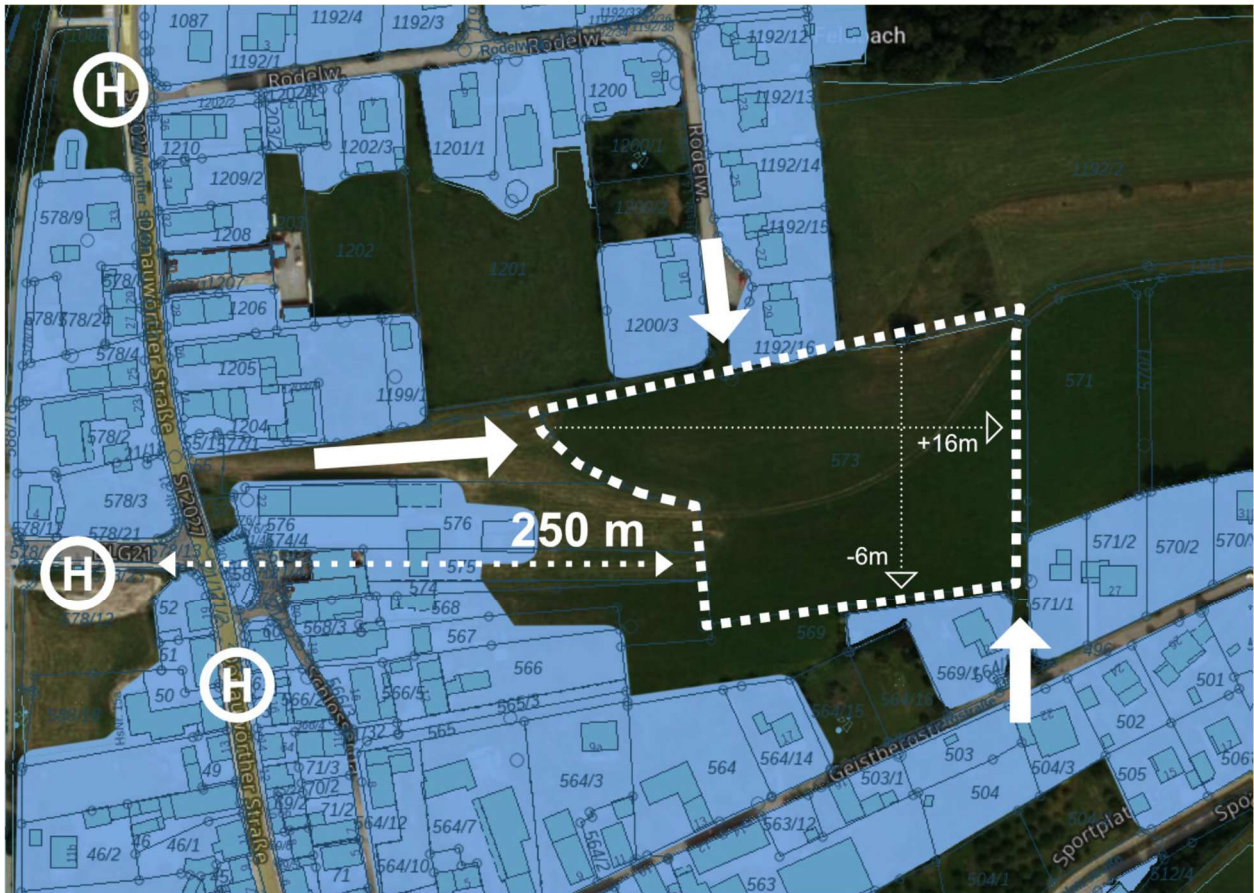


Abbildung 7: Standort 1

Immissionsschutz

Das Umfeld ist – mit Ausnahme kleinerer Bereiche im Westen – überwiegend durch reine Wohnbebauung geprägt, die unmittelbar nördlich und südwestlich an das Gebiet angrenzt. Im Nordosten liegt in größerer Entfernung, durch Gehölzstrukturen abgegrenzt, eine Tongrube. Immissionsschutzfachlich ist der Standort 1 sowohl was den Anlagenlärm als auch den planbedingten Verkehrslärm betrifft, als kritisch zu bewerten.

Erschließung

Die Erschließung kann nicht im Norden erfolgen, sondern ausschließlich über die Geistbergstraße im Südosten, die jeweils direkt an die St 2027 (Donauwörther Straße) anbindet. Die Geistbergstraße hat einen Fahrbahnquerschnitt von ca. 4,5 m; diese ist nach den Richtlinien der RAST nicht geeignet, die vorgesehenen Sondernutzungen verkehrlich aufzunehmen. Ein Ausbau der Fahrbahnbreite ist aufgrund der vorliegenden privaten Grundstücksaufteilungen nicht realistisch.

Als Ziel wäre zudem eine direkte Verbindung zur Donauwörther Straße im Westen, da sich dort in rund 250 m Entfernung die nächstgelegenen Haltestellen befinden. Eine direkte Zufahrt von der Donauwörther Straße ist aufgrund der Bestandsbebauung sowie der Wohngebietslage jedoch auszuschließen.

Städtebauliche Einfügung

Aufgrund der unmittelbaren Wohnbebauung ist das Umfeld überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur geprägt, die sich im Südwesten entlang der Donauwörther Straße durch ältere Hofgebäude ergänzt. Eine städtebaulich zielführende und verträgliche Einfügung in das umgebende Gebiet ist nicht darstellbar.

Topografie und Natur

Das Gebiet wird derzeit als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche genutzt; Gehölzstrukturen sind in diesem Bereich nicht vorzufinden. Die Fläche weist ein ausgeprägtes Nord-Süd-Gefälle von etwa 6 m auf einer Strecke von rund 100 m sowie einen West-Ost-Anstieg von etwa 16 m auf 180 m Länge auf. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten ist eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung der Sondernutzungen zwar möglich, jedoch mit deutlich erhöhten Aufwendungen verbunden.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
-	-	-	-	-

Zusammenfassung

Der alternative Standort 1 ist aufgrund der geprüften Kriterien, unabhängig der Flächenverfügbarkeit, nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.2 Standort 2

Lage und Flächengröße

Teil Fl. Nr. 192, westlicher Bereich, ca. 450 m südlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 24.200 m².



Abbildung 8: Standort 2

Immissionsschutz

Das Umfeld ist überwiegend durch reine Wohnbebauung geprägt, die insbesondere im Nordosten und Südwesten unmittelbar an das Gebiet angrenzt. In etwas größerer Entfernung befinden sich im Westen zwei Supermärkte sowie südlich davon ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit Bäckerei; zudem liegt direkt angrenzend ein kleiner Gewerbebetrieb. Immissionsschutzfachlich ist der Standort 2 sowohl was den Anlagenlärm als auch den planbedingten Verkehrslärm betrifft als kritisch zu bewerten.

Erschließung

Eine Erschließung des Areals wäre ausschließlich über den bestehenden Schotterweg im Norden vorstellbar; dieser bindet an die St 2027 (Wertinger Straße) an. In südwestlicher Richtung befindet sich in etwa 250 m Entfernung die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle. Der Schotterweg hat einen Fahrbahnquerschnitt von ca. 3 m, vermessen ist dieser mit 4,0 m im Durchschnitt. Dieser ist nach den Richtlinien der RAST nicht geeignet, die vorgesehenen Sondernutzungen verkehrlich aufzunehmen. Ein Ausbau der Fahrbahnbreite ist aufgrund der vorliegenden privaten Grundstücksaufteilungen nicht realistisch. Aufgrund der Erschließung

über ein Wohngebiet mit schmalen Straßenbreiten und/oder nicht ausgebauten Straßen wird diese Variante jedoch nicht weiter in Betracht gezogen.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet befindet sich am Rand der Gemeinde und ist durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung geprägt. Vorherrschend ist eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur, die sich westlich entlang der Wertinger Straße durch größere Hofgebäude fortsetzt. In der näheren Umgebung sind zudem großflächige Strukturen vorhanden. Eine städtebaulich sinnvolle Einfügung in das bestehende Umfeld ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der direkt angrenzenden Wohnbebauung nicht möglich.

Topografie und Natur

Das Gebiet stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar; im nördlichen Bereich befindet sich eine kleine landwirtschaftliche Lagerfläche. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände weist einen Höhenunterschied von etwa 18,5 m in Nord-Süd-Richtung (auf einer Länge von rund 150 m) sowie von etwa 13,8 m in West-Ost-Richtung (auf einer Länge von ca. 200 m) auf. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung nicht möglich.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
+	-	-	-	-

Zusammenfassung

Der alternative Standort 2 erfüllt die erforderliche Flächengröße; ist jedoch aufgrund der übrigen geprüften Kriterien (Immissionsschutz, Erschließung, Einfügung und Topographie) unabhängig der Flächenverfügbarkeit nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.3 Standort 3

Lage und Flächengröße

Teil Fl. Nr. 192, östlicher Bereich, ca. 450 m südlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 19.500 m².



Abbildung 9: Standort 3

Immissionsschutz

Das nähere Umfeld ist im Norden und Südwesten durch Wohnbebauung geprägt, die im Norden direkt an das Gebiet anschließt. Im Osten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während sich im Süden eine größere Gehölzstruktur befindet. Der Standort liegt am Siedlungsrand und ist nur in geringem Maße von direkt angrenzender Bebauung umgeben. Immissionsschutzfachlich ist der Standort nicht geeignet, da im Norden und im Südwesten direkt faktisch reine Wohngebiete angrenzen.

Erschließung

Eine Erschließung des Gebiets wäre über die bestehende Kreuzbergstraße entlang der Westseite oder über einen Schotterweg mit anschließender Anbindung an die Bergstraße im Süden möglich; beide Varianten führen direkt zur St 2027 (Wertinger Straße). Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich etwa 350 m südwestlich. Die Erschließung über den Schotterweg wurde bei der West-Standortvariante bereits als nicht möglich bewertet. Die Kreuzbergstraße verfügt insbesondere im Bereich des geplanten SO auch nur über einen Fahrbahnquerschnitt von ca. 4 m. Auch die Bergstraße weist einen Regelfahrbahnquerschnitt von ca. 4 m bis 4,5 m

auf. Zudem ist beidseits der Bergstraße ein faktisches WR. Ein Ausbau der Fahrbahnbreite ist aufgrund der vorliegenden privaten Grundstücksaufteilungen nicht realistisch. Aufgrund der Anbindung über ein Wohngebiet sowie der zweiten, nicht ausgebauten Straße wird diese Option jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet befindet sich am Rande des Siedlungskörpers der Gemeinde, wobei im Norden und Südwesten kleinteilige Strukturen vorhanden sind. Aufgrund der Randlage und der Abschirmung durch das Waldfragment im Süden wäre eine SO-Bebauung grundsätzlich möglich; mit einer guten Architektur könnte eine städtebauliche Einfügung darstellbar sein.

Topografie und Natur

Das Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf. Das Gelände steigt in Nord-Süd-Richtung um etwa 14 m auf einer Strecke von 160 m und in West-Ost-Richtung um rund 10 m auf 130 m an. Aufgrund dieser topografischen Gegebenheiten ist eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung nicht möglich.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
+	-	-	0	-

Zusammenfassung

Der alternative Standort 3 erfüllt die erforderliche Flächengröße und könnte sogar städtebaulich verträglich eingebunden werden, ist jedoch aufgrund der übrigen geprüften Kriterien (Immissionsschutz, Erschließung und Topographie) unabhängig der Flächenverfügbarkeit nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.4 Standort 4

Lage und Flächengröße

Teil Fl. Nr. 159, 157, 153, ca. 340 m südlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 7.100 m². Die Flächengröße ist für die angedachte Sondergebiets-Nutzung ungeeignet.



Abbildung 10: Standort 4

Immissionsschutz

Im näheren Umfeld dominiert insbesondere im Westen reine Wohnbebauung, die im Osten direkt an das Gebiet angrenzt. Zudem schließen landwirtschaftliche Flächen an, die an den Rändern häufig von Gehölzstrukturen begleitet werden. Direkt westlich vom Plangebiet ist ein kleines Gewerbe angesiedelt. Aufgrund der Lage mitten in einem Wohngebiet ist der Standort daher nur als bedingt geeignet einzustufen.

Erschließung

Eine Erschließung des Gebiets wäre über den bestehenden Schotterweg im Süden, der direkt zur St 2027 (Wertinger Straße) führt, oder über die Flurstraße im Norden möglich. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich etwa 200 m nördlich beim Rathaus. Die Flurstraße verfügt insbesondere im Bereich des geplanten SO auch nur über einen Fahrbahnquerschnitt von ca. 4 m bis 4,5 m. Zudem ist beidseits der Flurstraße ein faktisches WR. Ein Ausbau der Fahrbahnbreite ist aufgrund der vorliegenden privaten Grundstücksaufteilungen nicht realistisch.

Aufgrund der Anbindung über ein Wohngebiet sowie der zweiten, nicht ausgebauten Straße wird diese Variante jedoch nicht weiter berücksichtigt.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand des Hauptortes. Im Osten sind kleinteilige Strukturen vorhanden, die sich westlich entlang der Wertinger Straße durch größere Hofgebäude fortsetzen. Eine städtebaulich verträgliche Einfügung des SO in das umgebende kleinteilige Wohngebiet ist daher eher schwierig.

Topografie und Natur

Das Gebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünlandfläche genutzt. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerfläche sowie am Rand Gehölzstrukturen. Das Gelände weist einen leichten Anstieg von etwa 2,5 m in Nord-Süd-Richtung auf einer Strecke von 105 m sowie von rund 3,7 m in West-Ost-Richtung auf 80 m Länge auf. Hinsichtlich der Topografie sowie der naturschutzfachlichen Aspekte sind im Gebiet demnach keine hinderlichen Merkmale erkennbar.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
-	-	-	-	+

Zusammenfassung

Der alternative Standort 4 erfüllt nicht im Geringsten die erforderliche Flächengröße. Die Topographie steht dem SO nicht im Wege. Der Standort 4 ist jedoch aufgrund der übrigen geprüften Kriterien (Immissionsschutz, Erschließung, städtebauliche Einfügung und Flächengröße) unabhängig der Flächenverfügbarkeit nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.5 Standort 5

Lage und Flächengröße

Teil Fl. Nr. 111, ggf. Teil Fl. Nr. 114, ca. 240 m südlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.500 m². Die Flächengröße ist für die angedachte Sondergebiets-Nutzung ungeeignet.



Abbildung 11: Standort 5

Immissionsschutz

Im näheren Umfeld dominiert reine Wohnbebauung. Diese grenzt im Südwesten direkt an das Gebiet an. Im Osten befinden sich Parkflächen der Firma Erwin Müller, im Westen eine kleine gewerbliche Fläche und im Süden eine größere Gehölzstruktur. Im Südosten grenzen Lehrflächen des Gartenbauvereins an. Aufgrund der Lage des umgebenden Wohngebiets ist der Standort daher nicht als geeignet einzustufen.

Erschließung

Eine Erschließung des Gebiets wäre über die bestehende Bachstraße im Norden möglich, die direkt zur St 207 (Wertinger Straße/Marktplatz) führt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich etwa 200 m westlich. Der Querschnitt der Bachstraße ist regelkonform für alle Verkehre ausgebaut. Damit sind die Erschließungsbedingungen als gut einzustufen.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde. Die Umgebung ist von kleinteiligen Strukturen geprägt, mit Ausnahme einiger größerer Hofgebäude. Im Osten schließen größere Gewerbebauten an. Aufgrund der kleinteiligen Prägung wäre eine städtebaulich sinnvolle Einfügung in das umliegende Gebiet anspruchsvoll, jedoch nicht unmöglich.

Topografie und Natur

Das Gebiet ist derzeit eine unbebaute Grünfläche und weist kleinere Gehölzstrukturen im Westen auf. Der Höhenverlauf ist unauffällig, diesbezüglich sind keine hinderlichen Merkmale im Gebiet erkennbar. Topographisch könnte das SO gut in die Landschaft eingefügt werden.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
-	-	+	0	+

Zusammenfassung

Der alternative Standort 5 erfüllt nicht im Geringsten die erforderliche Flächengröße. Der Standort 5 könnte städtebaulich verträglich eingebunden werden, die Topographie steht dem SO nicht im Wege. Der Standort 5 ist einer der wenigen Standorte, die herausragend erschlossen werden könnten. Der Standort 5 ist jedoch aufgrund der übrigen geprüften Kriterien (Immissionsschutz und Flächengröße) unabhängig der Flächenverfügbarkeit nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.6 Standort 6

Lage und Flächengröße

Fl. Nr. 116, ca. 250 m südöstlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.500 m². Die Flächengröße ist für die angedachte Sondergebiets-Nutzung ungeeignet.



Abbildung 12: Alternativstandort 6

Immissionsschutz

In der direkten Umgebung ist überwiegend Wohnbebauung vorzufinden. Im Süden befindet sich ein Kindergarten mit Turnhalle, im Osten der Gartenbauverein und im Nordosten die Park- und Gewerbeflächen der Firma Erwin Müller. Durch die Wohnbauprägung in gemischter Form ist der Standort nicht der günstigste, jedoch vorstellbar.

Erschließung

Die Erschließung wäre möglich über die bestehende Feldstraße im Süden, die über die Kreuzbergstraße an die St 2027 (Wertinger Straße) führt. Haltestellen liegen 250 m entfernt im Südwesten. Zum engen Fahrbahnquerschnitt der Kreuzbergstraße darf auf oben angeführte Würdigungen verwiesen werden. Eine verkehrskonforme Erschließung dieses Standortes würde einen Ausbau der Kreuzbergstraße erfordern. Eine mögliche Realisierung kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet liegt in der Ortsmitte. Hier sind sowohl kleinteilige Strukturen als auch größere Altorthofstellen vorzufinden. Im Süden grenzt der KIGA mit Turnhalle an. Eine verträgliche Einfügung in das umgebende Gebiet erscheint möglich.

Topografie und Natur

Das Gebiet ist zurzeit eine unbebaute Grünfläche mit Gehölzstrukturen im Nordwesten, Westen und Osten. Es weist einen Nord-Süd-Anstieg von 3 m auf einer Strecke von 45 m und einen West-Ost-Anstieg von 1 m auf einer Strecke von 75 m auf. In dieser Hinsicht sind demnach keine hinderlichen Merkmale zu erkennen.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
-	0	0	+	+

Zusammenfassung

Der alternative Standort 6 erfüllt nicht im Geringsten die erforderliche Flächengröße. Der Standort 6 könnte städtebaulich verträglich eingebunden werden, die Topographie steht dem SO nicht im Wege. Der Standort 6 könnte mit Ausbaumaßnahmen erschlossen werden. Der Standort 6 ist jedoch insbesondere aus Gründen der Flächengröße, unabhängig der Flächenverfügbarkeit, nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.7 Standort 7

Lage und Flächengröße

Fl. Nr. 30, ca. 125 m südlich des Marktplatzes.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.500 m². Die Flächengröße ist für die angedachte Sondergebiets-Nutzung ungeeignet.



Abbildung 13: Alternativstandort 7

Immissionsschutz

Im Umkreis ist überwiegend Wohnbebauung, auch im Wechsel mit ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, vorzufinden. Eine Ausnahme bildet die Fläche im Westen auf der anderen Seite der Kreuzbergstraße, die als Parkfläche genutzt wird. Angesichts der Zentrumslage ist der Standort weitgehend wohndominiert. Eine Realisierung des SO erscheint nur mit massivem baulichem Schallschutz möglich zu sein.

Erschließung

Eine Erschließung wäre von Westen über die bestehende Kreuzbergstraße möglich; diese führt direkt zur St 2027 (Wertinger Straße). Haltestellen liegen im Nordosten in ca. 100 m Entfernung. Ausreichende Erschließungsbedingungen wären demnach gegeben.

Städtebauliche Einfügung

Das Gebiet liegt in der Ortsmitte, wo überwiegend gemischte Strukturen vorzufinden sind, bedingt auch durch größere landwirtschaftliche Hofgebäude. Eine verträgliche Einfügung in das umgebende Gebiet wäre bedingt möglich.

Topografie und Natur

Das Gebiet ist zurzeit eine unbebaute Grünfläche mit geringem Bewuchs. Im Norden und Osten grenzen kleinere Gehölzstrukturen an. Es hat einen Nord-Süd-Anstieg von 1 m auf einer Strecke von 40 m und einen unauffälligen Höhenverlauf in West-Ost-Richtung. Das Gebiet weist in dieser Hinsicht keine hinderlichen Merkmale auf.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
-	0	+	0	+

Zusammenfassung

Der alternative Standort 7 erfüllt nicht im Geringsten die erforderliche Flächengröße. Der Standort 7 könnte städtebaulich verträglich eingebunden werden, die Topographie steht dem SO nicht im Wege. Der Standort 7 könnte mit Ausbaumaßnahmen erschlossen werden. Der Standort 7 ist jedoch insbesondere aus Gründen der Flächengröße, unabhängig der Flächenverfügbarkeit, nicht als SO-Standort geeignet.

5.1.8 Standort 8

Lage und Flächengröße

Flur Nr. 1152, 1151, 1150, ca. 1,5 km zur Ortsmitte.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 18.000 m².



Abbildung 14: Standort 8 (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Immissionsschutz

Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen. Im Westen liegt die bestehende Riedblickhalle. In ca. 220 m Entfernung in Richtung Westen befinden sich bestehende Gewerbeflächen, in ca. 350 m Entfernung liegen im Osten Wohngebiete. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen ist demnach nicht zu erwarten.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann bereits im Bestand über die Donauwörther Straße erfolgen. Seitens der Gemeinde ist jedoch in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorgesehen, im nördlichen Bereich der Fläche einen Kreisverkehr zu realisieren und in diesem Zuge die Verkehrsströme im Umfeld neu zu ordnen und zu erschließen.

Städtebauliche Einfügung

Unmittelbar angrenzend befindet sich mit der Riedblickhalle bereits eine bauliche Anlage, die hinsichtlich ihrer Dimensionen und Maßstäblichkeit mit der vorgesehenen Nutzung vergleich-

bar ist. Dadurch ist eine grundsätzliche Vorprägung des Standorts gegeben, an die das Vorhaben städtebaulich anknüpfen kann. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind zudem in Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet weitere gewerbliche Entwicklungsflächen vorgesehen, sodass sich das Projekt in ein insgesamt gemischt geprägtes Umfeld aus Freizeit-, Veranstaltungs- und gewerblichen Nutzungen einordnet.

Auch im Hinblick auf die angrenzenden Waldflächen ist von einer verträglichen städtebaulichen Einfügung auszugehen, da die geplante Nutzung eine architektonisch hochwertige Gestaltung ermöglicht, die über rein funktionale Anforderungen hinausgeht. Durch eine angemessene Baukörpergliederung, eine maßvolle Höhenentwicklung sowie eine begleitende Eingrünung kann ein harmonischer Übergang in den Landschaftsraum geschaffen werden.

Topografie und Natur

Die Flächen werden derzeit als Wiesenflächen genutzt. An der Straße sowie im hinteren Bereich sind vereinzelt Baumpflanzungen oder Gehölzstrukturen vorzufinden. Die Fläche weist einen Anstieg von ca. 8 m von der Straße zu den Waldflächen auf einer Strecke von 150 m auf. Vor diesem Hintergrund sind die Flächen für eine bauliche Entwicklung gut nutzbar.

Flächengröße	Immissionen	Erschließung	Städtebauliche Einfügung	Topografie und Natur
+	+	+	+	+

5.1.9 Fazit und Resümee

Im Vergleich zu den Standorten 1 bis 7 weist Standort 8 deutliche Vorteile auf, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, die herausragende Erschließung und Anbindung, die städtebauliche Einfügung sowie die topografischen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen. Diese Faktoren begünstigen insgesamt eine konfliktarme und umsetzungsfreundliche Entwicklung. Hinzu kommt, dass die Flächen an diesem Standort verfügbar sind und für die vorgesehenen Nutzungen entsprechend aktiviert werden können, während die Flächenverfügbarkeit bei den übrigen Standorten teilweise eingeschränkt oder nicht gesichert ist.

Besonders hervorzuheben sind die Synergieeffekte des neuen SO mit der Riedblickhalle. Diese Synergieeffekte, angefangen von einer gemeinsamen, zeitlich versetzten Parkplatznutzung bis hin zu einer gemeinsamen gastronomischen Versorgung, sind insbesondere für den Gesamtstandort von Bedeutung. Vor diesem Hintergrund wird Standort 8 insgesamt als der am besten geeignete Standort bewertet.

Bewertung der Sonderbaufläche (Sport und Kultur)

Um immissionsschutzfachlich den Standort 8 absichern zu können, wurde das Ingenieurbüro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH gebeten eine gutachterliche Stellungnahme hierzu abzugeben. Diese wird nachfolgend auszugsweise angeführt:

„Nutzungen wie Konzerthallen oder Freilichtbühnen sind nach der TA Lärm und/oder nach der Freizeitlärmrichtlinie zu bewerten. Die Nutzung dieser Anlagen enden häufig nach 22 Uhr und somit liegt die Nutzungsdauer auch in der Nachtzeit. Dies führt bei nicht ausreichenden Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete) regelmäßig zu schalltechnischen Konfliktlagen. Dies bezieht sich sowohl auf den Lärm der Besucher nach der Veranstaltung als auch auf den PKW-Fahrverkehr.“

Daher sollen solche Anlagen:

- in einem Abstand von mindestens
 - o 100 Meter zu einem nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet
 - o 200 Meter zu einem nächstgelegenen reinen Wohngebietgeplant werden. Der Abstand bezieht sich auf den äußeren Rand der Anlage (z.B. Parkplatz).
- soll sichergestellt werden, dass die verkehrliche Erschließung (auch die fußläufige Anbindung) nicht durch Wohngebiete führt.
- soll die Bauausführung so gewählt werden, dass durch die Nutzungen im Innenraum keine relevanten Lärmimmissionen verursacht werden.

Die [...] dargestellte Lage des Gebietes erfüllt die Anforderungen und eignet sich daher für die geplante[n] Nutzungen.“

Der Standort 8, wie in der FNP-Änderung dargestellt, ist der einzige, von allen untersuchten Standorten, der keine zusätzlichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten lässt.

5.2 Bedarfsbegründung Gewerbe

Die Gemeinde Buttenwiesen ist ein attraktiver Gewerbestandort mit einer breit aufgestellten Wirtschaftsstruktur, bestehend aus mehreren größeren Unternehmen sowie vielen Mittelständlern und Handwerksbetrieben.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde verfügen insbesondere die Gebiete „Pfaffenhofen-Nord (Speckfeld)“ und „Feldbach“ noch über vereinzelte Freiflächen, die sich wie folgt darstellen:

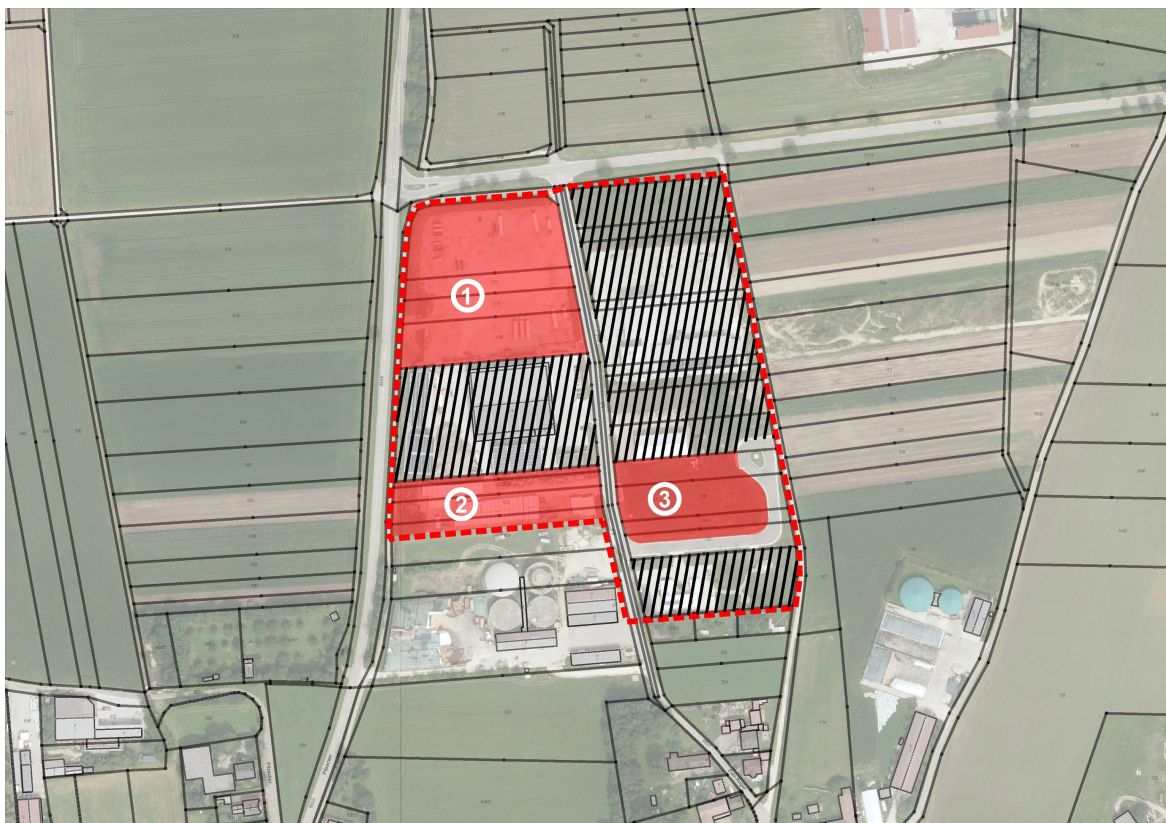


Abbildung 15: Übersicht Flächen im Gewerbegebiet „Pfaffenhofen-Nord (Speckfeld)“

- Fläche 1 (ca. 13.600 m²):

Kiesfläche ohne Vegetation; Nutzung als gewerbliche Lager- und Abstellfläche. Die Fläche ist als Gewerbefläche an einen Gewerbebetrieb veräußert. Es besteht eine Bauverpflichtung.

- Fläche 2 (ca. 5.700 m²):

Kiesfläche mit wenig Vegetation; Nutzung als gewerbliche Lagerfläche. Die Fläche ist als Gewerbefläche an einen Gewerbebetrieb veräußert. Es besteht eine Bauverpflichtung.

- Fläche 3 (ca. 5.900 m²):

Grünland, das demnächst bebaut wird. Die Fläche ist als Gewerbefläche an einen Gewerbebetrieb veräußert. Es besteht eine Bauverpflichtung.

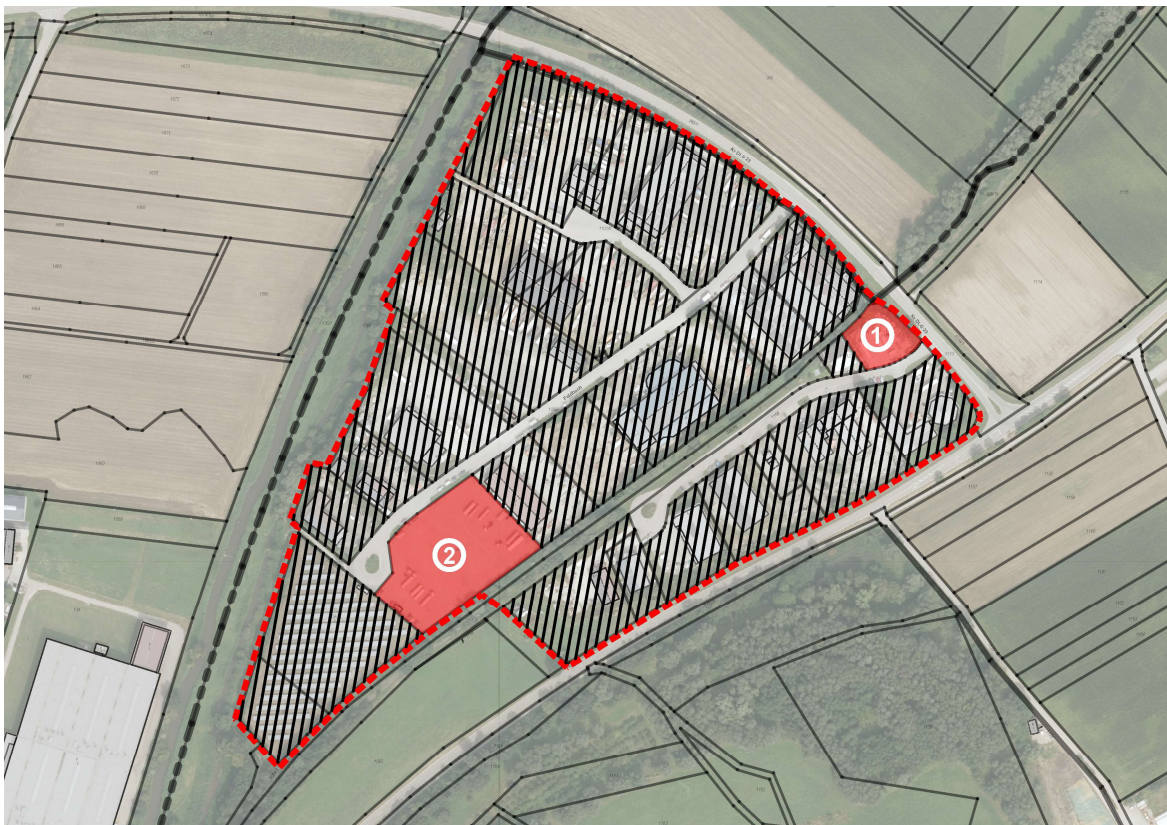


Abbildung 16: Übersicht Flächen im Gewerbegebiet „Feldbach“

- Fläche 1 (ca. 1.600 m²):

Kiesfläche, genutzt als Park- und Abstellfläche. Die Fläche ist als Gewerbefläche an einen Gewerbebetrieb veräußert.

- Fläche 2 (ca. 7.030 m²):

Kiesfläche mit Umzäunung und Einfahrtstor, genutzt als Park- und Abstellfläche. Die Fläche ist als Gewerbefläche an einen Gewerbebetrieb veräußert.

Der überwiegende Teil der aufgeführten Flächen ist bereits genutzt; darüber hinaus sind sämtliche ungenutzten Gewerbegebietsflächen zwischenzeitlich an Gewerbebetriebe veräußert.

Der Gemeinde stehen somit zurzeit keine unmittelbar verfügbaren Flächen für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund konkreter Nachfragen besteht daher das Ziel, perspektivisch zusätzliche Gewerbeflächen zu sichern.

Aus diesem Grund ist vorgesehen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet an der Donauwörther Straße weitere gewerbliche Bauflächen auszuweisen und hierfür im Bebauungsplan „Riedblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

6. PLANUNGSKONZEPT / DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem liegen öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich.

Da landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant werden, kann der vorgesehene Bebauungsplan „Riedblick“ nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass eine Änderung dessen notwendig ist.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes sieht für den Bereich des Gewerbegebietes vor, das bestehende Gewerbegebiet Feldbach zu erweitern und somit ein sinnvolles Angebot an Gewerbeflächen anzubieten.

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes sieht für den Bereich des Sondergebietes vor, im Zusammenhang mit der bestehenden Riedblickhalle die kulturelle Infrastruktur der Gemeinde zu erweitern und zu stärken.

Diese Anpassungen (Darstellung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes) werden auch im Rahmen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen. Die dargestellten landwirtschaftlichen Flächen werden zu gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen umgewandelt. Zudem werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie die vorgesehene Kreisverkehrserschließung inklusive der nördlichen Eingrünungsflächen in den Flächennutzungsplan übernommen.

C) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die Änderung dient weitestgehend der Umwandlung von bisher unversiegeltem Acker zu gewerblichen Bauflächen und zu Sonderbauflächen. Damit soll am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Buttenwiesen das bestehende Gewerbegebiet erweitert und ergänzend zur bestehenden Sporthalle das kulturelle und multifunktionale Angebot fortgeführt werden.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

1.3.3 Schutzgebiete

Der Teil des Plangebiets südlich der Donauwörther Straße befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: NP-00006). Weiter im Südosten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“ (ID: LSG-00417.01).

1.3.4 Denkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7330-0023. Weitere Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler liegen im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.



Abbildung 17: Ausschnitt Luftbild mit Darstellung des Bodendenkmals „Straße der römischen Kaiserzeit“ und mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (weiß gestrichelt), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Infolge der Planung werden Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen überführt. Dabei werden am Rande auch Gehölzbestände und Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Diese werden jedoch nicht überplant. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Gehölzbestände durch die geplanten Bauflächen nicht beeinträchtigt werden.

Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene werden grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, sodass die Habitateigenschaften für Kleintiere und Vögel erhöht werden.

Es wird folglich von Auswirkungen mit einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

2.2 Schutzgut Boden

Der anstehende Boden wird in der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus (kieshaltigem) Lehm bis Lehmtou über Schotterverwitterung und (tiefem) carbonatreichem, lehmig-kiesigem Hochterrassenschotter angegeben. In der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die landwirtschaftliche Kulturart im Bereich der gewerblichen Baufläche als Ackerland und im Bereich der unbebauten Sonderbaufläche als Grünland angegeben; der Boden wird als Lehm oder (stark) lehmiger Sand bezeichnet. Gemäß der Grünlandzahl handelt es sich gut ertragsfähige Böden.

Infolge der Planung erhöht sich im Plangebiet der Versiegelungsgrad. Durch entsprechende Festsetzungen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene können die negativen Auswirkungen durch Versiegelung (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Festsetzung von Grünflächen) minimiert werden.

Es ist mit Auswirkungen von **mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die zu überplanenden Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Durch die vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe- und Sonderbauflächen sowie Verkehrs- und Grünflächen) wird eine zusätzliche Fläche von ca. 5,6 ha (ohne die bereits bestehende Riedblickhalle) in Anspruch genommen.

Auf den noch unbebauten Flächen wird aufgrund der geplanten Nutzungen ein hoher Versiegelungsgrad erwartet, sodass auch trotz Minimierungsmaßnahmen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene mit Auswirkungen **mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen ist.

2.4 Schutzgut Wasser

Der Änderungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert noch als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen. Jedoch ist der nördliche Änderungsbereich als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten fließt das Oberflächenwasser Richtung Norden ab; nennenswerte Zuflüsse gibt es ausschließlich aus dem südlich angrenzenden Waldgebiet.

Infolge der Planung und der zu erwartenden hohen Versiegelung sind Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und die Neubildungsrate des Grundwassers gegeben. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene Festsetzungen getroffen, um diese Auswirkungen zu minimieren (z.B. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen sowie Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser, um dieses nach Möglichkeit vor Ort zu versickern). Trotz der noch zu treffenden Minimierungsmaßnahmen wird von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut ausgegangen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage beidseits der Staatsstraße (Donauwörther Straße) und im Anschluss an eine Waldfläche. Aufgrund der bestehenden Bebauung (Riedblickhalle, Gewerbegebiet Feldbach) und der Gehölzstrukturen im Süden und Osten hat die Fläche keine besondere Bedeutung als Kaltluftbahn und Kaltluftentstehungsgebiet.

Durch die entstehende Versiegelung der Fläche kann es zu zusätzlichen Aufheizeffekten im Planbereich kommen. Durch entsprechende Festsetzungen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene kann den Aufheizeffekten jedoch entgegengewirkt werden.

Folglich wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

2.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich beidseits der Staatsstraße und in räumlicher Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Änderungsbereich befindet sich auch die Riedblickhalle, die als Sporthalle genutzt wird. Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen ca. 350 m entfernt in Lauterbach. Im Rahmen der anstehenden FNP-Fortschreibung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Lauterbach angedacht. Dadurch würde sich der Abstand zwischen dem Änderungsbereich und dem neu angedachten Wohngebiet auf ca. 125 m verringern.

Durch die angedachte Umnutzung (gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen) werden Nutzungen ermöglicht, die keine bzw. keine signifikante Schutzwürdigkeit aufweisen. Der Bedarf möglicher Lärmschutzmaßnahmen ist auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene zu prüfen. Zudem ergeben sich aufgrund des vorgesehenen kulturellen Angebots positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Es wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und fällt von Südost nach Nordwest um ca. 12 m ab. Im Südosten grenzen Waldflächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ an. Die Hälfte südöstlich der Donauwörther Straße liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“.

Südöstlich der Donauwörther Straße sollen auf den Flächen, die oberhalb des Straßenniveaus liegen, die Sondergebietsnutzungen realisiert werden, die auch eine besondere Architektur aufweisen werden und demnach auch einsehbar sein sollen. Die gewerblichen Nutzungen werden in dem Abschnitt mit der geringeren Einsehbarkeit nordwestlich der Donauwörther Straße vorgesehen. Zur besseren Einbindung in die Landschaft tragen auch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des alten Bahndammes sowie die geplante Eingrünung im Nordosten bei.

Durch an die Landschaft angepasstes Bauen und eine wirksame Eingrünung ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft als **gering bis mittel** einzustufen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Änderungsbereich befindet sich das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7330-0023. Weitere Bau-/Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler liegen nicht vor.

Im Vergleich zur Ist-Situation ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals zu erwarten. Es sind daher Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Fläche beansprucht wird, Bodenfunktionen verloren gehen und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird. Infolge der Planung können aber auch positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bewirkt werden. Diese können durch Festsetzungen auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene begünstigt werden; so tragen beispielsweise die Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen oder der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen zu einer Begünstigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Steigerung der Biodiversität), des Schutzgutes Fläche und Boden (Verringerung der Versiegelung) sowie des Schutzgutes Wasser (Verringerung des Oberflächenabflusses) bei.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Eine weitere Versiegelung bzw. Überbauung des Bodens würde unterbleiben. Der Gemeinde Buttenwiesen würde aber zur gleichen Zeit die Chance entgehen, ihr kulturelles Angebot zu stärken, was wiederum die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort steigert.

4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Für den Eingriff von bisher noch nicht bebauten Flächen wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Eignung des Standorts ist darauf zurückzuführen, dass die gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen ergänzend zu dem bestehenden Gewerbegebiet bzw. zu der bestehenden Riedblickhalle geplant sind. Dadurch entstehen Synergieeffekte, die an alternativen Standorten nicht entstehen. Auf die Prüfung der Standortalternativen unter B) Begründung, Pkt. 5 wird verwiesen. Zudem würden die unter C) Umweltbericht, Pkt. 2 genannten Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

6. MONITORING

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring bezüglich der Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes entstanden sind, der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben (u.a. LEP 2023 und RP 09), sowie eigener Erhebungen vor Ort.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und ergänzt.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser und mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu rechnen ist; diese können allerdings ausgeglichen werden. Grundsätzliche Bedenken stehen der Änderung daher nicht entgegen.

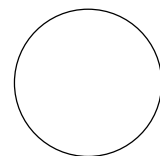
D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 hat in der Zeit vom 22.08.2025 bis 10.10.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 28.07.2025 hat in der Zeit vom 19.08.2025 bis 10.10.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.2026 die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.

Gemeinde Buttenwiesen, den __.__.2026

.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



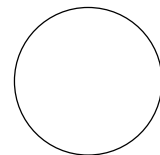
(Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Buttenwiesen, den __.__.2026

.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



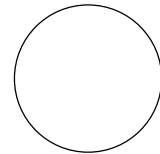
(Siegel)

8. Das Landratsamt hat die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.2026 AZ gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Landratsamt Dillingen a.d. Donau, den __.__.2026

.....

Unterschrift



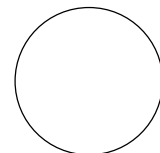
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am __.__.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung 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. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Buttenwiesen, den __.__.2026

.....

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



(Siegel)