

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

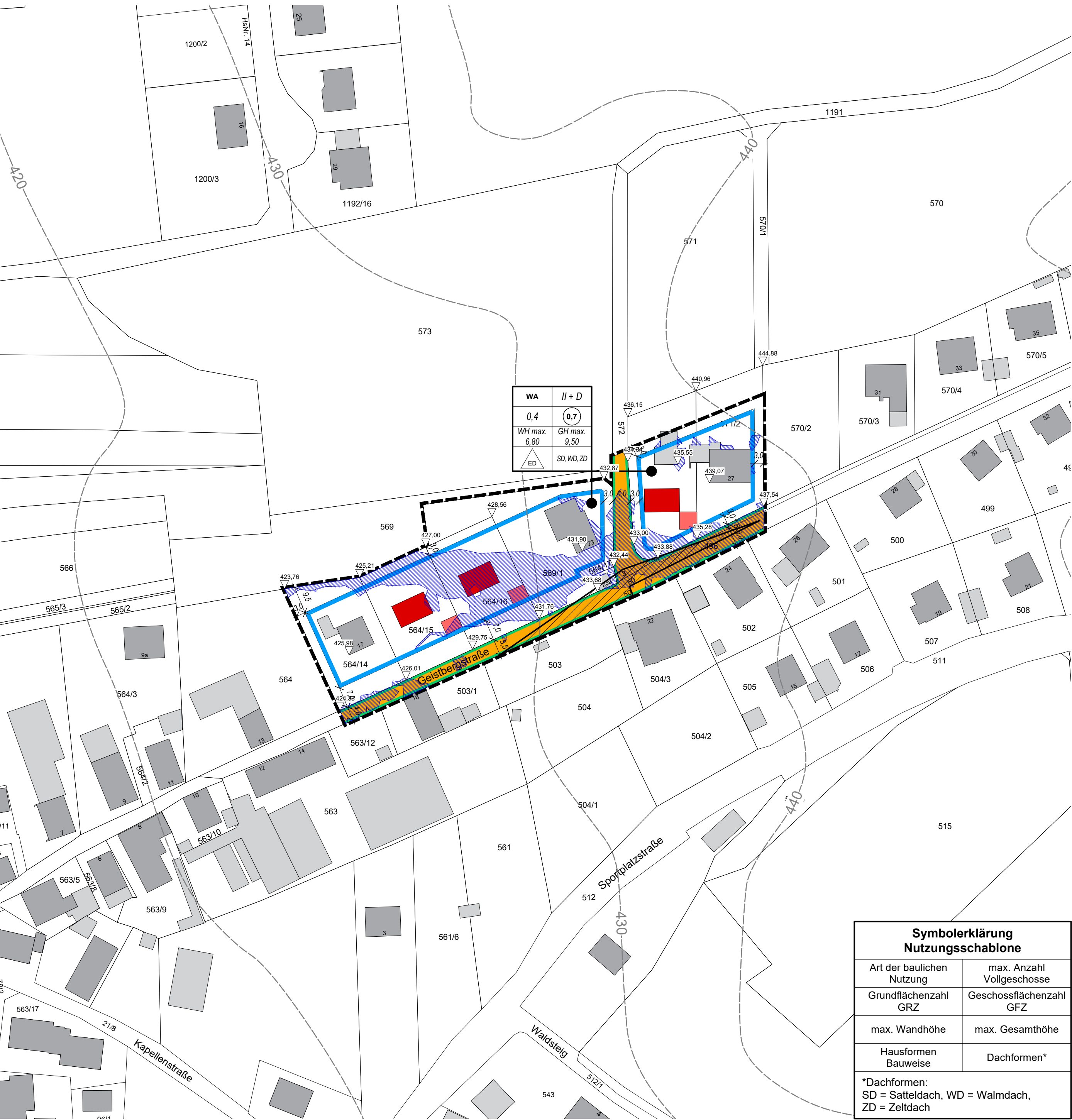
FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG BUTTENWIESEN, GEMEINDE BUTTENWIESEN



INHALTSVERZEICHNIS

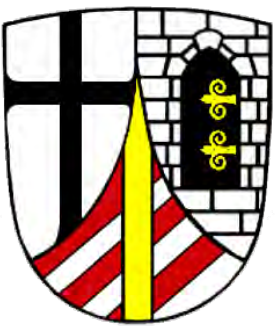
TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

2. Änderung Bebauungsplan "Geistberg", Gemeinde Buttenwiesen - Planteil A



Legende

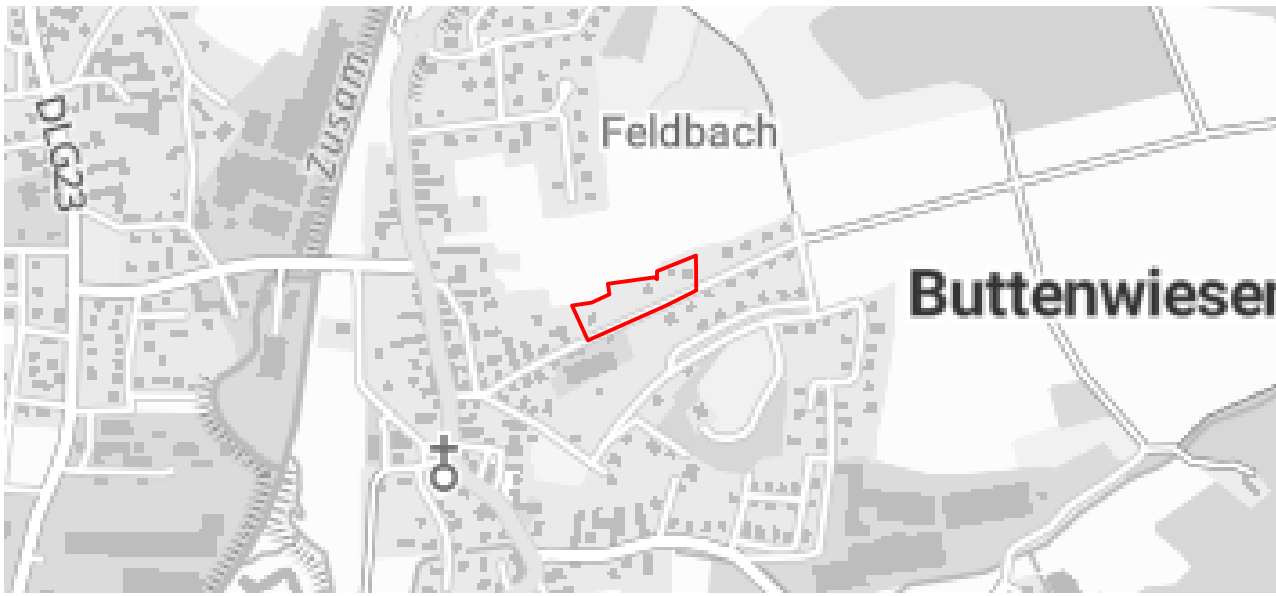
- A) Festsetzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - II + D 3 Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze, davon 2 VG bis zur Traufe, 1 VG im Dachgeschoss
 - 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,7 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - △ offene Bauweise, es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig
 - Sichtdreiecke
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 - Baugrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- B) Hinweise
- Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
 - Bestehende Gebäude
 - Durch Starkregenereignisse gefährdete Bereiche (siehe Sturzflutrisikomanagement Buttenwiesen)
 - Höhenlinien in m über Normalhöhen-Null im DHHN2016
 - Bestehende Grundstücksgrenzen



Gemeinde Buttenwiesen

2. Änderung Bebauungsplan "Geistberg"
Planteil A

Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen
Gemarkung Buttenwiesen

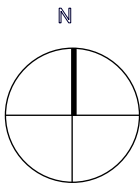


Entwurf vom 26.01.2026
M 1:1.000

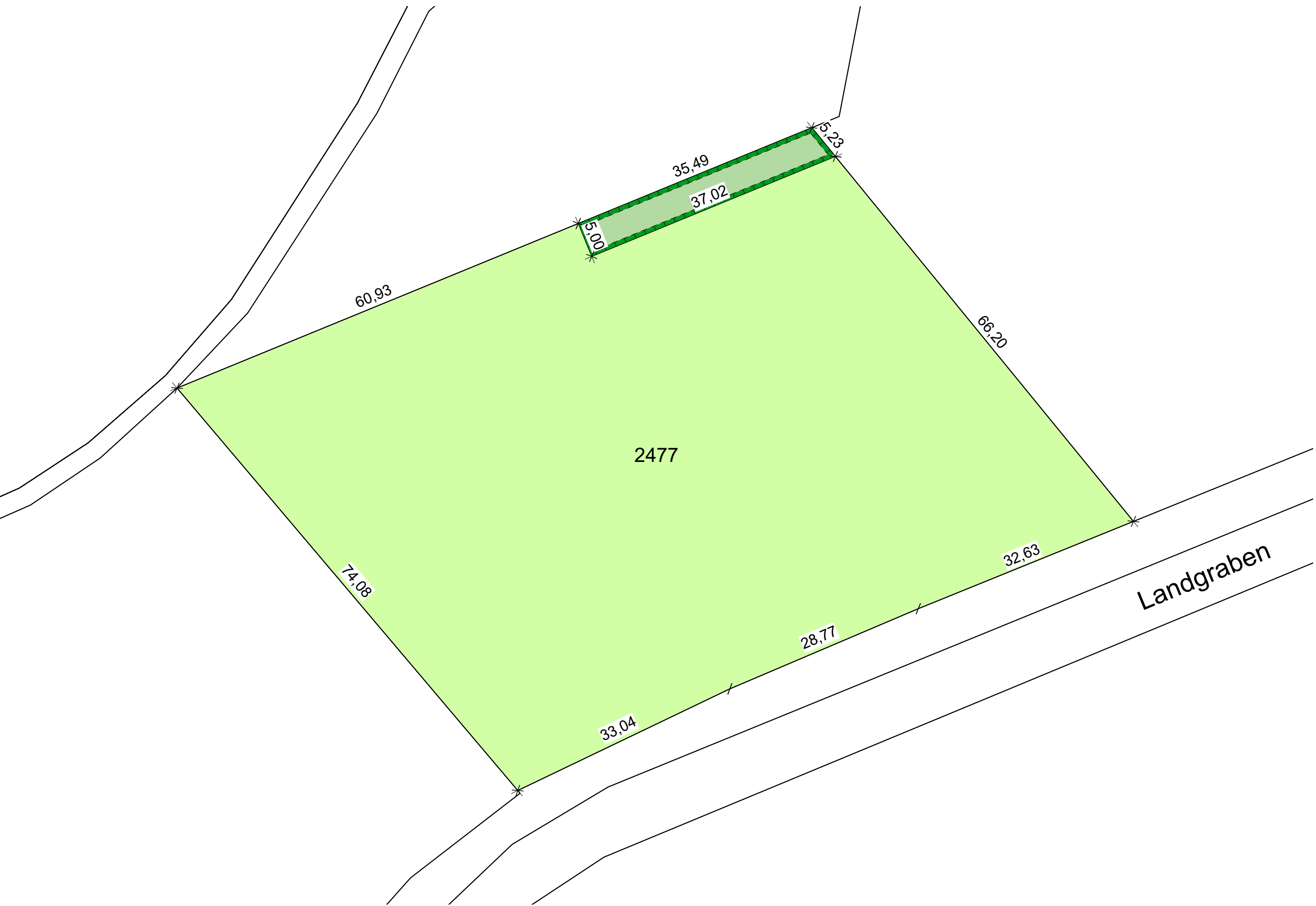
Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Hausformen Bauweise	Dachformen*
*Dachformen: SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zeltdach	

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
.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



2. Änderung Bebauungsplan "Geistberg", Gemeinde Buttenwiesen - Planteil B



Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte Biotopwertliste	Fläche	Beeinträchtigungs-faktor	Kompensations-bedarf* ³
A11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2 WP	6.051 m²	0,05*	605 WP
A 11 Acker, intensiv bewirtschaftet	2 WP	372 m²	0,40* ²	298 WP
gesamt				903 WP

* Beeinträchtigungsfaktor Erhöhung GRZ = GRZ Planung (0,40) - GRZ Bestand (0,35) = 0,05
*² Beeinträchtigungsfaktor Einbezug Geltungsbereich = GRZ Planung (0,40) - GRZ Bestand (0,00) = 0,40
*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 Extensiv-grünland	8 WP	5 WP	181 m²	905 WP

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 905 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.

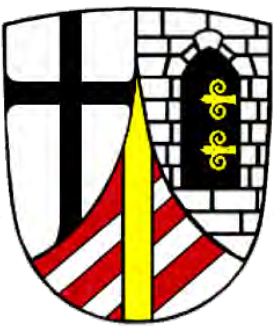
Ausgleichsfläche

Herstellung
- Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut, z.B. Blumen-wiese, Mischung der Firma Rieger-Hofmann (Blumen 50%/Gräser 50%), Ursprungsgebiet 16, Ansaatstärke 3 g/m² bzw. 30 kg/ha (Blumen + Gräser); Abgleich Artenliste mit Positivliste des LfU vor Kauf

Pflege
- 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 Schröpfschnitt bei Bestandshöhe von 15 cm auf 10 cm am 01.06., nächster Schritt am 15.06.
- Entwicklungspflege: Staffelung der Mahd, Schnitt Mitte Juni und Herbstmahd (Mitte September - Mitte Oktober), grundsätzlich Heubereitung bevorzugt mit Abtransport des Mähguts nach 1-3 Tagen
- Mulchen und Düngen ist unzulässig
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

Legende

- G11 Intensivgrünland, Bestand, ca. 6.400 m²
- G212 Ausgleichsfläche, Planung, ca. 181 m²
- Flurstücksgrenzen
- 2477 Flurstücksnummern
- 5.00 Bemaßung



Gemeinde Buttenwiesen

2. Änderung Bebauungsplan "Geistberg" Planteil B - Konzept Ausgleichsfläche

Fl. Nr. 2477 (neue Fl.Nr. nach der Flurneuordnung, ehem. Fl.Nr. 1556)
Gemarkung Unterthürheim



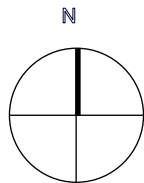
Entwurf vom 26.01.2026
M 1:500

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

Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

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



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

Änderungen in rot

PRÄAMBEL zur Änderung 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, diese 2. Änderung des Bebauungsplans Geistberg als Satzung.

A) PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Geistberg“ in der Gemeinde Buttenwiesen gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner PartGmbB, Stadtplaner + Landschaftsarchitekten, Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.01.2026, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO 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
Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist unzulässig.
- 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. 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 2,00 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 2,00 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 der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Buttenwiesen zu entnehmen.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Gebäudehöhen

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

Gesamthöhe max. 9,50 m

Wandhöhe max. 6,80 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) muss bei Neubau in Gebieten, die durch Starkregenereignisse gefährdet sind (siehe Planzeichnung), mindestens + 0,25 m über der Oberkante der dem Haupteingang zugewandten Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der Grundstücksgrenze, liegen. Bei vorhandenen Gebäuden kommt der Bestandsschutz zum Tragen.

Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

Bei Bestandsgebäuden gilt weiterhin die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) des Bestandsgebäudes.

6.2 Dachneigung und Dachform

Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 20 bis 50° auszubilden. Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach 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.

6.3 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.

6.4 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 Gesamtrauflänge nicht überschreitet.

6.5 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.

6.6 Fassade

Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig.

7. Einfriedungen

Neu zu errichtende Einfriedungen entlang Verkehrsflächen sind mit maximal 0,90 m Höhe zu erstellen. Die Verwendung von Maschendrahtzaun ist unzulässig. Um die Kleintierdurchgängigkeit zu gewährleisten, sind bei der Neuanlage von Zäunen keine Sockel zulässig.

8. 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.

9. 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.

10. Grünordnerische Maßnahmen

Je 200m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. „Einheimische“ Gehölzarten sind unter anderem: Erle, Ulme, 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.

Die Grenzabstände von Pflanzen zu Nachbargrundstücken richten sich nach den jeweils gültigen Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB.

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

11. 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.

12. 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.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

13. 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.

14. 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.

15. 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

Kabelleitungen

Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung ist zu gewährleisten. 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 tiefwurzelnder 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. Die Dokumente „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ und „Merkblatt für Baufachleute des FNN“ sind zu beachten.

Betriebsstelle Wertingen, LEW Verteilnetz GmbH

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.

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.

Naturschutz

Die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten zur Reduzierung der Vogelschlagopfer an Glasflächen wird empfohlen. Die Schaffung von Lebensräumen für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, verschiedene Vogelarten oder Bilche wie Garten- und Siebenschläfer wird empfohlen. Hierzu können z.B. Fledermaus- und Nistkästen und Nistbretter angebracht werden oder auf eine naturnahe Fassadengestaltung geachtet werden, indem beispielsweise auf die Anbringung von Gittern vor Spalten in Dach und Fassade verzichtet wird. Es wird die Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung empfohlen. Folgende Vorgaben sollten berücksichtigt werden:

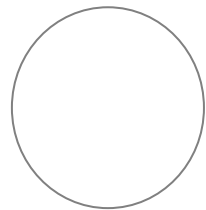
- a) Farbtemperatur Leuchtmittel unter 3.000 Kelvin
- b) Abschirmung bzw. Fokussierung von Lampen, um unnötiges Abstrahlen nach oben oder zu den Seiten zu vermeiden
- c) Verwendung von voll abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche sich auf nicht mehr als 60°C aufheizt
- d) Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um die Leuchtdauer auf ein Mindestmaß zu begrenzen

C) INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt
Buttenwiesen, den

.....
Hans Kaltner, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat in der Sitzung vom 27.10.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2025 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 27.10.2025 hat in der Zeit vom 07.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2025 hat in der Zeit vom 07.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister
Ausgefertigt

7.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

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



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein

Abschnitt 2 – Eingriffsregelung

Abschnitt 3 – Umweltbericht

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.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	8
4.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt	8

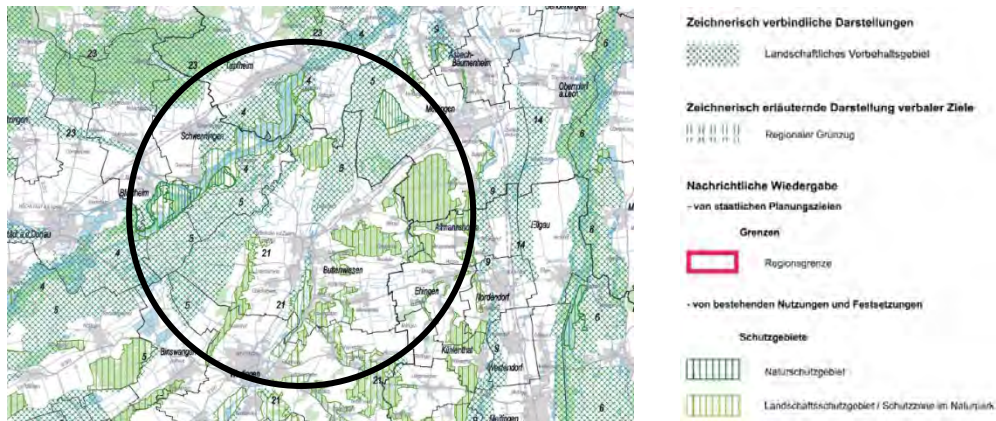


Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Es wird keine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen 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.

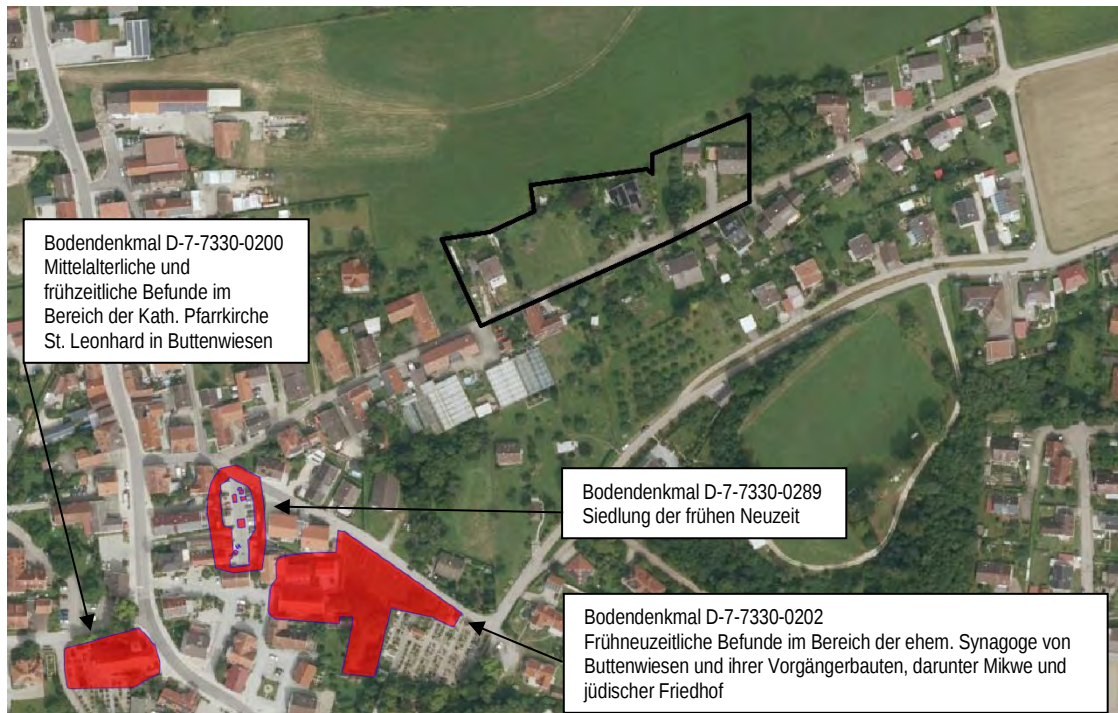


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (10/2025); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

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

Etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs verläuft die Staatsstraße ST2027.



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (10/2025); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Biotopstrukturen

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

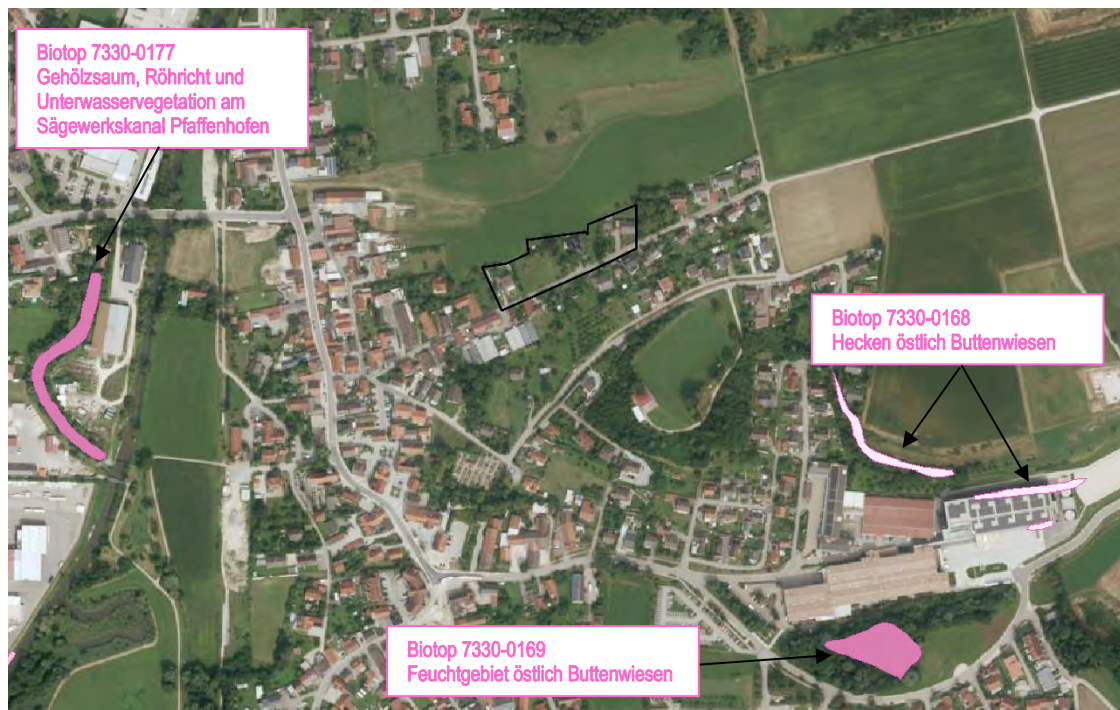


Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (08/2025); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (Wohnbaufläche) 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 Osten nach Westen hin ab.

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets ist vor allem von Wohnbauflächen und landwirtschaftlicher Nutzung dominiert. Im Süden und Westen grenzen gemischte Bauflächen von Buttenwiesen an.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Buttenwiesen möchte für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Geistberg“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen.

Der Geltungsbereich schließt im Süden und Westen unmittelbar an die Ortschaft Buttenwiesen an. Bei der derzeitigen Nutzung der Fläche handelt es sich bereits um ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Der Geltungsbereich ist bereits größtenteils bebaut. 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. 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 Geistbergstraße.

4. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Der Ausgleich erfolgt in Form der Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland auf der Fl.Nr. 2477, Gemarkung Unterthürheim (neue Flurnummer nach der Flurneuordnung, ehem. Fl.Nr. 1556, Gemarkung Unterthürheim). Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung detailliert behandelt.

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

FLUR-NR: SIEHE GELTUNGSBEREICH PLANZEICHNUNG
GEMARKUNG BUTTENWIESEN, 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	4
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	5

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	+ Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher und Gehölze
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	+ Erhöhung der GRZ wird auf externer Ausgleichsfläche kompensiert
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z.B. Verwendung heimischer Pflanzen)

1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz



Gesamtfläche Geltungsbereich (inklusive Ausgleichsfläche und Bestand)	<u>7.750,00 m²</u>
Ausgleichspflichtige Fläche (Erhöhung GRZ bzw. Einbeziehung)	<u>6.051,00 m² bzw.</u> <u>372,00 m²</u>

1.2.2 Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Ausgleichsflächenbedarf

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

Ausgleichspflichtige Fläche (Erhöhung GRZ)	6.051,00 m²
Biototyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	2 WP
Beeinträchtigungsintensitätsfaktor = GRZ Planung – GRZ Bestand = 0,40 – 0,35	0,05
Ausgleichsbedarf = Fläche in m² * Wertpunkte Biototyp Bestand * Beeinträchtigungsintensitätsfaktor	<u>605 WP</u>
Ausgleichspflichtige Fläche (Einbeziehung)	372,00 m²
Biototyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	2 WP
Beeinträchtigungsintensitätsfaktor = GRZ II Planung – GRZ II Bestand = 0,40 – 0,00	0,40
Ausgleichsbedarf = Fläche in m² * Wertpunkte Biototyp Bestand * Beeinträchtigungsintensitätsfaktor	<u>298 WP</u>

Ausgleichsbedarf gesamt = 605 WP + 298 WP = **903 WP.**

1.3 Ausgleichskonzept

1.3.1 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsfläche	- Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland
------------------	--

1.3.2 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2477, Gemarkung Unterthürheim (neue Flurnummer nach der Flurneuordnung, ehem. Fl.Nr. 1556, Gemarkung Unterthürheim). Durch angepasste Bewirtschaftung 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“.

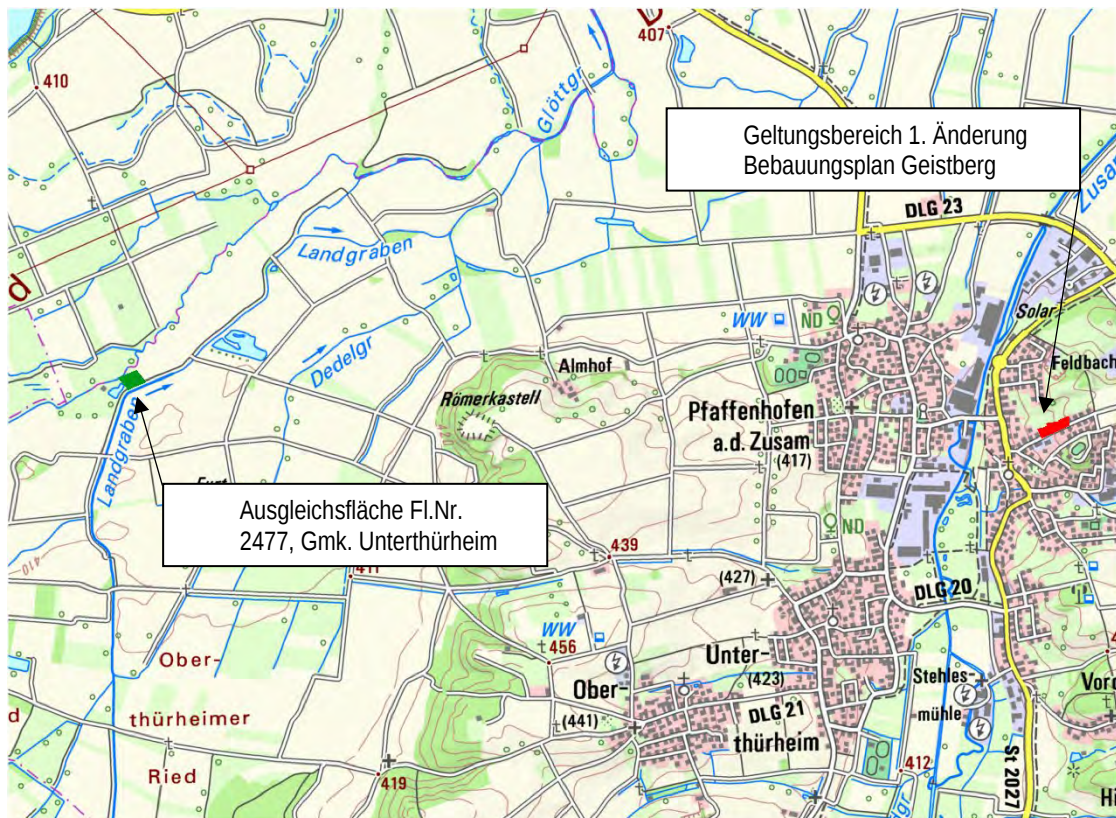


Abb. 1 Lage Ausgleich, topografische Karte, Geltungsbereich rot, Ausgleichsfläche grün (Quelle Bayern-Atlas 10/2025)

1.3.3 Herstellung und Pflege

Herstellung Extensivgrünland:

- Ansaat mit regionalem, autochthonem Saatgut, z.B. Blumenwiese, Mischung der Firma Rieger-Hofmann (Blumen 50% / Gräser 50%) Ursprungsgebiet 16, Ansaatstärke 3 g/m², 30 kg/ha (Blumen + Gräser); Abgleich Artenliste mit Positivliste des LfU vor Kauf

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 des Mähguts nach 1-3 Tagen

Mulchen und Düngen ist unzulässig

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig

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

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

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



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
[Abschnitt 3 – Umweltbericht](#)



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (10/2025); 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. Bei Buttenwiesen handelt es sich um ein Kleinzentrum, das nächstgelegene Unterzentrum ist Mertingen und bei Wertingen handelt es sich um ein Mögliches Mittelzentrum.

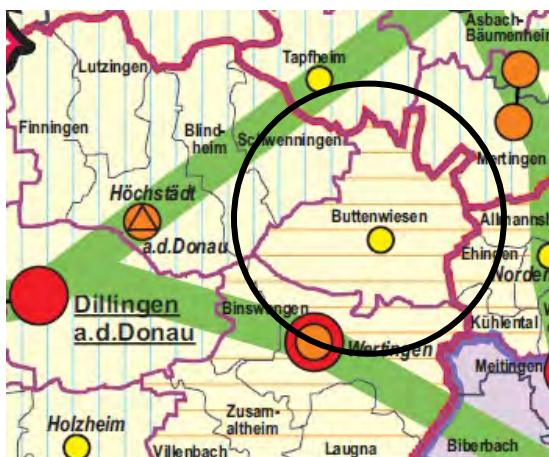


Abb. 1: Karte Raumstruktur 1 - Regionalplan Augsburg (OM)



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.

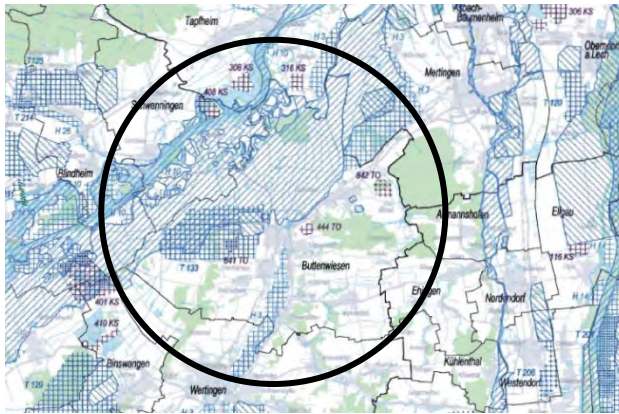
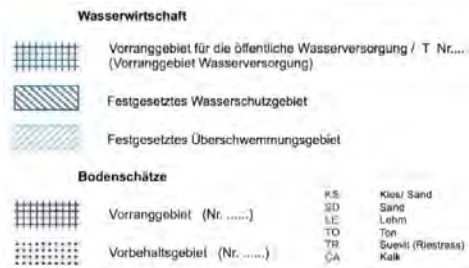


Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)



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 Wohnbaufläche dargestellt. Es wird keine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen 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.

Arten- und Biotopschutz

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

Es handelt sich um Wohnbaufläche, die teilweise bereits bebaut ist.

Im Planungsgebiet gibt es keine 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 (10/2025); 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 seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Es entstehen keine zusätzlichen Lärmbelastungen. Der Geltungsbereich hat für die Erholung keine Bedeutung.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: 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“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Es handelt sich dabei um Wohnbauflächen oder durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die nähere Umgebung sind durch den Ackerbau und die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann ein etwas größerer Flächenanteil versiegelt bzw. bebaut werden. Dieser zusätzliche Eingriff wird auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert.

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

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), 8c: Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse), bzw. 27: Fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand), genannt.

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

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann ein etwas größerer Flächenanteil versiegelt bzw. bebaut werden. Dieser zusätzliche Eingriff wird auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Ca. 350m westlich des Plangebiets verläuft die Zusam. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines Wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem liegen ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs. Außerdem sind auch keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann ein etwas größerer Flächenanteil versiegelt bzw. bebaut werden. Dieser zusätzliche Eingriff wird auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert. 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: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl kann ein etwas größerer Flächenanteil versiegelt bzw. bebaut werden. Dieser zusätzliche Eingriff wird auf der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Das Vorhabengebiet grenzt direkt an Buttenwiesen an.

Bewertung: Das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist bereits seit langem als Wohnbaufläche ausgewiesen und teilweise bereits bebaut. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmaltatlas Bayern verzeichnet. Die bebauten Flächen sind stark anthropogen beeinflusst.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von den Änderungen nicht betroffen.

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 – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Wasser: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

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

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ist von den Änderungen nicht betroffen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten.

Durch die Änderung des 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 (Grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

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

Schutzgut Boden

- d) 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.

- e) Schutz des Bodens durch Bepflanzung (Ansaat)

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Klima / Luft

- h) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Grünordnerische Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der minimalen Erhöhung der Grundflächenzahl und der damit einhergehenden höheren 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 (10/2025)

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (10/2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (10/2025)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://en.climate-data.org/europe/germany/free-state-of-bavaria/buttenwiesen-165466/> (10/2025)

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

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „Geistberg“ OT Buttenwiesen

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



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Buttenwiesen möchte für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Geistberg“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen. Der Teilbereich des Bebauungsplans „Geistberg“ aus dem Jahr 1990 wird dadurch überplant und somit vollinhaltlich ersetzt bzw. aufgehoben.

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 Grundflächenzahl (GRZ) zu erwarten und werden entsprechend ausgeglichen.