
GEMEINDE BUTTENWIESEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Riedblick“

(Gemarkung Buttenwiesen)

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Fassung vom __.__.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

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.	Ziele der Planung	8
5.	Übergeordnete Planungen	8
6.	Planungskonzept	11
7.	Begründung der Festsetzungen.....	13
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
9.	Flächenstatistik	22
D)	UMWELTBERICHT	23
1.	Grundlagen	23
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	32
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	32
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
6.	Monitoring	36
7.	Beschreibung der Methodik	36
8.	Zusammenfassung	37

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Nördlich vom Ortsteil Feldbach befindet sich zwischen der Zusam und der Donauwörther Straße das Gewerbegebiet Feldbach, dessen Entwicklung vor ca. 30 Jahren begonnen hat und inzwischen abgeschlossen. Mit dem Bebauungsplan plant die Gemeinde Buttenwiesen eine Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet, um dem anhaltenden Bedarf an gewerblichen Flächen und damit dem Ziel der Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen i.S.d. § 1 Abs. 6 Pkt. 8 BauGB und den Belangen der Wirtschaft Rechnung tragen zu können. Die in Frage kommende Flächen befinden sich zwischen dem alten Bahndamm bzw. der Gemarkungsgrenze, der Kreisstraße DLG23 und der Donauwörther Straße. Durch die bestehenden Straßen kann auch die Erschließung der Flächen gesichert werden.

Auf der anderen Straßenseite der Donauwörther Straße befindet sich die bestehende Riedblickhalle, die derzeit vorwiegend als Sporthalle und zu Teilen als Multifunktionshalle genutzt wird. Ergänzend dazu beabsichtigt die Gemeinde Buttenwiesen mit dem Bebauungsplan die bestehende Riedblickhalle, um weitere Nutzungen, die i.S.d. § 1 Abs. 6 Pkt. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen, zu ergänzen, um Synergieeffekte nutzen zu können. Es soll Baurecht für eine kulturelle Nutzung, ein Beherbergungsbetrieb sowie weitere komplementäre Nutzungen, wie z.B. Museum mit Gastronomie geschaffen werden. Da innerhalb der Gemeinde keine vergleichbaren Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, soll die kulturelle und soziale Infrastruktur der Gemeinde an diesem Standort erweitert und ausgebaut werden. Dies entspricht auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

Die Gemeinde Buttenwiesen stellt den Bebauungsplan „Riedblick“ auf, da es erforderlich ist, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 78.338 m² und ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1113/1, 1114, 1115, 1116, 1117, 1124/1, 1140, 1150 und 1151 sowie Teilflächen der Flurnummern 1091/3, 1105/2, 1118, 1119, 1124, 1125, 1136, 1138, 1149 und 1152.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Buttenwiesen.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



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

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen, von den Flächen des ehemaligen Bahndammes sowie von Gehölzbestand;
- Im Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen;
- Im Osten und Südosten von Waldflächen;
- Im Südwesten von landwirtschaftlichen Flächen;
- Im Westen vom Gewerbegebiet Feldbach.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.3.1 Topografie und Vegetation

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

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Bebauungsplan „Riedblick“ oder während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o.M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3.2 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).



Abbildung 3: Naturpark (orange schraffiert) und LSG (grün gepunktet), o.M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierte Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

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

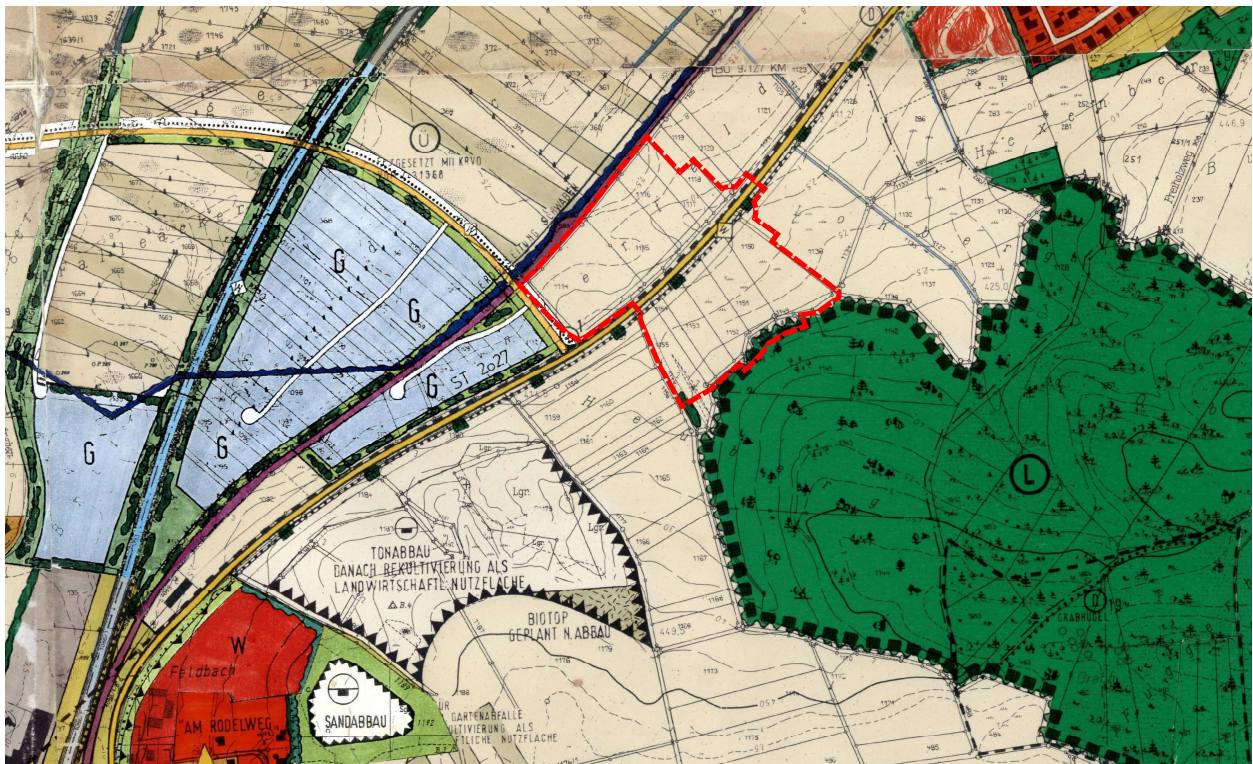


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Bebauungsplan (rot umrandet), o. M.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Standortalternativenprüfung für die vorgesehene kulturelle Nutzung im Sondergebiet erarbeitet. Dabei wurden acht potenzielle Standorte unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien – Lage und Flächengröße, Immissionsschutz, Erschließung, städtebauliche Einfügung sowie topografische und naturschutzfachliche Rahmenbedingungen – untersucht und bewertet.

Der durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante Standort weist im direkten Vergleich zu den übrigen Flächen deutliche Vorteile auf. Dies betrifft insbesondere die günstigen Voraussetzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz, die herausragende Erschließung und Anbindung, die städtebauliche Einfügung sowie die topografischen und naturschutzfachlichen

Rahmenbedingungen. Insgesamt ergeben sich dadurch sehr gute Rahmenbedingungen für eine umsetzungsfreundliche Entwicklung an diesem Standort.

Ergänzend ist hervorzuheben, dass die Flächenverfügbarkeit hier gesichert ist und die Flächen für die geplante Nutzung kurzfristig aktiviert werden können, während bei den übrigen Standorten teilweise Einschränkungen oder Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit bestehen.

Besonders hervorzuheben sind zudem 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 der vorliegende Standort insgesamt als die am besten geeignete Alternative bewertet.

Im Übrigen wird auf die Standortalternativenprüfung in der Begründung zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich der Verkehrsflächen (Kreisstraße und Staatsstraße) werden die bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Feldbach, 1. Änderung“ in der Fassung vom 02.06.1999 sowie „Ortsumgehung Pfaffenhofen – Buttenwiesen“ in der Fassung vom 02.07.1994 teilweise überlagert. Innerhalb der überlagerten Bereiche werden diese durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig ersetzt. Es handelt sich jedoch lediglich um Straßenverkehrsflächen.



Abbildung 5: Auszug Luftbild mit den Geltungsbereichen rechtswirksamer Bebauungspläne (gelb umrandet) und mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (rot umrandet), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Buttenwiesen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedblick“ drei 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:

- Sicherung der Belange der Wirtschaft, insb. der mittelständischen Struktur.
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Konsequente Fortentwicklung von gewerblichen Bauflächen in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet.
- Neuordnung und Sicherung der Erschließung, insb. unter Berücksichtigung der langfristig angedachten Ortsumfahrung vom Ortsteil Lauterbach.
- 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, insb. auf Wohngebiete, zu beachten.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Natur- und Artenschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Buttenwiesen befindet sich in der Region Augsburg (RP 9) im allgemeinen ländlichen Raum. Bei der Aufstellung 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.

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 weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

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.

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

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

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

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

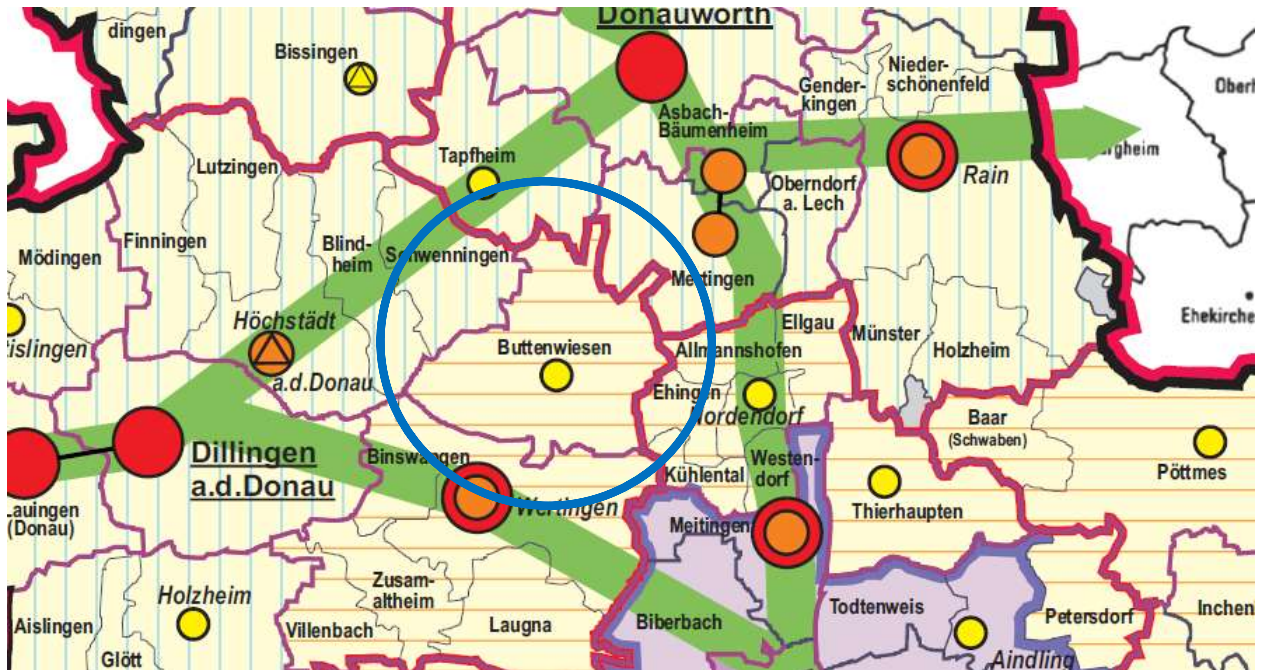


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

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

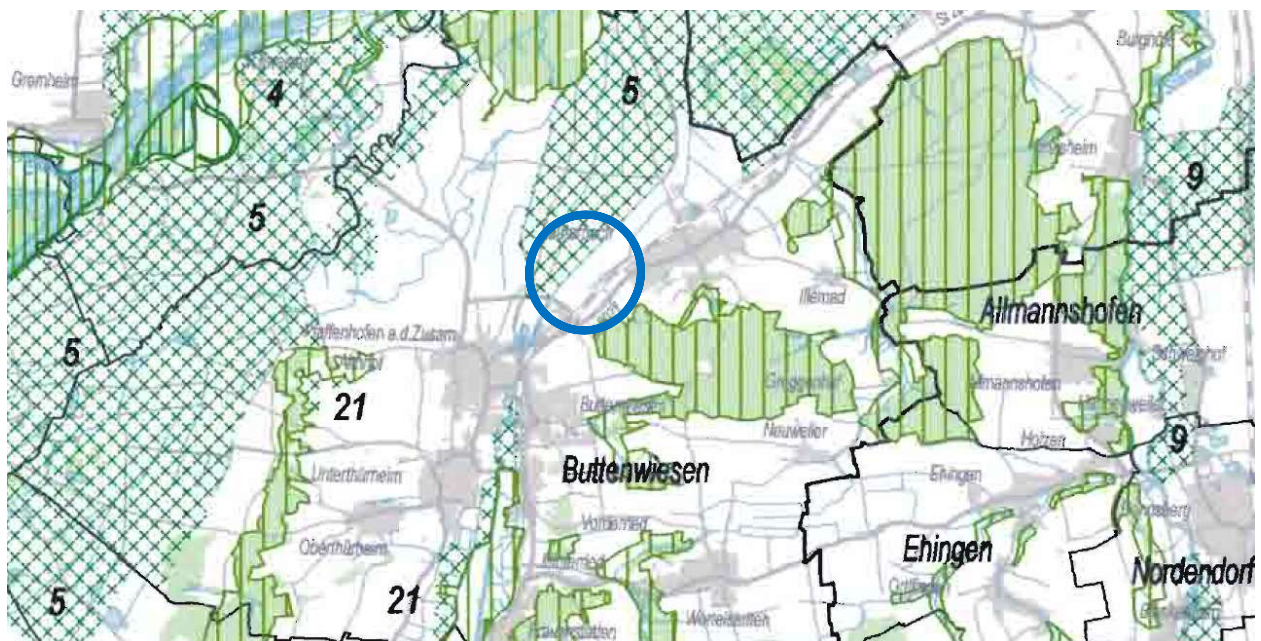


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

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 weiter zu entwickeln.

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.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Nördlich der Donauwörther Straße ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Feldbach geplant. Die Erschließung soll nicht mehr über eine Stichstraße erfolgen, die im Vorentwurf (i.d.F.v. 28.07.205) an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze parallel zur Donauwörther Straße vorgesehen war. Sondern durch einen Kreisverkehr am neuen nördlichen Ortsrand an der ST 2027 auf den langfristig auch die Umgehungsstraße von Lauterbach einmünden kann. Dadurch können Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 100 m gebildet werden. Dies stellt zum einen eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Angebots im Gewerbegebiet Feldbach dar und schafft zum anderen neue Arbeitsplätze. Wie bereits dargestellt, verfügt die Gemeinde Buttenwiesen über keine Gewerbegebietsgrundstücke mehr, um ortsansässige und regionalen Firmen eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Auf der anderen Straßenseite südlich der Donauwörther Straße soll im Zusammenhang mit der bestehenden Riedblickhalle die Entwicklung eines zentralen sportlichen und kulturellen und multifunktionalen Veranstaltungsbereiches entwickelt werden, um die kulturelle Infrastruktur der Gemeinde zu erweitern und zu stärken. Angedacht ist die Realisierung eines Kultur- und Veranstaltungskomplexes für multifunktionale soziale und gesellschaftliche Bedarfe, bestehend aus einem Museum, Gastronomie, ggf. einem Hotel und ergänzender Infrastruktur. Auch diese Sondergebiet wird über den neuen Kreisverkehr angebunden. Um sicherzustellen, dass das Konzept zukunftsfähig ist, werden die Festsetzungen in diesem Bereich großzügiger gefasst. Dadurch kann eine gewisse Flexibilität in der Planung gewährleistet werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Sondergebietsflächen soll nicht mehr über die Straße ‚Am Heuberg‘, sondern auch über den neuen Kreisverkehr am nördlichen Ortsrand des Sondergebietes und des Gewerbegebietes erfolgen. Deshalb wird an der Donauwörther Straße dafür auch keine Linksabbiegespur mehr erforderlich werden. Das zwischen dem Gewerbe- und dem Sondergebiet liegende Teilstück der Donauwörther Straße bleibt somit unverändert.

Die Planung baut auf die bestehende Infrastruktur (Donauwörther Straße, Am Heuberg, Kreisstraße) auf. Die Ver- und Entsorgung ist hiermit grundsätzlich gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Bereich des Gewerbegebiets soweit wie möglich versickert werden. Für den Notüberlauf ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an der tiefsten Stelle

die Herstellung eines Grabens geplant. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann das Regenwasser im Bereich der Sonderbauflächen nicht versickert werden und soll deswegen in den bestehenden Graben an der Donauwörther Straße eingeleitet werden.

Nördlich der Donauwörther Straße gab es – zur überörtlichen Anbindung des Ortsteils – Überlegungen für die Herstellung eines Kreisverkehrs. Da die Planungen dazu nicht ausgereift sind, wird dies zum jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

6.3 Hochwasser, Oberflächenabfluss und Sturzflut

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt für die Flächen des Plangebiets keine Betroffenheit durch Hochwasser vor.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte (a. Abb. 9), die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken) basiert. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den die Hinweiskarte eine potenziell mäßige sowie starke Überflutungsgefährdung infolge von Starkregenereignissen ausweist. Die als besonders betroffen dargestellten Bereiche konzentrieren sich jedoch überwiegend auf die Randbereiche des Plangebiets sowie auf die bestehenden Verkehrsflächen. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets vereinzelt kleinräumige Geländesenken vorhanden, die im Starkregenfall als potenzielle Aufstaubereiche wirken können.

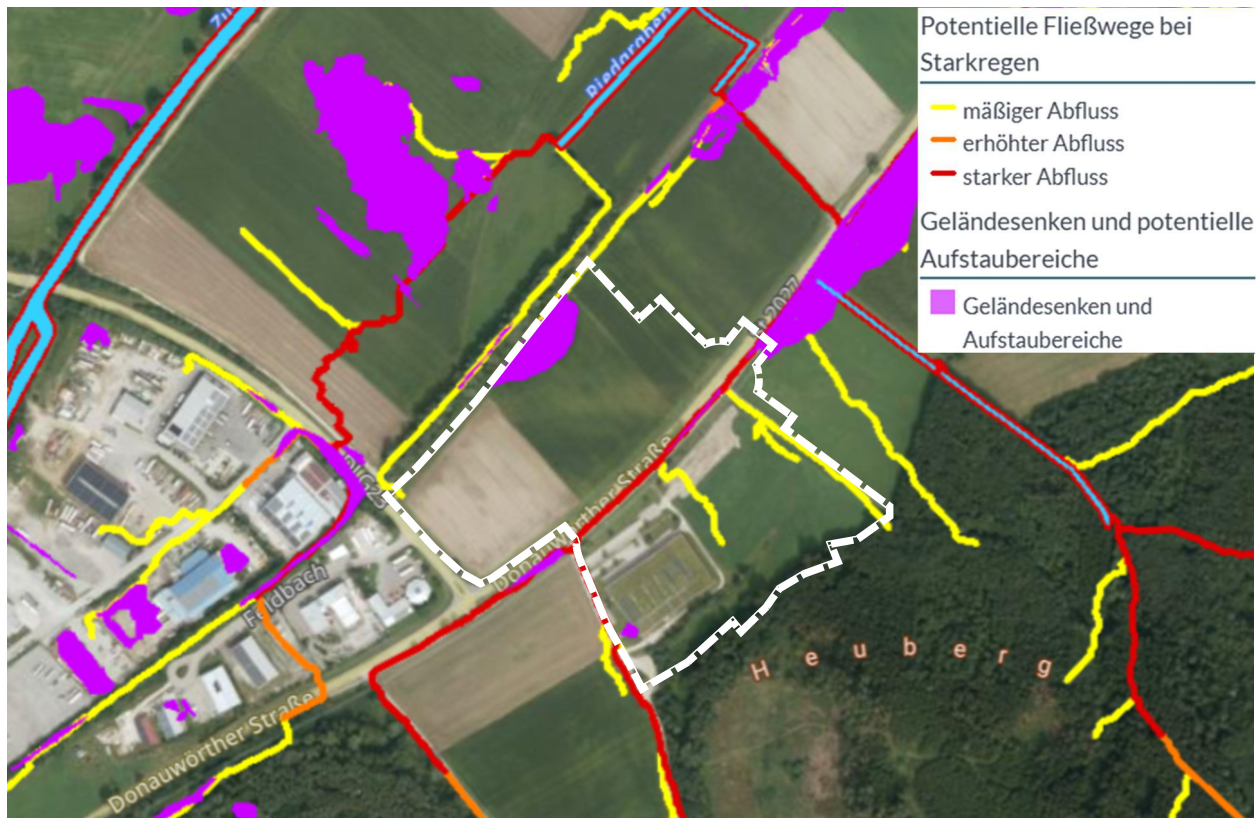


Abbildung 9: Hinweiskarten für „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (Plangebiet: weiß umrandet), o. M. (© 2026 Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Gemeinde Buttenwiesen verfügt zudem seit Ende 2025 über ein integriertes Konzept zum Sturzflut-Risikomanagement aus dem ebenfalls die Fließwege bzw. Aufstaubereiche bei einem HQ100-Starkregenereigniss ersichtlich sind. Anders als den Hinweiskarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (s. Abb. 9), kann dem Sturzflut-Risikomanagement (s. Abb. 10) entnommen werden, dass sich im Starkregenfall auch in mitten des geplanten Gewerbegebietes Wasser aufstaut.

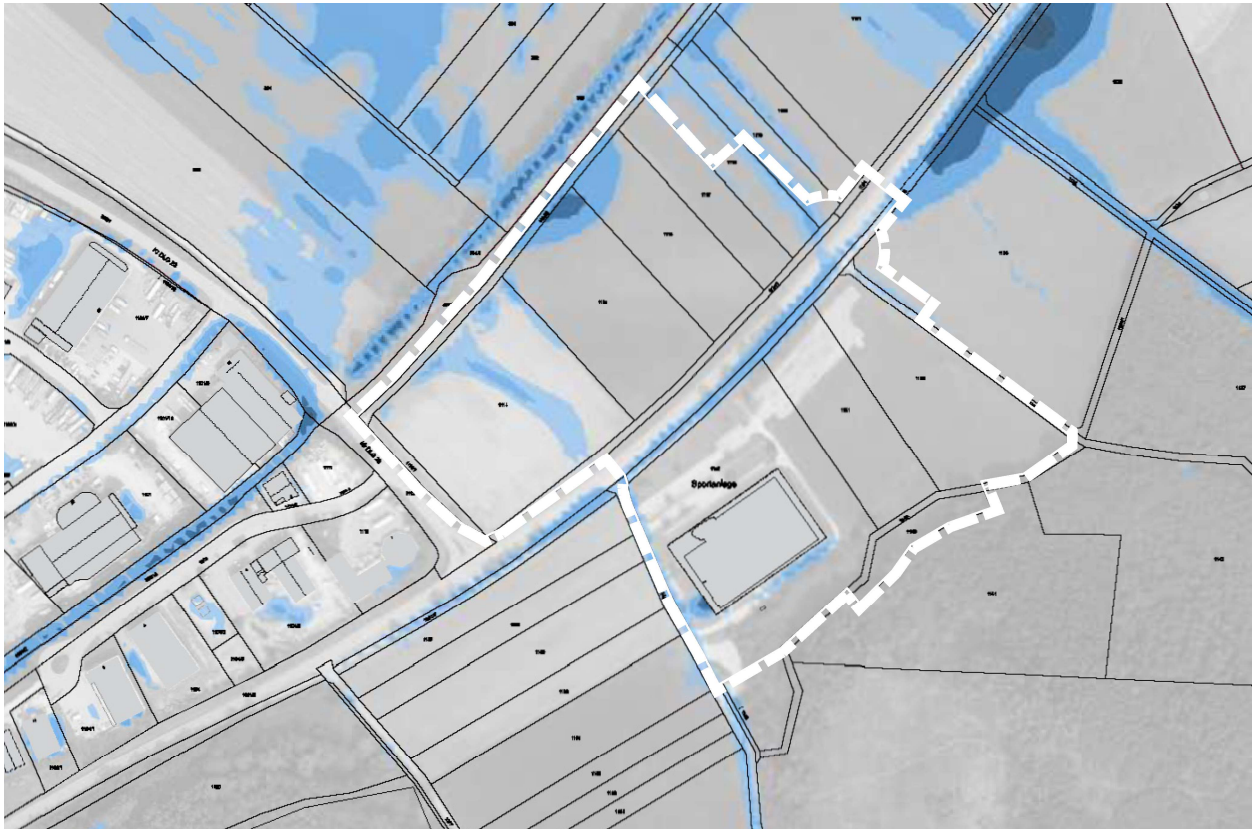


Abbildung 10: Integriertes Konzept zum Sturzflut-Risikomanagement, Ausschnitt aus dem Lageplan: OT Lauterbach „Überschwemmungsflächen Ist-Zustand HQ 100 Starkregen“ vom 11.11.2022 (Plangebiet: weiß umrandet), o. M. (© 2025 Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & C. KG)

Etwaigen potenziellen Beeinträchtigungen kann jedoch durch geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise eine angepasste Gebäudeanordnung oder Bauweise, entgegengewirkt werden. Im vorliegende Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Somit ist für die Flächen des Plangebiets von keiner hohen Gefährdung durch Starkregenereignisse auszugehen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kultur und Sport“.

Nachdem die Gemeinde das Ziel verfolgt insbesondere für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude Baurecht zu schaffen ist der Gebietscharakter GE gem. § 8 der BauNVO der prädestinierte Gebietscharakter, andere Gebietscharaktere wie beispielsweise ein Industriegebiet (GI) scheiden aufgrund der gegenüber liegenden Sondergebietsnutzung aus.

Südlich des Gewerbegebietes verfolgt die Gemeinde das Ziel ein Sport- und Kulturzentrum auszubauen. Nachdem die Riedblickhalle mit dem Schwerpunkt Sportnutzung schon im Bestand vorhanden ist, wird diese mit dem beabsichtigten Nutzungscluster (u.a. Konzerthallen, Multifunktionshallen, Freilichtbühnen, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tagungs- und Schulungsräume und Museen) als SO „Sport und Kultur“ festgesetzt. Ein anderer Gebietscharakter erfüllt nicht die erforderlichen Zulässigkeiten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen in m ü. NHN bestimmt.

Sowohl im GE als auch im SO wird die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Nachdem weder konkrete Anforderungen von einzelnen Gewerbebetrieben vorliegen, noch seitens des Kulturinvestments ausreichende Entwürfe derzeit vorliegen schafft die Gemeinde mit dem Empfehlungswert der BauNVO ein Angebot, das Raum für unterschiedliche bauliche Anlagen zulässt.

Bezüglich der Höhenfestsetzung wurde eine Gesamthöhe in m ü. NHN für beide Gebietskategorien festgesetzt. Diese wurde so gewählt, dass sich das neue Gewerbegebiet an das westlich bestehende Gewerbegebiet „Feldbach“ mit der GH von max. 8,5 m anpasst. Diese Festsetzung lässt die gewerblichen Bauten am neuen Siedlungsrand nicht so massiv wirken, diese fügen sich somit besser in das Landschaftsbild ein. Für das Sondergebiet wurde insbesondere unter Bezugnahme auf die bestehende Riedblickhalle ein Gesamthöhe (GH) von 19 m gewählt, die die beabsichtigten Nutzungen auch zulässt.

7.3 Bauweise

Im Plangebiet wurde sowohl im GE als auch im SO die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt; es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkrete Gebäudelage und -stellung der benötigten baulichen Anlagen noch nicht feststeht, werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend eines Angebotsbebauungsplans zugunsten einer möglichst hohen Flexibilität weiträumig festgesetzt.

Insbesondere für das SO „Kultur und Sport“ wird die angeführte Flexibilität benötigt, da z.B. Museumsbauten sehr individuelle Entwurfsarchitekturen vorweisen, die durchaus länger als 50 m sein können.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; oberirdische, nicht überdachte, Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen sind im GE sehr großzügig festgesetzt, so dass Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb des GE gut unterzubringen sind. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden nur nicht überdachte Stellplätze im GE außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Im Sondergebiet wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. PV-Überdachungen von Stellplätzen sind aufgrund nicht auszuschließender Lichtreflexionen auf die Staatsstraße nur nach Süden bzw. Südosten ausgerichtet zulässig.

Um einerseits eine städtebauliche Ordnung des ruhenden Verkehrs im SO zu sichern und andererseits einen attraktiven Vorraum vor den SO Gebäuden zu erhalten wurden Carports und Garagen ausgeschlossen und die Stellplätze im Vorfeld konzentriert. Tiefgaragen sind, nachdem diese außer der Ein und Ausfahrt nicht wahrnehmbar sind, sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss der geplanten Bauflächen erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das vor Ort bereits vorhandene Wasser- und Abwassernetz.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde sichergestellt werden. Die Einleitung des Abwassers ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen. Dazu ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Buttenwiesen anzuwenden.

Eine Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet aus öffentlichen Hydranten (öffentliche Wasserversorgung) ist gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereits für die Riedblickhalle sichergestellt. Die Löschwasserversorgung für das SO obliegt dem Grundstückseigentümer und ist durch diesen nachzuweisen.

7.5.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.

Im Plangebiet ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch Erhalt und Anlage von Grün- und Ausgleichsflächen sowie durch Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien auf möglichst allen Betriebsflächen, die nicht zwingend befestigt bzw. asphaltiert sein

müssen, vorgesehen. Damit soll die Niederschlagswasserversickerung gefördert und zugleich eine Einleitung in die gemeindliche Kanalisation vermieden werden.

Um die Bodenbeschaffenheit u.a. für die Niederschlagswasserversickerung konkreter bestimmen zu können wurde ein geotechnisches Gutachten von der Fa. Geotechnik Augsburg, Projekt Nr. 1867.5 vom 18.02.2026 erstellt.

Aufgrund des Gutachtens kann bei den Böden sowohl im GE als auch im SO davon ausgegangen werden, dass sehr unterschiedliche, in Summe jedoch nur schwache, Durchlässigkeiten zu erwarten sind. Deshalb ist ein Niederschlagswasserkonzept vorgesehen, dass im Wesentlichen Niederschlagswasserrückhalteräume mit Überlauf vorsieht.

Das im GE zurückgehaltene Niederschlagswasser wird gedrosselt in die nördlich und östlich vom GE festgesetzten „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasserentwässerung) – F2 und F3“ eingeleitet, von wo aus das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächsten Vorfluter (Riedgraben) weitergeleitet werden soll. Das im SO zurückgehaltene Niederschlagswasser wird zuerst gedrosselt in die nördlich des SO (und südlich des Kreisverkehrs) festgesetzte „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlagswasserentwässerung) – F3“ eingeleitet, von wo aus das Niederschlagswasser gedrosselt (über die nordwestlichen Flächen „F3“, östlich des GE) in den nächsten Vorfluter (Riedgraben) weitergeleitet werden soll. Hinsichtlich der Einleitung in den Vorfluter Riedgraben wird ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Auf die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen unter § 5 und § 7 wird verwiesen.

Darüber hinaus wird auf Pkt.4 der textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen verwiesen.

7.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Erweiterungsflächen kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW sichergestellt werden. Bei geringer Leistungsanforderung kann die Stromversorgung aus dem naheliegenden Ortsnetz erfolgen. Sollten Gebäude oder Elektrotankstellen mit höherem Leistungsbedarf entstehen und die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Transformatorenstationen nicht ausreichen, dann ist eine gesicherte Stromversorgung nur über den Bau einer neuen 20-kV-Transformatorenstation gewährleistet. Art und Standort der erforderlichen Trafostation kann erst festgelegt werden, wenn die elektrischen Leistungsanforderungen der geplanten Gebäude bekannt sind. Die Einbindung der vorgenannten Trafostation in das Mittelspannungsnetz der LEW erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel.

Im und am Rand des Geltungsbereichs befinden sich eine Vielzahl von 20-kV / 1-kV-Stromversorgungsanlagen der LEW. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

7.5.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

7.6 Grünordnung

Die Bestandsbebauung SO Riedblickhalle ist bereits vor allem im Süden mit Bäumen und Sträuchern sowie einem angrenzenden Wald eingegrünt. Die bestehenden, bepflanzten Grünflächen im Westen und Norden sollen im Zuge der Planung der SO-Erweiterung durch entsprechende Festsetzungen gesichert und in Form von weiteren Pflanzmaßnahmen weiterentwickelt werden.

Neben dem Erhalt der Bestandsgehölze sind auch neue Anpflanzflächen festgesetzt. Richtung Süden soll durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen ein Übergang von dem Waldrand zu dem SO geschaffen werden.

Zudem erfolgt eine untergeordnete innere Durchgrünung der Sondergebietsflächen durch Festsetzung von Baumpflanzungen u.a. im Bereich von Stellplatzflächen. Ziel ist auch entlang der Staatsstraße, soweit der Straßenbaulastträger mitgeht, weiter Baumbepflanzung vorzunehmen. Darüber hinaus werden jedoch keine weiteren Festsetzungen zur inneren Durchgrünung getroffen, um eine sinnvolle Nutzung des GE und des SO möglich zu machen.

Die neuen Ortsränder des GE werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Nord-Ost-Seite des GE wird zwischen der Erschließung und der Eingrünung ein naturnaher Regenwasserrückhalteraum vorgesehen.

Das SO ist im Westen bedingt durch die Riedblickhalle bereits zum Teil grünordnerisch gestaltet. Im Norden wird insbesondere im nordöstlichen Bereich eine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die jedoch nach Nordwesten aufgrund der neuen Erschließungsmaßnahme über den Kreisverkehr nicht fortgeführt werden kann.

Für alle privaten Grundstücksflächen wurde festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen sind. Mit dieser Festsetzung wird einerseits sichergestellt, dass die Versiegelung abgesehen von den Gebäuden minimiert wird, und andererseits ein Grundgerüst an Freiflächenbegrünung gesichert wird.

Sowohl aus Klimagründen als auch aus Gründen der Sicherung des Landschaftsbildes wurde festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets GE und des Sondergebietes SO je angefangene 500 m² Grundstücksfläche entweder ein Laub- oder Obstbaum oder 2 Sträucher (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 bis 100 cm) zu pflanzen sind.

Um die Pkw-Stellplätze in die Freiflächen zu integrieren und zu gliedern wurde festgesetzt, dass je angefangene 15 Stellplätze entweder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse oder 3 Sträucher (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 bis 100 cm) zu pflanzen sind. Ausnahmen hiervon können beim Einsatz von PV-Überdachungen zugelassen werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der CO₂-Bilanz, aber auch aus Gründen des Rückhaltvermögens von Niederschlagswasser wurde im GE festgesetzt, dass flache und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° ab einer Flächengröße von mehr als 500 m² extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm) sind.

Ebenso wurde aus Gründen des Klimaschutzes, aber auch aus Gründen der besseren Integration in das Landschaftsbild festgesetzt, dass im GE an fensterlosen Fassadenflächen ab einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 100 m² eine wand- oder eine bodengebundene Begrünung (mit oder ohne Kletterhilfe) zu realisieren ist.

7.7 Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevant ist das Vorkommen von potentiellen Habitaten für Brutvögel (geschützt durch die Vogelrichtlinie) der Gehölzstrukturen entlang des alten Bahndammes sowie von Zauneidechsen (geschützt durch die FFH-Richtlinie) ebenfalls entlang der Trasse der ehemaligen Bahnlinie, in denen Schotterbette vorhanden sind.

Die Gehölzstrukturen befinden sich nördlich außerhalb des Bebauungsplangebiets, diese werden von der Planung nicht berührt, ein Handlungsbedarf liegt hier nicht vor. Zum Schutz potenziell vorkommender Zauneidechsen, deren Habitat ebenfalls außerhalb des Plangebietes liegt, wurde eine artenschutzrechtliche Festsetzung zur Lenkung und Vermeidung von Tötungen aufgenommen. Mit der Herstellung eines Reptilienzauns entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine Einwanderungen von Eidechsen in das Gewerbegebiet zu vermeiden werden.

7.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und Hochwasserschutzanlagen

Das Niederschlagswasserkonzept sieht vor, dass im SO und GE gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt in neu zu schaffende Rückhalteräume einzuleiten, von wo aus das Wasser wiederum gedrosselt in den nächsten Vorfluter (Riedgraben) weitergeleitet werden soll. Die Regenrückhalteflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Auf Pkt. 7.5.2 dieser Begründung wird verwiesen.

7.9 Boden- und Grundwasserschutz

Um dem Boden- und Grundwasserschutz Rechnung zu tragen, werden neben den grünordnerischen Festsetzungen auch vorgegeben, dass die privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden und Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten sind.

7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im erhöht gelegenen SO werden sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen zugelassen, um die zulässigen Nutzungen (z.B. Freilichtbühne) zu ermöglichen. Im tiefer gelegenen GE werden lediglich Aufschüttungen zugelassen, um einerseits eine ebene Betriebsfläche zu ermöglichen und andererseits sicherstellen zu können, dass bei Starkregenereignissen keine Überflutungen der Flächen entstehen.

7.11 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden teilweise intern, teilweise extern hergestellt.

7.12 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen wurden so vorgenommen, dass der öffentliche Raum sowie die Verkehrsflächen der Staats- und Kreisstraße von städtebaulichen Missständen verschont bleiben. Für die Gewerbe- und Sondergebietsbauten vertraut die Gemeinde Buttenwiesen auf mündige Gewerbetreibende (Gestaltungsidentifikation mit dem Betrieb) sowie auf erfahrene Kulturinvestoren.

Differenzierte Festsetzungen wurden zu Werbeanlagen getroffen. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wurde vorgegeben, dass diese in die Gebäudefassade zu integrieren sind und den Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der äußeren Dachhaut nicht überschreiten dürfen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wurden gewisse Werbeanlagen (z.B. mit blickenden Lichteffekten oder mit bewegten Schriftbändern) als nicht zulässig festgesetzt. Zudem wurden Vorgaben zu freistehende Werbeanlagen gemacht.

8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

8.1 Solarenergie und Geothermie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen Bauten, wie sie im Sondergebiet geplant werden, realisieren.

Solarenergie:

Die Gemeinde Buttenwiesen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung (1165-1179 kWh/m²) und der Sonnenscheindauer (1725-1744 h/Jahr) im oberen Mittelfeld. Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im Plangebiet wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Bestandshallen bereits genutzt und kann im Rahmen von Erweiterungsbauten weiter ausgebaut werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Oberflächennahe Geothermie:

Die Standorteignung für oberflächennahe Geothermie (Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen) ist gegeben. Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen bedarf jedoch der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u.a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

++	stark mindernd / stark positiv	Der Plan setzt wirksame Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
+	mindernd / positiv	Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
0	neutral / keine wesentliche Änderung	Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall bzw. die Wirkungen gleichen sich aus (+/- in ähnlicher Größenordnung).
-	erhöhend / negativ	Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß.
--	stark erhöhend / stark negativ	Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken) ohne ausreichende Gegensteuerung.

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

Sektor / Beschreibung (Anlage 1 KSG)	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Bew.
1. Energiewirtschaft Verbrennung v. Brennstoffen i. d. Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
2. Industrie Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
3. Gebäude Verbrennung von Brennstoffen in Handel, Behörden u. Haushalten; Sonstige Tätigkeiten in Zshg. mit der Verbrennung von Brennstoffen (insb. in militärischen Einrichtungen)	Die Planung schafft Baurecht auf bisher weitestgehend unbauten Flächen.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Art. 44 BayBO. Darüber hinaus wurden Vorgaben zu einer extensive Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung gemacht. Auch PV-Überdachungen von Stellplätze ist zulässig.	+
4. Verkehr Transport (ziviler inländischer Luft-/Straßen-/ Schienen-/ Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen. Es erfolgt eine Anbindung an das Fuß-/ Radnetz und den ÖPNV. Infolge der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Jedoch werden bestehende Verkehrsflächen genutzt und die ÖPNV-Anbindung sowie der Fuß-/Radverkehr ausgebaut.	+
5. Landwirtschaft Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges Abfall und Abwasser; Sonstige	Mit dem künftigen Baurecht werden die abfallwirtschaftlichen Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan geregelt.	Auf Ebene des Bebauungsplan sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Da der Boden schlecht Versickerungsfähig ist, wurden Festsetzungen zur Sammlung und gedrosselten Ableitung über neu herzustellende Rückhalteflächen in den Vorfluter getroffen.	+
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien	Die Planung schafft Baurecht auf bisher weitestgehend unbauten Flächen.	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (durchlässige Beläge, Pflanzgebote, Dach-/Fassadenbegrünung) mindern die Auswirkungen.	+

Abbildung 11: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“ und 5 „Landwirtschaft“ ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 „Gebäude“ und 4 „Verkehr“, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst.

Im Sektor 3 führten die geplante Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Festsetzung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Überdachungen von Stellplätze) reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z. B. Energieversorgungskonzepte, Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Der Sektor 6 Abfallwirtschaft und Sonstiges wird ebenfalls positiv (+) bewertet, auch wenn die verdichtete Planung zunächst zu mehr Abwasseranfall und potenziell erhöhtem Regenwasserabfluss führen kann. Durch Festsetzungen von Rückhalteräumen und Ableitung in den Vorfluter Riedgraben sowie ergänzend wirksame Maßnahmen wie Dachbegrünung werden Abflussspitzen reduziert, Verdunstung gefördert und das Entwässerungssystem entlastet.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 LULUCF, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung eine Mehrversiegelung gegeben; diese wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, gärtnerischer Gestaltung, durchlässiger Beläge, Pflanzgebote und Dachbegrünung deutlich gemindert.

Insgesamt zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel v.a. über eine verkehrsgünstige Lage, flächensparende Erschließungsformen sowie ein Begrünungs- und Niederschlagswassermanagement wirken, während direkte Steuerungen der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben erfolgen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	78.338 m ²	100 %
- Gewerbeflächen	27.665 m ²	35 %
- Sonderbauflächen	25.438 m ²	33 %
- Verkehrsflächen	9.407 m ²	12 %
- Grünflächen	15.828 m ²	20 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 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

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Buttenwiesen das bestehende Gewerbegebiet erweitert und ergänzend zur bestehenden Sporthalle Baurecht für eine kulturelle Nutzung, ein Beherbergungsbetrieb sowie weitere komplementäre Nutzungen geschaffen werden. Dadurch soll auf der einen Seite dem Bedarf an gewerblichen Flächen Rechnung getragen, auf der anderen Seite soll die kulturelle und soziale Infrastruktur der Gemeinde erweitert und ausgebaut werden.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

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 Biotopschutz-programm (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 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 12: 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

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet befinden sich zum größten Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie bestehende Verkehrsflächen und die bestehende Riedblickhalle. Diese Flächen stellen einen geringwertigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befinden sich Waldflächen, diese sind jedoch von ihrem Flächenumfang her untergeordnet.

Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Auswirkungen:

Baubedingt

Baubedingt erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und es kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt

Die Baurechtschaffung erfolgt außerhalb der Waldflächen. Die Umsetzung der Planung ist jedoch mit dem Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen verbunden. Falls in diesen Bereichen Tierarten betroffen sind, können diese auf die umgrenzenden Freiflächen ausweichen.

Bewertung:

Durch die 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 durch die Festsetzung von Grünflächen, Waldflächen und weiteren Anpflanz- und Erhaltungsgebote geschützt. Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Neubauten so ausgeführt werden können, dass etwaige wertgebende Bestände erhalten bleiben können und nicht beeinträchtigt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen (Anlage von Grünflächen, Anpflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünung) können im Plangebiet die Habitateigenschaften für Kleintiere und Vögel erhöhen.

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

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Der anstehende Boden wird in der Übersichtsbodenkarte von Bayern mit fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus (kieshaltigem) Lehm bis Lehmtone über Schotterverwitterung und (tiefem) carbonatreichem, lehmig-kiesigem Hochterrassenschotter angegeben.

In der Bodenschätzungskarte von Bayern wird die landwirtschaftliche Kulturart zum größten Teil mit Ackerland, im Bereich von SO1 mit Grünland und der Boden als Lehm oder (stark)

lehmiger Sand angegeben. Gemäß der Grünlandzahl handelt sich um einen guten ertragsfähigen Boden.



Abbildung 13: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie; UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	A, teilweise Gr	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	IS, SL, L	Retentionsvermögen	3 bis 4
Zustands- / Bodenstufe	II, 3 bis 4	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	D; AI sowie Klimastufe 7,9° - 7,0°C (b) – Wasserstufe (2)	Ertragsfähigkeit	3
Boden- / Grünlandgrundzahl	43 bis 52	MITTELWERT	2,75
Acker- / Grünlandzahl	40 bis 50	BEWERTUNGSERGEBNIS	mittel

Das Plangebiet hat eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Baubedingt

Im Zuge der Bauphasen der geplanten Gebäude werden Geländeänderungen erforderlich. Es erfolgen Bodenabtrag, Bodenverdichtung, Bodenauftrag.

Anlagebedingt

Anlagebedingt erhöht sich im größten Teil des Plangebiets der Versiegelungsgrad durch die Neubauten und die dazugehörigen baulichen Anlagen (wie z. B. Stellplatz- oder Lagerflächen)

gegenüber der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Festsetzung von Grünflächen).

Bewertung:

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

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Plangebietsflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. An den Planbereich schließen gewerbliche Bauflächen, weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen an.

Durch die vorgesehenen Nutzungen (Gewerbegebiet und Sondergebiet) wird eine Fläche von ca. 5,31 ha in Anspruch genommen. Ein Teil davon (ca. 1,03 ha im Bereich der Riedblickhalle) ist bereits bebaut und soll voraussichtlich nicht weiter versiegelt werden.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen:

Baubedingt

Durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt

Aufgrund der geplanten Nutzungen (Gewerbe sowie Sondernutzungen für Kultur und Sport) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass mindestens 20 % der Flächen von jeglichen baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche frei bleiben.

Bewertung:

Aufgrund der gesamten Flächengröße sind dennoch Auswirkungen mit einer **mittleren bis hohen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Planungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Planung berührt. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Derzeit hat das Plangebiet eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Baubedingt

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind während der Bauzeit keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Anlagebedingt

Anlagebedingt ergeben sich durch die Versiegelung durch Neubauten Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und das Grundwasser. Zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Dazu zählen die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen sowie Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser. Soweit möglich wird die Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück sowie die Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (Riedgraben) festgesetzt. Dies trägt dazu bei, dass die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Bewertung:

Es ist somit mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

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 Osten des Plangebietes ist die Fläche als Kaltluftbahn und Kaltluftentstehungsgebiet von keiner besonderen Bedeutung.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlagebedingt

Durch das Versiegeln der Fläche kann es zu zusätzlichen Aufheizeffekten im Planbereich kommen. Die festgesetzte Durchgrünung des Baugebiets (Anpflanzgebote sowie Dach- und Fassadenbegrünung), sowie die Festsetzung zum Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, minimiert die Auswirkungen der Versiegelung auf Luft und Klima. Zudem können Gebäude derart ausgerichtet werden, so dass die Nutzung von Dächern zur Gewinnung von Solarenergie begünstigt wird.

Bewertung:

Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben ausgelöste Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden. Folglich wird von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima ausgegangen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich beidseits der Staatsstraße und in räumlicher Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet. Die Flächen werden zum größten Teil für die Landwirtschaft genutzt. Im Geltungsbereich 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 auf den Flurnummern 1126 und 286 angedacht. Dadurch würde sich der Abstand zwischen das neue Wohngebiet und der vorliegenden Planung auf ca. 125 m verringern.

Das Plangebiet hat derzeit eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen, die kurzzeitig die Wohn- und Erholungsfunktionen in den angrenzenden Wohngebieten (Lauterbach und Feldbach) beeinträchtigen können.

Anlagebedingt

Durch die Festsetzung eines Gewerbe- und Sondergebietes werden Nutzungen ermöglicht, die keine bzw. keine signifikante Schutzwürdigkeit aufweisen. Zudem wird in den Gebieten eine große Bandbreite an möglichen Nutzungen definiert. Daher ist es zielführend, dass die Emissionen erst auf Baugenehmigungsebene für das jeweilige Einzelvorhaben definiert und etwaige Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund des vorgesehenen kulturellen Angebots positive Wirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Bewertung:

Es wird von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und fällt von Osten nach Westen von ca. 420 m ü. NHN auf 408 m ü. NHN ab. Im Osten grenzen Waldflächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ an das Plangebiet an. Die Hälfte östlich der Donauwörther Straße liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“.

Das Plangebiet hat derzeit eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Landschaft.

Auswirkungen:

Baubedingt

Während der Bauzeit wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich ggf. auf das Landschaftsbild auswirken werden. Die externe Erschließung erfolgt über den **neuen Kreis-**

verkehr an der Donauwörther Straße, wodurch nahezu keinen neuen Wege oder Straßen zum Zweck der externen Erschließung hergestellt werden müssen.

Anlagebedingt

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; dennoch werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Dies wurde auch bei der Errichtung der Riedblickhalle in Anspruch genommen. Die gewerblichen Nutzungen werden in dem Abschnitt mit der geringeren Einsehbarkeit nordwestlich der Straße errichtet. Zur besseren Einbindung in die Landschaft tragen auch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des alten Bahndammes sowie die geplanten grünordnerischen Festsetzungen bei.

Bewertung:

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

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich 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.

Derzeit hat das Plangebiet eine **geringe bis mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Baubedingt

Das Bodendenkmal befindet sich im Bereich der Donauwörther Straße. Die Straße ist bereits ausgebaut. Geplant ist jedoch die Realisierung einer Linksabbiegespur für die Sondergebiete. Da es sich dabei um eine geringfügige Änderung der bestehenden Straßenverkehrsfläche handelt, ist nicht mit einer signifikanten Beeinträchtigung des Bodendenkmals zu rechnen.

Anlagebedingt

Anlagebedingt ist im Vergleich zur bestehenden Situation keine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodendenkmals zu erwarten.

Bewertung:

Es ist somit mit Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.9 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes und für die Realisierung der Sondergebietsnutzungen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.10 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 Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird. Durch die Planung werden aber auch positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bewirkt. 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 Wassers (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 werden. Eine weitere Versiegelung / Überbauung des Bodens würde unterbleiben. Der Gemeinde Buttenwiesen würde aber zur gleichen Zeit die Chance entgehen, sein kulturelles Angebot zu stärken, was wiederum die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort steigert.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Gestaltungsfestsetzungen bzgl. Werbeanlagen
- Begrünung flach und flachgeneigter Dächer / Begrünung größer fensterloser Fassaden

Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen
- Versickerung und/oder Einleitung in den nächstgelegenen Gräben

Schutzgut Klima und Luft

- Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Begrünung flach und flachgeneigter Dächer / Begrünung größer fensterloser Fassaden
- Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen
- Ausrichtung Gebäude

Schutzgut Landschaftsbild

- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets
- Anordnung der Nutzungen
- Qualitätsvolle Architektur der Gebäude Gestaltungsfestsetzungen bzgl. Werbeanlagen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Aus dem Eingriff durch die Ausweisung des Gewerbegebiets, des Sondergebiets sowie der erweiterten Straßenverkehrsfläche ergibt sich im Zuge des Bebauungsplans ein Gesamtausgleichsbedarf von 126.780 Wertpunkten.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Flächen als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen erfahren keine planungsbedingte Beeinträchtigung und werden daher in der Eingriffsbilanzierung mit dem Beeinträchtigungsfaktor 0 angesetzt.

Ebenfalls nicht in die Eingriffsbilanzierung einbezogen werden die Fläche der bestehenden Riedblickhalle sowie die im Plangebiet zu erhaltende Hecke und der vorhandene Waldabschnitt, da diese Bereiche durch die Planung nicht beansprucht werden. Die festgesetzten externen und internen Ausgleichsflächen werden separat bilanziert und nicht als Eingriffsfläche gewertet.

Im Folgenden wird die Eingriffsberechnung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bestand, Bezeichnung BNT	Bew.	WP	Fläche (m²)	Planung	BF	WP Ab.
Ackerfläche (A11)	gering	3	2.792	Verkehrsfläche	1	8.376
Artenarme Säume (K12)	gering	3	1.973	Verkehrsfläche	1	5.919
Mesophile Hecke (B112)	mittel	8	978	Verkehrsfläche	1	7.824
Wirtschaftsweg, unbefestigt (V33)	gering	3	301	Verkehrsfläche	1	903
Intensivgrünland (G11)	gering	3	817	Verkehrsfläche	1	2.451
Ackerfläche (A11)	gering	3	27.664	Gewerbegebiet	0,8	66.394
Intensivgrünland (G11)	gering	3	13.790	Sondergebiet	0,8	33.096
Mesophile Hecke (B112)	mittel	8	284	Sondergebiet	0,8	1.818
Ackerfläche (A11)	mittel	8	5.419	Öffentliche Grünfläche	0	0
Wirtschaftsweg, unbefestigt (V33)	gering	3	1.378	Öffentliche Grünfläche	0	0
Intensivgrünland (G11)	gering	3	1.176	Private Grünfläche	0	0
Mesophile Hecke (B112)	mittel	8	768	Private Grünfläche	0	0
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						126.780

Abkürzungen:

BNT = Biotop- und Nutzungstypen | Bew. = Bewertung | WP = Wertpunkte |

BF = Beeinträchtigungsfaktor | Ab. = Ausgleichsbedarf



Abbildung 14: Eingriffsplan, o. M.

Vermeidungsmaßnahmen

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Diese werden über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Hieraus reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf insgesamt 101.424 Wertpunkte.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung von Grünflächen
- Pflanzung von Gehölzen
- Verwendung von sickerfähigen Belägen

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20)
Festsetzung von Grünflächen (F1 bis F4)	Eingrünung, Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt	§ 6 Abs. 2 Nr. 5-8	10
Pflanzung von mind. einem Laub- oder Obstbaum oder 2 Sträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt	§ 6 Abs. 2 Nr. 1-2	5
Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	§ 8	5
Summe			20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			101.424

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Geltungs-
bereichs (TG 1; Maßnahmen Nr. 1 und 2) sowie auf externen Flächen (TG 2 bis 5; Maßnahme
Nr. 3; vgl. Anlage 1 und 2):

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume									
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bez.	Bew. (WP)	Code	Bez.	Bew. (WP)	Fläche (m²)	Aw.	Au. (WP)	
Interne Ausgleichsfläche (Teilflächen der Fl.Nrn. 1140, 1149, 1150, 1151 und 1152 Gmkg. Buttenwiesen, Gemeinde Buttenwiesen)										
1	A11	Intensivgrünland	3	W12	Waldmantel, frischer bis mäßig trockener Standort	8	748	5	3.740	
2	A11	Intensivgrünland	3	K13	Artenreicher Saum, frischer bis mäßig trockener Standort	8	1.790	5	8.950	
Externe Ausgleichsfläche (Fl.Nrn. 3107/1, 3111, 3361, 3366, 3392, 3400 und Tf. d. Fl.Nr. 3350, Gmkg. Lauterbach, Gemeinde Buttenwiesen)										
3	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	12.095	8	96.760	
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									109.450	

Abkürzungen:

BNT = Biotop- und Nutzungstypen | Bez. = Bezeichnung | Bew. = Bewertung

WP = Wertpunkte | Aw = Aufwertung | Au. = Ausgleichsumfang

Die Maßnahmen schaffen einen Ausgleich von 109.445 Wertpunkten. Damit wird der naturschutzfachliche Eingriff des Bebauungsplans „Riedblick“ vollständig ausgeglichen. Es entsteht ein Überschuss von 8.021 Wertpunkten, der dem Ökokonto der Gemeinde Buttenwiesen gutgeschrieben wird.

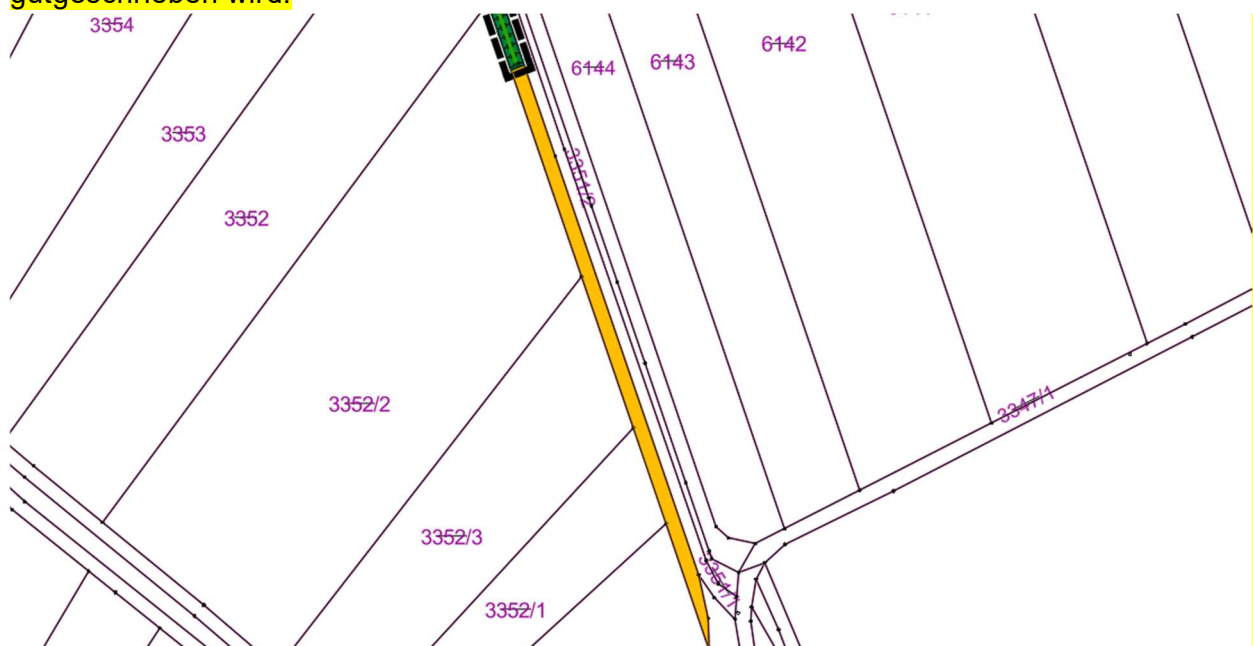


Abbildung 15 Überschussfläche Ökokonto (8.021 WP)

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Eignung des Standorts ist darauf zurückzuführen, dass die festgesetzten Gewerbeflächen und Sonderbauflächen ergänzend zu dem bestehenden Gewerbegebiet bzw. zu der bestehenden Riedblickhalle geplant sind. Dadurch entstehen Synergieeffekte, die an alternativen Standorten nicht erzeugt werden können. Somit scheiden alternative Standorte von Anfang an aus. Zudem würden die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen.

6. MONITORING

Die Gemeinde Buttenwiesen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Riedblick“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 03. Juli 2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Buttenwiesen i. d. F. v. 23.06.1993

- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der aktuellen Fassung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der aktuellen Fassung
- eigene Erhebungen

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 konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Baurecht für Gewerbeflächen sowie für eine Kulturhalle, ein Beherbergungsbetrieb sowie weitere komplementäre Nutzungen geschaffen werden.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering bis mittel
Boden	mittel bis hoch
Fläche	mittel bis hoch
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering