

---

# MARKTGEMEINDE FISCHACH



Landkreis Augsburg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN SONDERGEBIET

„Schläulestraße“

OT: Siegertshofen

### D) BEGRÜNDUNG MIT E) UMWELTBERICHT

---

Fassung vom 16.12.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)

I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24091

Bearbeitung: BS\_WD

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
4.	Übergeordnete Planungen .....	8
5.	Umweltbelange .....	14
6.	Planungskonzept .....	14
7.	Begründung der Festsetzungen .....	15
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	23
9.	Flächenstatistik .....	24
<b>E)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>25</b>
1.	Grundlagen .....	25
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	28
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	43
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	44
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	46
6.	Monitoring .....	47
7.	Beschreibung der Methodik .....	47
8.	Zusammenfassung .....	48

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Marktgemeinde Fischach ist eine von 13 Staudengemeinden welche sich innerhalb der „Regionalentwicklung Stauden – RES e.V.“ bzw. „Integrierte Ländliche Entwicklung Stauden (ILE Stauden)“ zusammengeschlossen haben um die Weiterentwicklung der Teilregion „Stauden“ in wirtschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht zu fördern. Eines Ihrer Hauptziele besteht darin die Kulturlandschaft im „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“ unter aktiver Einbindung der Landwirtschaft sowie Vereinigungen und Privatpersonen für Naherholungssuchende zu gestalten. Der Tourismus hat somit einen hohen Stellenwert in der Region. Um weiterhin wettbewerbsfähig im Tourismus zu sein ist es daher unumgänglich, dass Betriebe Modernisierungen, Erweiterungen sowie neue Angebote umsetzen, um neue Anreize zu schaffen und somit weiterhin wettbewerbsfähig zu sein.

So soll für den bestehenden landwirtschaftlichen Ferienhausbetrieb im Ortsteil Siegertshofen „Der Süden ist Blau“ (<https://dersuedenistblau.de/>) mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Schläulestraße“ Planungsrecht geschaffen werden, welches die bestehende Bebauung sichert und eine nachhaltige Weiterentwicklung ermöglicht.

Die Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes – als landwirtschaftliches und touristisches Angebot – trägt mit unter dazu bei, den Naturraum mit seiner Erholungsfunktion zu erhalten, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse regional zu vermarkten sowie eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur zu gewährleisten.

Besondere beachtet wird dabei das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) und der gleichnamige Naturpark (NP-00006). Eine erhebliche Beeinträchtigung ist laut der Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024 nicht gegeben.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.860 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 16/4, 16/5, 16/8, 16/9 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 16/14 (Schläulestraße).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Marktgemeinde Fischach und der Gemarkung Siegertshofen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Luftbild Siegertshofen mit Geltungsbereich (schwarz) vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden und Westen durch Siedlungsflächen des Ortsteils Siegertshofen

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage. Der südliche Teil, entlang der Schläulestraße, ist durch die bestehende Bebauung geprägt und befindet sich am tiefsten Punkt des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 508 m über NHN. Nördlich der Bebauung grenzt ein größerer Gehölzbestand (Wald) in Hanglage mit Lichtung an, welche sich von 510 m bis 526 m über NHN Trichterartig bis zur Feldflur anhebt. Die anteilige Waldfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup> ist Teil eines größeren Gehölzes (4.400 m<sup>2</sup> bzw. 5.700 m<sup>2</sup>) welches sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Osten und Westen erstreckt und den Ort zur Feldflur hin abgrenzt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (schwarz) mit Höhengichtlinien (grau), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Erholungslandschaft „Stauden“ und liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) sowie innerhalb des gleichnamigen Naturparks (NP-00006).

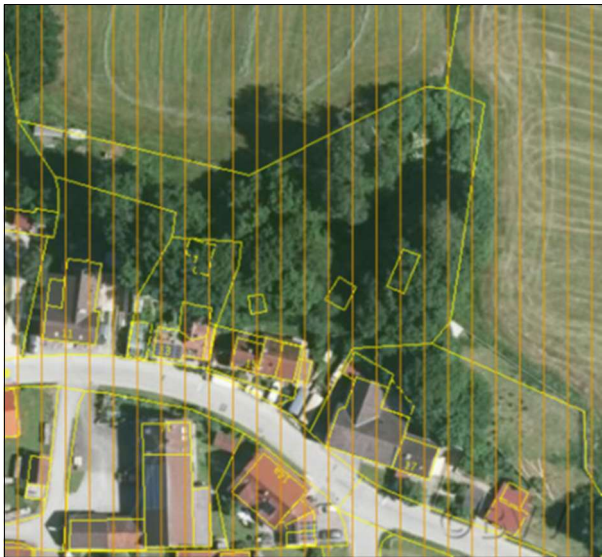


Abbildung 3: Das Eingriffsgebiet in Naturpark (orangene senkrecht Schraffur), o. M., (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 4: Das Eingriffsgebiet in Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktete Schraffur), o. M., (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Weitere Schutzgebiete wie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderats wurde am 12.12.2023 gefasst und am 12.01.2024 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, ist das Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Voraussetzung für die Erweiterung im Außenbereich ist daher eine Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden.

Ein Teilbereich des Plangebiets ist bereits bebaut. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird dieser Teilbereich als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausgestaltet, um eine flexible städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die konkrete Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich in diesem Bereich weiterhin nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB im Einklang mit den allgemeinen Anforderungen an die städtebauliche Ordnung.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert. Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach in der Fassung vom 03.01.1997, ist der Änderungsbereich als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt. Um die Sondergebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Abbildung 5: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.



Abbildung 6: 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb der Plangebiets sowie in näherer Umgebung befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne.



- *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,*
- *die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut*
- *und insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.*

#### **4.1.3 Siedlungsstruktur**

- **(3.3 (Z)) Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot:** *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.*

#### **4.1.4 Wirtschaft**

- **(5.1 (G)) Wirtschaftsstruktur:** *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*
- *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.*

#### **4.1.5 Land- und Forstwirtschaft**

- **(5.4.1 (G)) Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen:** *Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.*

#### 4.1.6 Freiraumstruktur

- **(7.1.1 (G))** Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf

- *den Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Produktion mit Initiative zur Vermarktung regionaltypischer Produkte (2.2.5 (G))*
- *die Stärkung und den Ausbau des Tourismus welcher der Erholung dient (2.2.5 (G))*
- *der Anbindung, an einen durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (3.3. (Z))*
- *der Verbesserung und den Erhalt der Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur (5.1 (G))*
- *der Schaffung räumlicher Voraussetzungen für eine multifunktionale Landwirtschaft in Verbindung mit einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (5.4.1 (G))*
- *den Erhalt und der Entwicklung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (7.1.1 (G))*

den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

*Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält.*

Raumstrukturell liegt das Kleinzentrum Fischach mit seinem Ortsteil Siegertshofen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg, südöstlich des Untereinzentrums Dinkelscherben und nordwestlich des Mittelzentrums Schwabmünchens sowie westlich des Oberzentrums Augsburg.



Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 3 (Landschaft und Erholung) südlich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“ (21).

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) sowie vollumfänglich im gleichnamigen Naturpark (NP-00006).

#### 4.2.1 B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

- **(1.1 (G))** Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen: *Nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima ist vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg entgegenzuwirken.*
- **(1.5 (G))** *Es ist anzustreben, die Funktionen der großen Waldgebiete um Augsburg sowie des Donau- und Lechwalds für das Lokalklima, vor allem für die Frischluftzeugung, und der landwirtschaftlich genutzten Freiräume für den Frischlufttransport zu erhalten und zu verbessern.*
- **(2.4.1 (G))** Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“: *Es ist anzustreben, dass der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ in seinen folgenden Funktionen erhalten und gesichert wird:*
  - *zur Erholung,*
  - *als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet mit gewachsener Kulturlandschaft,*
  - *als Frischluftreservoir für den großen Verdichtungsraum Augsburg,*
  - *als naturbetonter Lebensraum.*

#### 4.2.2 B II Wirtschaft

- **(2.1.1 (G))** Großer Verdichtungsraum Augsburg: *Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.*
- **(2.2.1 (Z))** Ländlicher Raum: *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.*
- **(2.2.2 (Z))** *Hierzu soll darauf hingewirkt werden:*
  - *die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken.*
- **(3.1 (Z))** Handel: *Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.*
- **(4.3 (G))** Tourismus: *Es ist anzustreben, den Ausflugs- und Kurzeittourismus in der Region weiter zu stärken. Dabei sollten die vom Freizeitpark Legoland ausgehenden Entwicklungsimpulse vor allem in den benachbarten Fremdenverkehrsregionen „Nordschwaben (Ries, Donauried, Kesseltal)“ und „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“ umfassend genutzt werden.*

- **(7.1 (G)) Landwirtschaft**: Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben.
- **(7.3 (Z))** In den Teilräumen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere auf der südlichen Frankenalb, der Riesalb sowie Teilen der Iller-Lech-Schotterplatten, soll auf eine möglichst weitgehende Erhaltung der Landbewirtschaftung hingewirkt werden.
- **(7.4 (G))** Bedeutung für den Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe kommt der Erschließung zusätzlicher Erwerbsquellen und der Kombination von Erwerbsmöglichkeiten zu.

#### 4.2.3 B III Kultur und Sozialwesen

- **(5.1 (G)) Erholung und Sport**: Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu.
- das Entgegenwirken von nachteiligen Beeinträchtigung des Naturhaushalts und Klima **(1.1 (G))**
- die Erhaltung der Funktionen der Waldgebiete und der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Frischluffterzeugung und dessen Transport **(1.5 (G))**
- die Sicherung der Erholungs-, Frischlufftfunktion, des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ sowie der Erhalt des naturbetonten Lebensraums als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet der gewachsenen Kulturlandschaft **(2.4.1 (G))**.
- die Stärkung und Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs und der mittelständischen Betriebsstruktur **(2.1.1 (G)) (2.2.1 (Z)) (2.2.2 (Z))**
- die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelsleistungen des dünner besiedelten ländlichen Raums **(3.1 (Z))**
- die Stärkung des Ausflugs- und Kurzzeittourismus insbesondere innerhalb des „Naturparks Augsburg – Westliche Wälder“ **(4.3 (G))**
- die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor sowie die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung **(7.1 (G))**
- die Erhaltung der Landbewirtschaftung innerhalb der Teilräume in welchen weniger günstige Erzeugungsbedingungen zu Grunde liegen um auch zusätzliche Erwerbsquellen und deren Kombination von Erwerbsmöglichkeiten zu ermöglichen **(7.3 (Z))**
- Den Erhalt und der Weiterentwicklung an Freizeit-, Erholungseinrichtungen **(5.1 (G))**

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf den Grundsätzen und Zielvorgaben des RPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RPs ist nicht erkennbar.

## 5. UMWELTBELANGE

---

*Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil E) der Begründung zum Bebauungsplan.*

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Marktgemeinde Fischach ist eine von 13 Staudengemeinden welche sich innerhalb der „Regionalentwicklung Stauden – RES e.V.“ bzw. „Integrierte Ländliche Entwicklung Stauden (ILE Stauden)“ zusammengeschlossen haben um die Weiterentwicklung der Teilregion „Stauden“ in wirtschaftlicher, kultureller und touristischer Hinsicht zu fördern. Eines Ihrer Hauptziele besteht darin die Kulturlandschaft im „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“ unter aktiver Einbindung der Landwirtschaft sowie Vereinigungen und Privatpersonen für Naherholungssuchende zu gestalten. Der Tourismus hat somit einen hohen Stellenwert in der Region. Um weiterhin wettbewerbsfähig im Tourismus zu sein ist es daher unumgänglich, dass Betriebe Modernisierungen, Erweiterungen sowie neue Angebote umsetzen, um neue Anreize zu schaffen und somit weiterhin wettbewerbsfähig zu sein. Der Tourismus entwickelt sich in den letzten Jahren positiv.

Um diese Entwicklung voranzubringen und um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, ist es erforderlich, die Qualität der bestehenden Beherbergungsbetriebe weiter anzuheben und der Ausbau und Erweiterungsmöglichkeiten zu fördern.

Der seit Jahren etablierte, familiengeführte Ferienhof „Der Süden ist Blau“ (<https://dersuedenistblau.de/>) im Ortsteil Siegertshofen liegt in einer vielseitigen Erlebnisregion und bietet seinen Gästen naturnahe Erholung und traditionelle Bauernhoferlebnisse. Über die Zeit hat sich der Betrieb zu einem durchdachten Gesamtkonzept entwickelt, das den klassischen Urlaub auf dem Bauernhof mit besonderen Übernachtungsmöglichkeiten kombiniert. Gäste können derzeit zwischen einzigartigen Unterkünften wie einem Baumhaus oder einem Zirkuswagen wählen und so einen unvergesslichen Aufenthalt inmitten der Natur genießen. Der Hof bietet Gästen die Möglichkeit, bei der Versorgung der Ziegen zu helfen, das traditionelle Melken von Hand kennenzulernen und den hofeigenen Käse zu kosten. Zusätzlich lädt ein mediterraner Garten mit Trockenmauern, Wasserstellen und einer Vielfalt an Pflanzen wie Oliven- und Zitronenbäumen zum Verweilen ein.

Der landwirtschaftlich geprägte Beherbergungsbetrieb ist aktuell nicht über eine verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert und die Weiterentwicklung somit nicht zulässig.

Die bestehende Bebauung entlang der Schläulestraße wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, der nördlich angrenzende Teil als zu erhaltender Gehölzbestand. Seit dem Bestehen hat sich der Betrieb in den letzten Jahren kontinuierlich verändert, weiterentwickelt und wurde stetig unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit modernisiert und erweitert, um der aktuellen Nachfrage am Markt gerecht werden zu können. Die bereits erfolgten Erweiterungsbauten (z.B. bestehendes Baumhaus) in den letzten Jahren wurden mittels separater Baugenehmigungen durchgeführt, da für den Bereich kein Bebauungsplan vorliegt.

Die Betreiber möchten in naher Zukunft nicht nur ein Baumhaus und einen Zirkuswagen für Ferienübernachtungen anbieten, sondern zwei weitere Baumhäuser sowie ein weiteres Hanggebäude für die landwirtschaftliche Nutzung. Auch im Bereich des einfachen Bebauungsplans sollen weitere Ferienunterkünfte errichtet werden.

Aus diesem Grund hat sich die Marktgemeinde Fischach dazu entschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der zwei Teilbereiche umfasst:

Zum einen den Teilbereich eines einfachen Bebauungsplanes für das bereits bebaute Dorfgebiet, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und eine ortsverträgliche Entwicklung zu ermöglichen; zum anderen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Schläulestraße“, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Betriebserweiterung unter anderem den Baumhäuser zu schaffen.

Die Sicherung des Betriebsstandortes als landwirtschaftliches und touristisches Angebot trägt mit unter dazu bei, den Naturraum mit seiner Erholungsfunktion zu erhalten, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse regional zu vermarkten sowie eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur zu gewährleisten und Entspricht somit auch den Zielen und Grundsätzen der höheren Landes- und Regionalplanung in hohem Maße.

## **7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

*Die nachfolgenden Begründungen bezieht sich jeweils auf den Bereich einfacher Bebauungsplan und den Bereich der Sondergebiete. Innerhalb der Sondergebietsflächen sind nur Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, welche durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) konkret geregelt werden oder bereits bestehen.*

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **7.1.1 Für den Bereich - Einfacher Bebauungsplan**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der überschaubaren baulichen Dichte wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dadurch bleibt die Entwicklung flexibel und kann im Einzelfall unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung gemäß §§ 34 bzw. 35 BauGB beurteilt werden. Eine ortsverträgliche Einfügung und Steuerung von Vorhaben sind auf diese Weise gewährleistet.

Eine nähere Festlegung der Nutzung wird bewusst vermieden, um den vorhandenen Charakter des Gebietes zu bewahren und eine nachhaltige Entwicklung entsprechend der tatsächlichen Bedürfnisse zu ermöglichen.

### **7.1.2 Für den Bereich - Sondergebiet (SO)**

Damit auch die Sondergebiete aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden können, wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Somit werden drei Sondergebiete welche der Erholung dienen im Sinne des § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO E1, SO E2, SO E3) sowie drei sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agritourismus festgesetzt (SO AT1, SO AT2, SO AT3). Die Schutzwürdigkeit des SO (SO E und SPO AT) entspricht der eines Dorfgebietes.

#### Nutzungen innerhalb der Sondergebiete welche der Erholung dienen im Sinne des § 10 BauNVO (Ferienhausgebiet)

SO E1 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 1)

SO E2 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 2)

SO E3 = Zirkuswagen (touristische Zwecke mit Übernachtungsmöglichkeit)

#### Nutzungen innerhalb der sonstigen Sondergebiete im Sinne des § 10 BauNVO (Agritourismus)

SO AT1 = geplantes Hanggebäude als Lager (VEP Anlage 3)

SO AT2 = bestehendes Futterlager

SO AT3 = bestehende Stallung

Für die Sondergebiete SO E1, SO E2 sowie das Sondergebiet SO AT1 liegt jeweils ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vor, der die konkrete Planung und Erschließung der Vorhaben detailliert regelt. Diese Pläne gewährleisten eine rechtsverbindliche Grundlage für die Umsetzung und Steuerung der Bauvorhaben.

Die Festsetzung der Sondergebiete dient dazu, die touristische Nutzung mit Übernachtungsmöglichkeiten zu ermöglichen und zu steuern. Dabei steht die Förderung einer naturnahen und nachhaltigen Erholung im Vordergrund.

Durch die gezielte Zweckbestimmung wird sichergestellt, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und die Erholungsnutzung mit den übrigen Nutzungen vor Ort verträglich gestaltet wird.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.3 Für den Bereich – Einfacher Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans werden zur besseren Steuerung städtebaulicher Entwicklungen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen. Ziel ist es, den vorhandenen ortstypischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 trägt dem dörflichen Maßstab der Umgebungsbebauung Rechnung. Durch die Möglichkeit der GRZ-Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % – maximal jedoch auf 0,8 – wird eine gewisse Flexibilität für kleinere Nebengebäude oder notwendige Nebenanlagen geschaffen, ohne den prägenden Siedlungscharakter zu beeinträchtigen.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden auf Grundlage der bestehenden Bebauung abgeleitet. Sie sichern eine verträgliche Höhenentwicklung und sorgen für eine angemessene Einfügung in die Umgebung. Die Möglichkeit erhöhter Wandhöhen auf der straßenabgewandten Seite unterstützt die flexible Anordnung funktionaler Gebäude, etwa für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Nebenzwecke, ohne störend im Ortsbild in Erscheinung zu treten.

Auch die gewählten Bezugspunkte (OK FFB EG) und deren Definition wurden bewusst gewählt, um eine planungspraktisch eindeutige, aber gleichzeitig flexibel handhabbare Höhenkontrolle zu ermöglichen.

Die städtebauliche Einfügung geplanter Vorhaben erfolgt trotz der Festsetzungen weiterhin im Rahmen des § 30 Abs. 3 BauGB, also unter Rückgriff auf die Maßgaben der §§ 34 bzw. 35 BauGB. Dabei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich an der vorhandenen Umgebungsbebauung und den dort prägenden baulichen Strukturen. Die Zulässigkeit eines Vorhabens ist demnach im Einzelfall unter Berücksichtigung von Faktoren wie vorhandener Gebäudehöhe, Grundfläche und Kubatur zu beurteilen.

Diese Vorgehensweise gewährleistet eine ortsangepasste Entwicklung, die zwar durch klare Rahmenbedingungen gesteuert wird, aber dennoch eine flexible bauliche Ausgestaltung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlaubt.

### **7.3.1 Für den Bereich Sondergebiet (SO)**

Für die Sondergebiete gemäß §§ 10 und 11 BauNVO werden jeweils maximale Grundflächen, Wandhöhen, Gesamthöhen sowie deren Bezugshöhen festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung sowohl an den vorhabenbezogenen Planungen als auch an der vorhandenen Bebauung auszurichten und um eine klare städtebauliche Ordnung und Steuerung der Bauvorhaben zu ermöglichen. Die Begrenzung sorgt dafür, dass die Baukörper in einem angemessenen Umfang bleiben und das Landschaftsbild nicht überprägt wird. Dadurch wird der Charakter der Erholungsgebiete als ruhige, naturnahe Aufenthaltsorte bewahrt.

Die festgelegten Höhenbegrenzungen orientieren sich sowohl an der jeweiligen Topografie als auch an den speziellen Nutzungsanforderungen der geplanten Ferienbaumhäuser, Zirkuswagen und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die differenzierten Höhenvorgaben tragen dazu bei, dass die einzelnen Baukörper sich harmonisch in das Gelände einfügen und keine dominanten oder störenden Elemente entstehen. Die Möglichkeit der geringen Abweichung gewährleistet zudem eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung, etwa für konstruktive Notwendigkeiten oder natürliche Geländeschwankungen.

Unbeachtet der bestehenden Bebauung innerhalb der SO E1, SO L2 und SO L3 werden im Wesentlichen nur die zwei neu geplanten Ferienbaumhäuser im Bereich SO E2 und SO E3

sowie das Hanggebäude mit Gründach im Bereich SO AT1 errichtet. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplans, der eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung der Sondergebiete vorsieht.

Insgesamt ermöglichen diese Regelungen eine geordnete, ortsverträgliche Entwicklung, die den Anforderungen des Erholungs- und Tourismusgebiets gerecht wird und zugleich die landschaftlichen und ökologischen Belange berücksichtigt.

## **7.4 Bauweise und Grenzabstände**

### **7.4.1 Für den Bereich – Einfacher Bebauungsplan**

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und ein geordneter städtebaulicher Rahmen gewahrt bleibt. Die offene Bauweise entspricht zudem der bestehenden Umgebungsstruktur und ermöglicht eine flexible Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Dadurch wird der bebaubare Bereich präzise gesteuert, ohne die konkrete Gebäudekubatur vorzugeben. Dies erlaubt eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung und trägt zur Sicherung des Ortsbilds bei.

Da es sich um den Bereich des einfachen Bebauungsplans handelt, erfolgt die Zulässigkeitsprüfung im Einzelfall auf Grundlage der §§ 34 bzw. 35 BauGB, sodass weitergehende Festsetzungen zur Bauweise nicht erforderlich sind. Die Definition der Baugrenzen dient vorrangig der städtebaulichen Einordnung.

Für die Einhaltung von Abstandsflächen gelten die Regelungen gemäß Art. 6 BayBO. Eine darüber hinausgehende bauplanungsrechtliche Steuerung ist nicht erforderlich, da die landesrechtlichen Vorgaben ausreichenden Schutz im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und nachbarschaftliche Rücksichtnahme gewährleisten.

### **7.4.2 Für den Bereich Sondergebiet (SO)**

Für die vorhabenbezogenen Neuplanungen wird auf Regelungen zu Abstandsflächen verzichtet, da die Sondergebietsflächen durch präzise Festsetzungen zur Lage und zum Maß der baulichen Nutzung konkret definiert sind.

Die baulichen Anlagen sind in ihrer Position, Höhe und Grundfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich dargestellt. Somit erfolgt die städtebauliche Steuerung nicht über allgemeine Abstandsvorgaben, sondern über die projektbezogene Planung im Rahmen des § 12 BauGB.

Diese Vorgehensweise gewährleistet ein hohes Maß an Planungssicherheit für das Vorhaben und ermöglicht zugleich eine gezielte Integration in die umgebende Landschaftsstruktur.

## 7.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

### 7.5.1 Für den Bereich - Einfacher Bebauungsplan

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf dem gesamten Grundstück errichtet werden, sofern die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1–3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze allgemein zulässig. Es gilt die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung. Diese Regelungen gewährleisten eine geordnete und ausreichende Stellplatzbereitstellung im Zusammenhang mit den zulässigen baulichen Nutzungen und unterstützen eine funktionale Erschließung des Plangebiets.

Zudem sind für weitere Stellplätze vorgesehenen Flächen im Plan durch eine Umgrenzung klar definiert. Dies gewährleistet, dass Stellplätze geordnet und konzentriert angelegt werden, um Flächenverbrauch und Versiegelung möglichst gering zu halten.

Ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzung für Garagen und Carports sichert sowohl ein stimmiges Ortsbild als auch die Verkehrssicherheit. Die zusätzliche Vorgabe eines mindestens 5,0 m langen offenen Stauraums zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagentor verhindert, dass Fahrzeuge in den Straßenraum hineinragen. Dadurch werden Behinderungen des Verkehrs vermieden und eine sichere Zu- und Abfahrt ermöglicht.

Da für den vorhabenbezogenen Teilbereich keine eigenen Stellplatzfestsetzungen getroffen werden, sind die hierfür erforderlichen Stellplätze ausschließlich im einfachen Bebauungsplan geregelt und dort zu errichten.

Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um Verkehrsaufkommen im vorhabenbezogenen Bereich auszuschließen. Ziel ist es, zusätzliche Versiegelungen sowie Lärm- und Emissionseinwirkungen, die mit Verkehr einhergehen, zu unterbinden. Dadurch wird die natürliche Umgebung geschützt und die Attraktivität der Ferienbaumhäuser als naturnahe Rückzugsorte gestärkt, sodass Besucher das Naturerlebnis ungestört genießen können.

### 7.5.2 Für den Bereich Sondergebiet (SO)

Um die Zulässigkeit der den Sondergebieten dienenden Nebenanlagen sicherzustellen, werden diese durch eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

- Zulässig innerhalb des NA1 sind sanitäre Einrichtungen, die den Bewohnern und Nutzern der Sondergebietsflächen eine hygienische Versorgung gewährleisten und den Erholungswert des Gebietes erhöhen.
- Zulässig innerhalb des NA2 ist ein Hühnerstall, der als Teil des naturnahen Angebots zur Förderung eines agrar-touristischen Erlebnisses dient und die regionale Identität sowie nachhaltige Nutzungskonzepte unterstützt.

Garagen und Carports sind im Bereich des Sondergebiets nicht vorgesehen und auch nicht geplant, da dieser Bereich nicht befahren wird. Dadurch wird die naturverträgliche Nutzung gewährleistet.

## 7.6 Gestaltungsfestsetzungen

### 7.6.1 Für den Bereich – Einfacher Bebauungsplan

Im Bereich des einfachen Bebauungsplans wird durch die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung eine städtebauliche Einheitlichkeit und ein harmonisches Ortsbild sichergestellt. Die ausschließliche Verwendung von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 52° orientiert sich an der ortsüblichen traditionellen Bauweise und trägt somit zur Bewahrung des typischen Dorfbildes bei.

Für die nordseitigen Dachflächen ist eine größere Flexibilität bei der Dachneigung vorgesehen, um den besonderen klimatischen und gestalterischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Die zulässige Dachneigung zwischen 10° und 52° ermöglicht hier eine bessere Anpassung an die vorhandene Bebauung und eine gute Lichtführung.

Die Regelung zu Gauben gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Dachräume, ohne das Erscheinungsbild der Gebäude durch zu große Aufbauten zu beeinträchtigen. Die Beschränkung des Mindestabstands zum First auf 1,0 m bewahrt die Proportionen der Dächer.

Für Nebengebäude sind sowohl Satteldächer als auch begrünte Flachdächer erlaubt, was eine zeitgemäße und umweltverträgliche Bauweise fördert. Die Begrünung der Flachdächer trägt darüber hinaus zur ökologischen Aufwertung des Ortsbildes bei und unterstützt den Wasserrückhalt.

Untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Wintergärten werden bewusst nicht festgesetzt, um flexible und individuelle Lösungen für die Bewohner zu ermöglichen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen, um ein geschlossenes und gleichmäßiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Fassadengestaltung vermeidet grelle und stark reflektierende Farben, um eine visuelle Störung des Ortsbildes zu verhindern. Die Dacheindeckung soll sich in das natürliche Farbspektrum (braun-, rotbraun- oder anthrazitfarben) einfügen, was der regionaltypischen Bauweise entspricht und die Eingliederung in die Umgebung unterstützt.

### 7.6.2 Für den Bereich - Sondergebiet (SO)

Die Material- und Fassadengestaltungen der Ferienhäuser sowie der landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind so festgelegt, dass sie eine harmonische, landschaftsverträgliche Bauweise sicherstellen, die den ländlichen Charakter der Region stärkt.

#### Ferienhäuser im Sondergebiet SO E1 und SO E2

Holzbauweise und Holzfassaden: Die Anforderung, Ferienhäuser als Holzbauten mit Holzfassaden zu errichten, dient der Integration in die natürliche Umgebung und unterstreicht die Verbundenheit mit regionalen Bauweisen. Holz schafft eine warme, naturnahe Optik, die sich

ideal in die ländliche und durch Gehölze geprägte Landschaft einfügt und den ökologischen Charakter der Ferienhäuser betont.

Dacheindeckung aus Holz oder Metall: Die Wahl zwischen Holz und Metall für die Dacheindeckung ermöglicht eine rustikale Gestaltung. Holz fügt sich nahtlos in das natürliche Konzept ein, während Metall als langlebiges, robustes Material den Baukörper zusätzlich schützt.

#### Gebäude im Rahmen des Agritourismus im Sondergebiet SO AT1, SO AT2 und SO AT3

Fassadengestaltung aus Holz oder Backstein: Für landwirtschaftliche Gebäude ermöglicht die Verwendung von Holz oder Backstein eine visuelle Anbindung an traditionelle Bauweisen. Holz ist ein nachhaltiges, regionales Material, das für landwirtschaftliche Gebäude häufig verwendet wird, während Backstein die historischen landwirtschaftlichen Bauten der Region widerspiegelt und somit die Authentizität der Bebauung unterstreicht.

Dacheindeckung aus Holz, Ziegel, Metall oder Begrünung: Durch die Optionen für die Dacheindeckung wird ein funktionales und zugleich ästhetisch ansprechendes Bild geschaffen. Holz und Ziegel fügen sich traditionell in die ländliche Bauweise ein, während Metall als robustes, wartungsarmes Material bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden beliebt ist. Begrünte Dächer tragen zudem zur ökologischen Nachhaltigkeit bei, indem sie die Flächenversiegelung minimieren und die natürliche Umgebung ergänzen.

Diese Festsetzungen fördern eine einheitliche, ortsangepasste und ökologisch nachhaltige Architektur, die den landschaftlichen Charakter der Umgebung respektiert und bewahrt.

#### Bezug zu Vorhaben- und Erschließungsplänen

Für die Bereiche SO E1, SO E2 und SO AT1 existieren bereits Vorhaben- und Erschließungspläne, die wesentliche Details zur Gestaltung und Nutzung der Gebäude enthalten. Die hier getroffenen Festsetzungen ergänzen diese Planungen, um eine einheitliche und landschaftsverträgliche Architektur sicherzustellen.

Diese Festsetzungen fördern eine ortsangepasste, ökologisch nachhaltige Bauweise, die den landschaftlichen Charakter der Umgebung respektiert und bewahrt.

### **7.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Schlänlestraße“ erschlossen, was eine direkte und effiziente Anbindung sicherstellt. Eine Neuanlage von Erschließungswegen ist im kompletten Geltungsbereich nicht erforderlich.

Diese Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige Erschließung, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch dem Schutz der Natur Rechnung trägt.

Die privaten, unbefestigten Erschließungswege im Sondergebiet dienen dazu, die Baumhäuser ausschließlich zu Fuß zu erreichen. Diese Wege werden ohne feste Versiegelung aus Gründen des Landschaftsschutzes angelegt, um die Natur zu schonen und die natürliche Wasserversickerung zu erhalten.

Durch die flexible Anpassung des Wegverlaufs an die Geländegegebenheiten wird die Umgebung geschont. Motorisierter Verkehr ist auf diesen Wegen nicht erlaubt, damit Ruhe und Unversehrtheit des Erholungsgebiets erhalten bleiben und Störungen der Natur vermieden

werden. So wird eine nachhaltige und naturnahe Erschließung gewährleistet. Die Nutzer können so die Natur ungestört erleben, und gleichzeitig wird der Eingriff in die Landschaft möglichst gering gehalten.

### **7.8 Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (Beleuchtung)**

Aus naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Gründen ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Licht (Lichtverschmutzung), die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. Diese ist nur innerhalb der Sondergebietsflächen sowie den zugehörigen Nebenanlagen zulässig und auf ihr notwendiges Minimum zu reduzieren.

### **7.9 Ver- und Entsorgung**

Bei der Abwasserentsorgung ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Marktgemeinde Fischach (EWS) zu berücksichtigen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

Festsetzungen welche im Folgenden unter 7.10 und 7.11 der Begründung beschrieben werden, tragen dazu bei, dass die öffentliche Verwertung und Entsorgung über gemeindliche Kanalsysteme nicht überlastet wird. Mit den Festsetzungen soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und des Oberflächenabflusses reduziert werden.

### **7.10 Private Grundstücksfläche**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen um den Versiegelungsgrad auf das notwendige Minimum zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu erhöhen. Die natürliche Vegetationsfläche fördert dabei die Biodiversität und trägt zum Artenschutz bei.

### **7.11 Boden- und Grundwasserschutz**

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten. Dies kann beispielsweise durch das Verlegen von Schotterrassen, Rasenpflaster oder Rasensteine erfolgen um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

Diese Maßnahme fördert die Wasserdurchlässigkeit und Versickerung und wirkt sich somit positiv auf die Grundwasserneubildung aus. Zudem wird durch die ökologische Gestaltung mit naturnahen Materialien ein Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen und das Mikroklima positiv beeinflusst.

## 7.12 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da durch die baulichen Maßnahmen im Sondergebiet (SO) relevante Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen (siehe auch E)2.2 Schutzgut Fläche).

Im Fall des einfachen Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Die geplanten Ferienhäuser führen zu keiner Bodenversiegelung, da sie nicht direkt auf dem Boden gründen, sondern auf tragfähigen Konstruktionen bzw. an den Baumstämmen mit Hilfe von speziellen Baumhaus-Schrauben (Baumhaus-Bolzen, Garnier-Schraube) errichtet werden.

SO E1 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 1)

SO E2 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 2)

Das geplante Hanggebäude im SO AT1, das als Lager genutzt werden soll (VEP Anlage 3), wird auf dem Boden gegründet und führt zu einer Bodenversiegelung von ca. 45 m<sup>2</sup>. Diese Versiegelung wird durch die extensive Dachbegrünung (Gründach) zwar teilweise kompensiert, kann jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Für das SO AT1 wird neues Baurecht geschaffen. Der Markt Fischach wird die überbaute Grundfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> am nordwestlichen Gehölzrand des Flurstücks 16/9 durch die Festsetzung eines Strauchgürtels als Ausgleichsmaßnahme heranziehen.

## 8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Der Art. 44a (4) BayBO ist für die angemessene Auslegung der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- **Begrenzung von versiegelten Flächen**

- A1) - § 1 (1) GRZ, A2) - § 2 (1) GR, A2) - § 8 Boden- und Grundwasserschutz

- **Vermeidung von versiegelten Flächen**

- A2) - § 5 unversiegelter Weg, A2) - § 7 private Grundstücksfläche

- **Flachdachbegrünung**

A1) - § 4 (1) Nr. 5 Flachdächer der Nebengebäude

A2) - § 4 (2) Nr. 2 Dacheindeckung

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	3.860 m <sup>2</sup>	100,0 %
Einfacher Bebauungsplan - Bauflächen (Baugrenze)	417 m <sup>2</sup>	10,8 %
Einfacher Bebauungsplan - Restfläche	326 m <sup>2</sup>	8,4 %
Einfacher Bebauungsplan – Stellplätze (St)	102 m <sup>2</sup>	2,6 %
Vorhabenbezogener Bebauungsplan <i>Sonstiges Sondergebiet - Agritourismus (SO AT1, AT2 und AT3)</i>	124 m <sup>2</sup>	3,2 %
Vorhabenbezogener Bebauungsplan <i>Sondergebiet Erholung - Ferienhausgebiet (SO E1, E2 und E3)</i>	103 m <sup>2</sup>	2,7 %
Vorhabenbezogener Bebauungsplan <i>Nebenanlagen (NA - Sanitäre Einrichtungen, Hühnerstall)</i>	20 m <sup>2</sup>	0,5 %
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Naturschutzfachlicher Ausgleich	45 m <sup>2</sup>	1,2 %
Vorhabenbezogener Bebauungsplan <i>Restfläche (u.a. Wald)</i>	2.214 m <sup>2</sup>	57,3 %
Privater unbefestigter Erschließungsweg	157 m <sup>2</sup>	4,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	351 m <sup>2</sup>	9,0 %

## E) 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, will die Marktgemeinde Fischach durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Schläulestraße“ Planungsrecht schaffen, um die langfristige Sicherung und nachhaltige Entwicklung des Ferienhofs „Der Süden ist Blau“ <https://dersuedenistblau.de/> zu ermöglichen. Dieser seit Jahren etablierte, familiengeführte Ferienhof im Ortsteil Siegertshofen kombiniert traditionelle Bauernhoferlebnisse mit naturnahen Übernachtungsangeboten wie einem Baumhaus und einem Zirkuswagen und bietet somit ein einzigartiges Erholungsangebot. Um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, planen die Betreiber zwei zusätzliche Ferienbaumhäuser und ein Hanggebäude für die landwirtschaftliche Nutzung. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Bereich des einfachen Bebauungsplans zusätzliche Ferienunterkünfte zu errichten, um das Unterkunftsangebot weiter auszubauen.

Der Ferienhof leistet mit seinen naturnahen Erholungsangeboten einen wichtigen Beitrag zur touristischen Attraktivität der Region, die sich in den letzten Jahren stetig positiv entwickelt hat. Die Einbindung des Hofes in die Kulturlandschaft des „Naturparks Augsburg – Westliche Wälder“ trägt zur Stärkung der Region Stauden als Naherholungs- und Tourismusziel bei. Die Erweiterung des Angebots unterstützt nicht nur die regionale Tourismuswirtschaft, sondern bietet zugleich einen naturnahen und nachhaltigen Urlaub im Einklang mit der Landschaft und den kulturellen Werten der Region.

Mit dem Bebauungsplan soll der Betrieb langfristig gesichert und eine rechtliche Grundlage für die geplanten Erweiterungen geschaffen werden. Diese Maßnahmen stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalentwicklungen Stauden (RES e.V.) und Augsburg Land West e.V. (ReAL West e.V.) sowie der übergeordneten Landes- und Regionalplanung, die auf eine Stärkung der Kulturlandschaft, die Förderung der Naherholung und eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung setzen.

Besondere Beachtung wird dabei dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) und dem gleichnamigen Naturpark (NP-00006) zugebracht. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist laut der Gutachterlichen Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024 nicht gegeben.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen, Fläche, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), die 11. Flächennutzungsplanänderung der Marktgemeinde Fischach und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

#### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan**

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

#### **1.3.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach in der Fassung vom 03.01.1997, ist der Änderungsbereich als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt. Um die Sondergebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **1.3.3 Schutzgebiete und Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Erholungslandschaft „Stauden“ und liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) sowie innerhalb des gleichnamigen Naturparks (NP-00006).

#### Tauschverfahren

Im Rahmen des Vorhabens ist ein Tauschverfahren vorgesehen, bei dem eine Teilfläche von ca. 2.390 m<sup>2</sup> aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet, im Bereich des Bebauungsplanumgriffs entnommen werden soll. Als Ausgleich ist die Einbeziehung einer ca. 2.870 m<sup>2</sup> großen, ökologisch geeigneten Fläche in die Schutzkulisse vorgesehen. Das Verfahren befindet sich derzeit in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

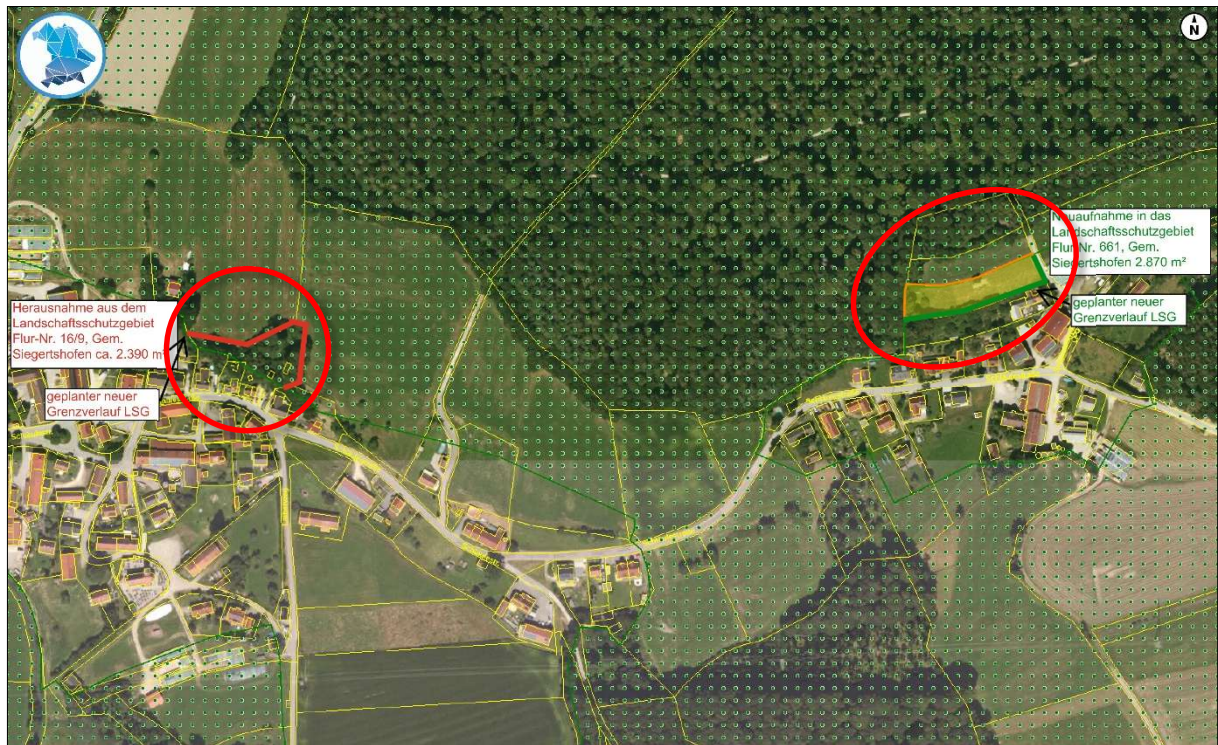


Abbildung 10: Übersichtskarte zum laufenden Flächentausch des Landschaftsschutzgebietes – Herausnahme und Neuausweisung, o.M. ,(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 11: Karte zum laufenden Flächentausch des Landschaftsschutzgebietes – Herausnahme, o.M.(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 12: Karte zum laufenden Flächentausch des Landschaftsschutzgebietes – Neuausweisung, o.M.(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Weitere Schutzgebiete wie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

## 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, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Wie auch in der Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024 dargelegt befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) sowie vollumfänglich im gleichnamige Naturpark (NP-00006).

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage. Der südliche Teil, entlang der Schläulestraße, ist durch die bestehende Bebauung geprägt und befindet sich am tiefsten Punkt des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 508 m über NHN. Nördlich der Bebauung grenzt ein größerer Gehölzbestand (Wald) in Hanglage mit Lichtung an, welche sich von 510 m bis 526 m über NHN Trichterartig bis zur Feldflur anhebt. Die anteilige Waldfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup> ist Teil eines größeren Gehölzes (4.400 m<sup>2</sup> bzw. 5.700 m<sup>2</sup>) welches sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Osten und Westen erstreckt und den Ort zur Feldflur hin abgrenzt.

#### Gehölzbestand:

Im Planungsgebiet wurden 55 Bäume (Stämme) mit Durchmessern größer 20 cm eingemessen. Weitere Bäume liegen in den Nachbargrundstücken. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Hainbuchen (44%) und Eichen (20%), in geringen Anteilen um Pappeln, Linden, Kirschen, Birken und Eschen (2 als stehendes Totholz). Ein alter Apfelbaum hat einen Durchmesser von 40 cm (geschätztes Alter 57 Jahre). Auch die Baumkarte zeigt deutlich die Anordnung auf den Hangkanten, und dass es sich nicht um ein geschlossenes Feldgehölz handelt.



Abbildung 13: Baumkartierung (ab Stammdurchmesser von 20 cm, gelb > 40 cm, fett > 60 cm), (Dr. Hermann Stickroth), o.M.

Die Tabelle der erfassten Bäume sowie die prozentuale Verteilung ist der Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024 den Seite 7 – 9 zu entnehmen.

Der ökologische Wert von Gehölzen steigt mit ihrem Alter. Bei älteren Bäumen nimmt der Anteil von Biotopstrukturen wie Totholz, abstehende Rinde, natürliche Höhlungen und Spechthöhlen usw. zu. Diese wurden nicht im ganzen Gehölz erfasst, sondern nur an den Bäumen, die bei Errichtung eines Baumhauses betroffen wären. An diesen wurden keine solche Strukturen gefunden. Die Eichen wiesen einzelne tote Äste auf, jedoch ohne weitere Qualitätsmerkmale, die sie etwa für Fledermäuse geeignet erscheinen lassen.

Durch das in großen Teilen noch junge Alter der Bäume sind solche Strukturen aktuell auch noch nicht oder nicht in großer Zahl zu erwarten. Es gibt mehrere Stämme stehendes Totholz sowie eine Hainbuche mit initialen Astlöchern in größer Zahl.

#### Auswirkungen:

Bau- und Anlagebedingt:

Da für das Vorhaben sowie der Nutzung keine Bäume gefällt werden müssen und auch sonst keine nachhaltige Beschädigung der Bäume erfolgt, wirft das Vorhaben die Entwicklung von abstehenden Rinden, natürlichen Höhlungen und Spechthöhlen usw. nicht zurück. Diese können sich sogar noch an den beanspruchten Bäumen entwickeln.

### Bewertung:

Die genauere Betrachtung des Gehölzbestandes bestätigt, dass die Qualität allein darin liegt, dass es sich um einen Laubholzbestand handelt, was für das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ nicht ungewöhnlich und somit auch nicht „an dieser Stelle besonders wertgebend“ ist.

Der Anteil an Altbäumen (bei langlebigen Arten >200 Jahre) ist mit exakt einem Baum sehr gering. Der Anteil kurzlebiger Baumarten (Pionierarten wie Birke und Pappel, Obstbäume wie Kirsche und Apfel) liegt bei lediglich 22%.

Dem Standort nach zu erwarten ist ein Stieleichen-Hainbuchenwald (Potenzielle natürliche Vegetation F2b). Und beim stehenden Totholz handelt es sich um Eschen, deren Überdauerung nur sehr kurz sein wird.

Zusammenfassend ist der Gehölzbestand weder besonders alt, noch ökologisch besonders wertvoll, zudem ist die Beeinträchtigung des Gehölzes in keinsten Weise erheblich. Es werden keine Bäume gefällt, keine Bäume erheblich beschädigt, und keine Habitatflächen in nennenswertem Umfang in Anspruch genommen. Die Störungen sind gering, aber natürlich ist die touristische Vermarktung des Naturparks nicht ohne Anwesenheit von Menschen realisierbar.

Es ist daher von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Fläche**

### Bestandsaufnahme:

Für die Dorfgebietsfläche (einfacher Bebauungsplan) besteht keine neue Flächeninanspruchnahme, da diese Fläche Großteils durch bestehende Bebauung geprägt ist. Festsetzungen zu privaten Grundstücksflächen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz vermeiden eine zukünftige Vollversiegelung der nicht mit baulichen Anlagen überbauten Belagsflächen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche ist die Flächeninanspruchnahme insgesamt sehr gering. Für die Realisierung der Baumhäuser müssen keine Bäume gefällt werden. Die Baumhäuser, der abgestellte Zirkuswagen (SO E3) sowie der Hühnerwagen (NA2) bewirken an sich auch keine Versiegelung da sie nicht auf dem Boden gründen. Lediglich die Ausbildung der Kraut- oder Strauchschicht ist durch Verschattung kleinräumig eingeschränkt: Das vorhandene Baumhaus von 2018 hat gemäß Parzellarkarte (Bayernatlas) mit Plattform (Terrasse, Umgang) eine Fläche von 28 m<sup>2</sup>, was 1% der Fläche des beplanten Grundstück Fl.Nr. 16/9 (2.835 m<sup>2</sup>) entspricht, der Zirkuswagen kommt mit angebauter Terrasse auf lediglich ca. 20 m<sup>2</sup>.

Lediglich das Sanitärgebäude innerhalb des NA1 mit einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> sowie das geplante Hanggebäude im SO AT1, das als Lager genutzt werden soll (VEP Anlage 3), nehmen Bodenflächen in Anspruch. Allerdings wird diese Versiegelung durch die Begrünung des Daches (Gründach) wieder ausgeglichen, sodass die ökologische Auswirkung der Bodenversiegelung minimiert wird.

Die Zuwegung zu den Baumhäusern erfolgt ebenfalls ohne explizite Versiegelung. Es gibt keine Zufahrt für die Hausgäste, lediglich einen unbefestigten Waldweg, der zu Fuß genommen werden muss. Zum Baumhaus 2018 führt im ebenen Bereich ebenfalls ein unbefestigter Weg (Trampelpfad), im oberen Hangbereich (also im Gehölzbestand) eine schmale Holzterrasse (Abbildung 14); dies ist bei den neuen Baumhäusern in ähnlicher Weise geplant. Nur im unteren Hangbereich (Siedlung) ist beim Baumhaus 2018 eine Steintreppe realisiert (Abbildung 15).



Abbildung 14: Bestehendes Baumhaus mit unbefestigtem Weg, von 2018, (Dr. Hermann Stickroth).



Abbildung 15: Zugang zum Baumhaus 2018, Steintreppe, (Dr. Hermann Stickroth).

### Auswirkungen:

#### Bau- und Anlagebedingt:

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit auch nicht durch diese sehr geringe Flächeninanspruchnahme anzunehmen. Es ist auszuschließen, dass dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermindert wird, es ist auch auszuschließen, dass das Landschaftsbild durch das Vorhaben verunstaltet wird. Und natürlich muss man sagen, dass durch das Vorhaben ganz entsprechend dem Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets „Augsburg – Westliche Wälder“ der Naturgenuss nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil vermehrt wird.

### Bewertung:

Es ist daher von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut, Fläche auszugehen.

## 2.3 Schutzgut, Tiere

### Artenschutzrechtliche Prüfung:

Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Die Relevanzprüfung erfolgte anhand der LfU-Internethilfe für das TK-Blatt 7729 (Ziemetshausen) und die Lebensraumtypen Hecken und Gehölze sowie Wälder. Die Internethilfe erbrachte mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln.

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### Auswirkungen:

#### Bau und Anlagebedingt:

Ein Tötungsrisiko durch das Vorhaben besteht nicht, da für die Realisierung der Baumhäuser keine Bäume gefällt oder keine ökologisch relevanten Strukturen zerstört werden.

Die Habitatinanspruchnahme ist sehr gering (siehe Schutzgut Fläche 2.2).

Für Fledermäuse und Vögel sind folgende Wirkfaktoren wesentlich.

1. Für die Realisierung der Baumhäuser müssen keine Bäume gefällt werden.
2. Gemäß der ökologischen Baumkartierung gehen keine relevanten Strukturen an den Bäumen verloren, noch werden sie zugebaut oder durch die Baumhäuser verdeckt.
3. Potenzielle Nahrungs- oder Bruthabitate werden nicht versiegelt; die Verschattung durch Baumhaus und Zirkuswagen ist sehr kleinräumig wirksam (siehe Schutzgut Fläche 2.2).

Auch die Zuwegung zu den Baumhäusern erfolgt ohne explizite Versiegelung. Eine nachteilige Auswirkung dieser sehr geringen Habitatanspruchnahme auf artenschutzrechtlich potenziell relevante Artengruppen (Vögel, Fledermäuse) kann nicht angenommen werden (siehe auch Abschnitt 2.3: Brutvogelerfassung der Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz von Herrn Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024).

Die Anwesenheit des Menschen kann zu einer Beunruhigung des Lebensraums führen. Grundsätzlich muss aber festgehalten werden, dass das Planungsgebiet bislang kein störungsfreies Landschaftselement war. Das Planungsgebiet ist Teil der traditionellen Hofstelle; Innerhalb der Landschaftsschutzgebietes befinden sich deren Stallungen für die Ziegenhaltung. Diese werden ein- und ausgetrieben, gemolken und versorgt. Dies ist selbstverständlich mit Störungen verbunden. Die Störungen müssen also über das hinausgehen, was ohnehin schon an Störungen existiert.

Solche zusätzlichen Störungen können baubedingt und anlagebedingt auftreten. Sie können zur Aufgabe der Brut und damit zu Verlust der Eier oder Tod der Jungen führen.

Hinsichtlich der baubedingten Wirkungen wird dies grundsätzlich vermieden, indem die Bauarbeiten nicht während der Brut- und Fortpflanzungszeit ausgeführt werden. Mit einer Lärmbelastung durch den Betrieb der Anlage ist jedoch nicht zu rechnen, da dies dem Konzept des „ökologischen Naherholungsferienprojektes“ widerspricht:

Die Gäste suchen die Ruhe, kommen einzeln oder zu wenigen Personen und werden ausdrücklich auch zur Ruhe aufgefordert. Spielende und schreiende Kinder gehören in einer Siedlung jedoch zur Normalität, auch am Ortsrand.

Licht ist hier am Siedlungsrand ebenfalls eine ortsübliche Belastung. Die direkt angrenzenden Wohngebäude und auch die Schläulestraße (maximal 20 m entfernt) verfügen natürlich über nächtliche Beleuchtung. Genau gegenüber des Planungsgebiets kommt der „Laiberweg“ von Kirchberg herab. Jedes Fahrzeug, das hier nachts entlangfährt, strahlt mit seinem Licht direkt in das Planungsgebiet hinein. Im Planungsgebiet dagegen gibt es nur innerhalb der Quartiere Licht. Die Zuwegung ist unbeleuchtet, und es gibt auch keine Außenbeleuchtung.

Das schwache Wohnlicht aus den Quartieren stellt gegenüber der Vorbelastung sicher keine erhebliche Zunahme des Störfaktors Licht dar. Im gleicher Weise ist das gelegentliche Brennen eines Feuers in der Feuerschale ein Wirkfaktor, der sich in die ortsübliche Lichtbelastung am Ortsrand einfügt und somit ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt.

Störungen könnten auch zu einer Verdrängung führen, wenn sich Arten durch die baulichen Strukturen oder die anwesenden Menschen gestört fühlen und diese Bereiche dann meiden.

Beides ist aber nicht anzunehmen. Sowohl Waldfledermäuse als auch ubiquitäre Waldvögel nutzen vielmehr regelmäßig bauliche Strukturen im Wald auch als Quartier oder Nistplatz.

Schließlich gilt eine Störung nur dann als erheblich, wenn sie zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Dies ist bei ubiquitären Arten, die nicht gefährdet sind und sich in keinem schlechten Erhaltungszustand befinden, regelmäßig nicht anzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann sich nur bei gefährdeten Arten und solchen mit schlechtem Erhaltungszustand sowie besonders störungsempfindliche Vogelarten ergeben.

### Artenvorkommen Fledermäuse:

Da geeignete Quartierstrukturen durch das Vorhaben nicht betroffen sind, wurde auf eine Fledermauserfassung verzichtet. Auch die Jagdlebensräume, die möglicherweise am Siedlungsrand vorhanden sind, werden nicht beeinträchtigt. Es werden keine Gehölze gefällt, keine Quartiere entwertet, und auch die künftige Quartierbildung wird nicht behindert. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch Störungen kann nicht angenommen werden. Eine Betroffenheit von Fledermäusen ist nicht anzunehmen.

### Artenvorkommen Brutvögel:

Es wurde von Dr. Hermann Stickroth eine Brutvogelkartierung mit 4 Begehungen am 5.2., 30.4., 26.5. und 20.6.2024 durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass bei der Kartierung 19 Vogelarten festgestellt wurden, davon 12 auch im Planungsgebiet. Die übrigen Arten wurden nur in der Umgebung registriert, wovon 2 auch als Nahrungsgäste vorkommen könnten. Amsel, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Blaumeise und Buchfink brüteten mit jeweils 2 BP, die Kohlmeise mit 1-2 BP, Ringeltaube, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Buntspecht mit maximal 1 BP. Der Grünspecht trat regelmäßig im nahen Umfeld auf und könnte auch als Nahrungsgast im Planungsgebiet auftreten.

Sämtliche Arten im Planungsgebiet waren ungefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand. Selbst bei gewissen Beeinträchtigungen müsste man davon ausgehen, dass diese keine nachteilige Auswirkung auf die lokale Population hat. Die einzige Art im Untersuchungsgebiet mit ungünstigem Erhaltungszustand war die Klappergrasmücke, die jedoch nur im Umfeld beobachtet wurde, ebenso der gefährdete Star.

Explizit störungsempfindliche Vogelarten wurden in dem Gehölz nicht nachgewiesen. Als besonders störungsempfindlich gelten Raufußhühner, Großvögel wie Schwarzstorch und Kranich, (seltene) Greifvogelarten und Eulen, Wiesenbrüter, Koloniebrüter und noch einige andere. Horste von Großvogelarten gibt es im Planungsgebiet nicht.

### Bewertung:

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten kommt zum Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, hier Fledermäuse) durch das Vorhaben erfüllt werden.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung bedeutet das, dass am Beispiel der Vogel und Fledermausarten keine Verminderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch das Vorhaben erkannt werden kann, und dass dort, wo Betroffenheiten entstehen, die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird. Aus Sicht des Artenschutzes kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Es ist daher von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut, Tiere auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, liegt das Plangebiet im Bereich 76b und 8c. In der Bodenkategorie 76b finden sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Innerhalb der Bodenkategorie 8c besteht das Bodengefüge fast ausschließlich aus Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse).

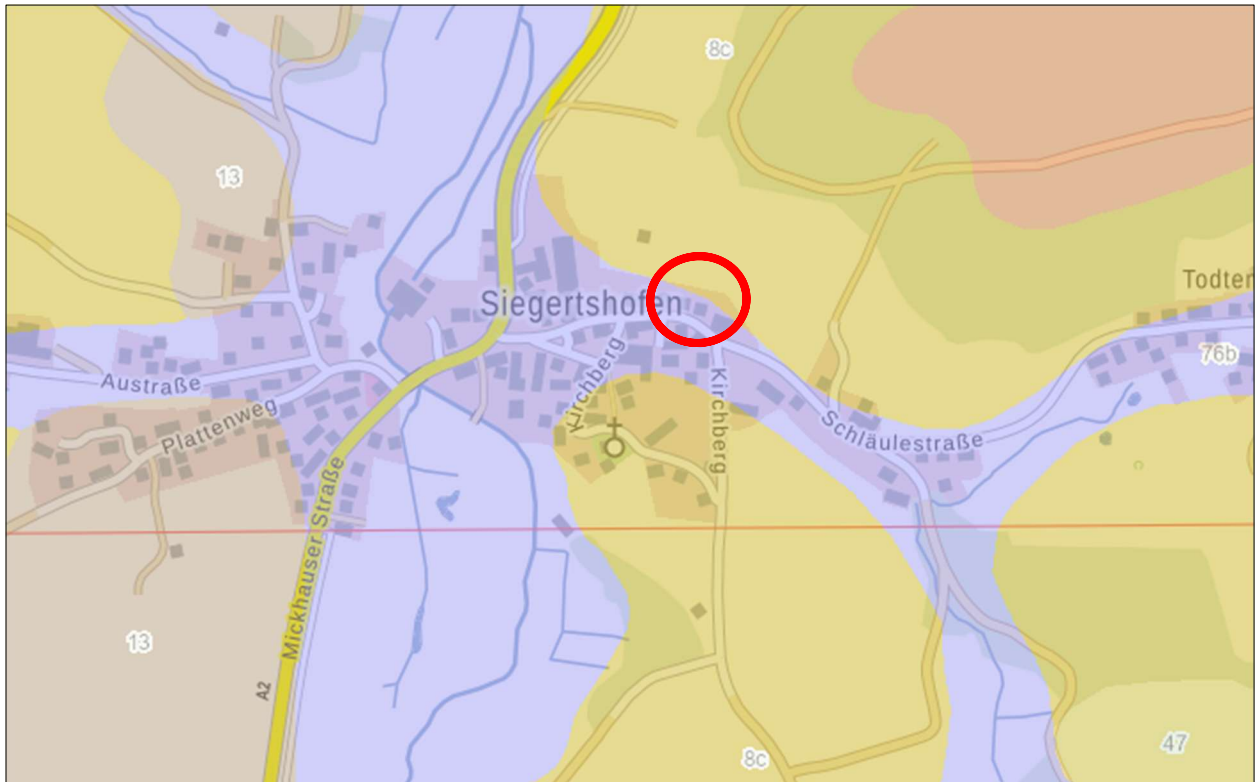


Abbildung 16: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (blau 76b und gelb 8c), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Durch die besiedelte Fläche innerhalb der Bodenkategorie 76b mit ihren versiegelten Flächen ist bereits ein großer Teil der Bodenflächen durch bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen versiegelt und wird nicht weiter betrachtet.

### Bodenbewertung im Bereich der Bodenkategorie 8c

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine **sehr hohe Schutzwürdigkeit** des Standortes (vgl. nachfolgende Tabellen). Für die Berechnung der Schutzwürdigkeit wurden die Werte zu Grunde gelegt, die im Plangebiet vorherrschen.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	Acker- land(A)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	Lehm (L)	Retentionsvermögen	3
Zustands- / Bodenstufe	4	Rückhaltevermögen für wasserlös- liche Stoffe	5
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Dilu- vium(D)	Rückhaltevermögen für Schwer- metalle	4
Boden- / Grünlandgrundzahl	60	Ertragsfähigkeit	3
Acker- / Grünlandzahl	54		
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	125	<b>MITTELWERT</b>	<b>3,6</b>
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK <sub>We</sub>	306	<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sehr hoch</b>

Auswirkungen:

Bau und Anlagebedingt:

Wie bereits unter 2.2 Schutzgut Fläche dargelegt ist die Flächeninanspruchnahme innerhalb der Sondergebietsfläche sehr gering.

Lediglich das geplante Hanggebäude im SO AT1, das als Lager genutzt werden soll (VEP Anlage 3), wird auf dem Boden gegründet. Allerdings wird diese Versiegelung durch die Begrünung des Daches (Gründach) wieder ausgeglichen, sodass die ökologische Auswirkung der Bodenversiegelung stark minimiert wird.

Es ist somit auszuschließen, dass durch das Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Bodens vermindert wird.

Bewertung:

Es ist daher von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut, Boden auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete (HQ100 oder HQextrem) oder Trinkwasser-Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder im direkten Umfeld.

Lediglich der Flussverlauf der Schmutter verläuft in ca. 300 m westlich durch den Ortsteil Siegertshofen.

Demnach hat das Vorhaben derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

## Potentielle Fließwege bei Starkregen

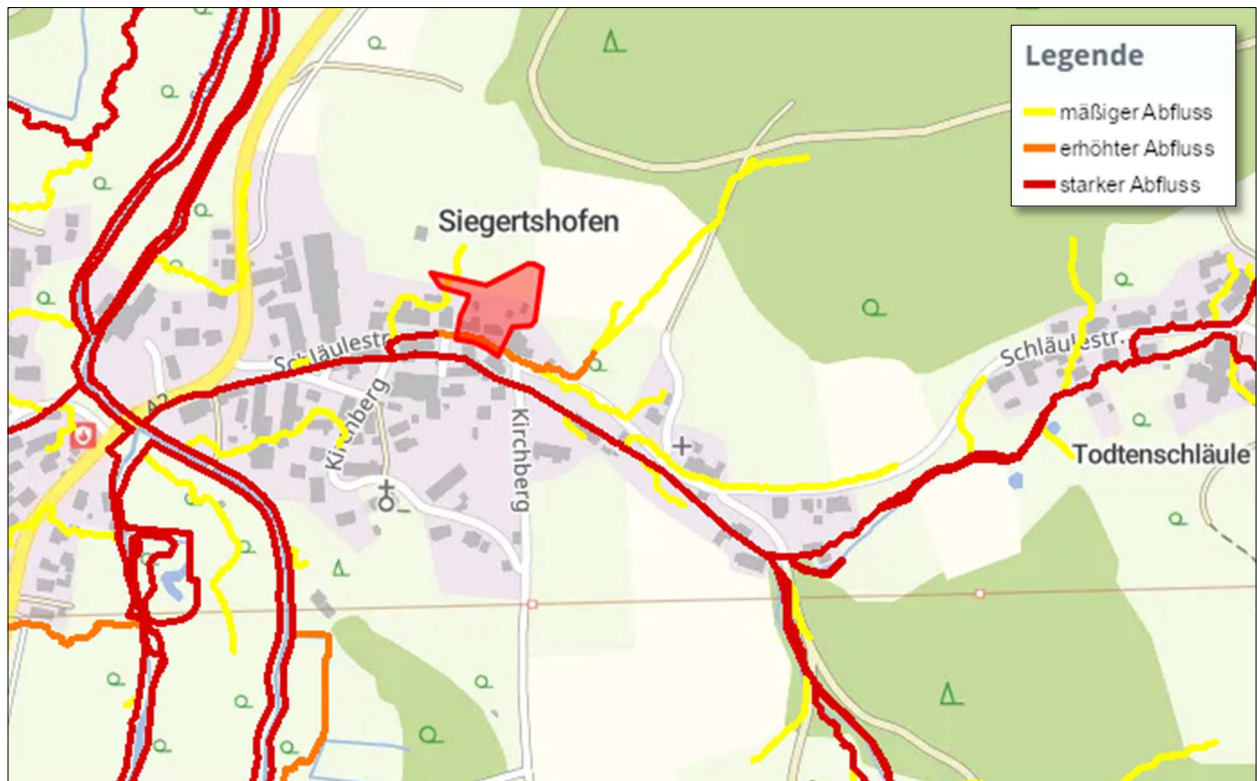


Abbildung 17: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (blau 76b und gelb 8c), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Für die Ermittlung der möglichen Fließwege bei Starkregen wird ein Verfahren genutzt, das auf einem digitalen Modell der Geländeoberfläche basiert. Dabei wird aus jedem Punkt des Geländes geprüft, in welche Richtung das Wasser am wahrscheinlichsten abfließt – so, als würde man eine Kugel den Hang herunterrollen lassen. Wenn viele Kugeln denselben Weg nehmen, zeigt das an, wo das Wasser bei starkem Regen gebündelt fließen könnte.

Im Plangebiet verläuft ein potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss (gelbe Markierung) bei Starkregen. Fließwege mit stärkerem Abfluss befinden sich außerhalb des Plangebiets. Die gekennzeichneten Flächen und Mulden werden aus Gründen des Hochwasserschutzes freigehalten. Anpflanzungen, Zäune oder Lagerungen, die den Wasserabfluss behindern könnten, sind nicht vorgesehen. Potenzielle Fließwege, Geländesenken und Aufstaubereiche werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt oder beeinträchtigt. Beim Bau des Agritourismus-Gebäudes (SO AT1) wird der Wasserzufluss berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass dort kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

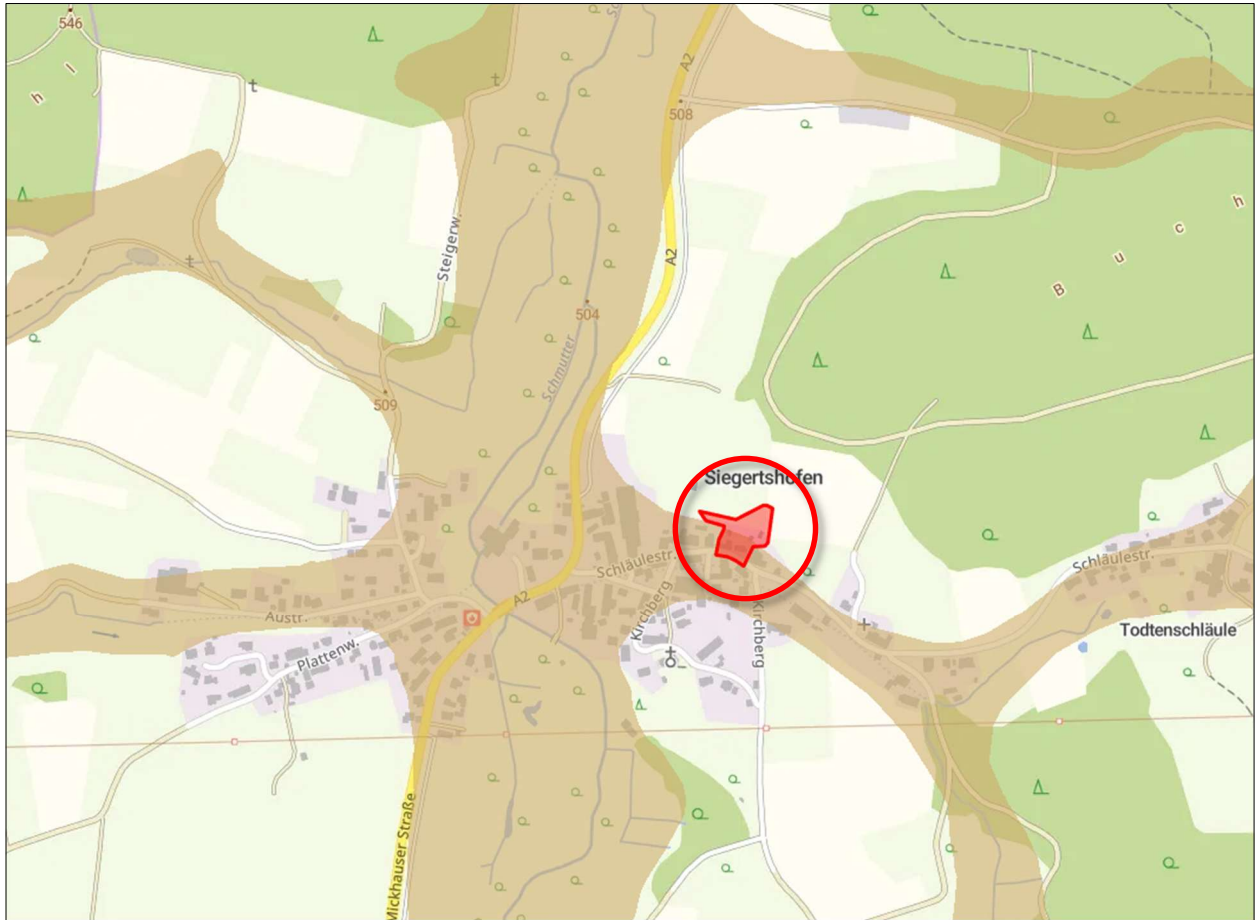


Abbildung 18: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (blau 76b und gelb 8c), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein wassersensibler Bereich. Die wassersensiblen Bereiche wurden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 ermittelt. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen, weshalb die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht genau abgelesen werden kann. Zudem ist die Darstellung der wassersensiblen Bereiche nur bis zu einem Maßstab von ca. 1:25.000 möglich.

Der wassersensible Bereich hat keine Auswirkungen auf die Planung, da erstens die Ortschaft Siegertshofen vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs liegt, und zweitens es sich bei dem Vorhaben um die Realisierung von Baumhäusern handelt, die ohnehin in erhöhter Position errichtet werden sollen. Daher besteht keine direkte Beeinträchtigung des sensiblen Bereichs. Gleiches gilt auch für den zuvor beschriebenen Abschnitt zu potentiellen Fließwegen bei Starkregen.

#### Auswirkungen:

Die Bauarbeiten führen zur Einrichtung temporärer Baustellenflächen, die eine kurzfristige Bodenversiegelung erfordern könnten und damit vorübergehend die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung beeinträchtigen könnten.

Lediglich das geplante Hanggebäude im SO AT1 (VEP Anlage 3), das als Lager genutzt werden soll, wird dauerhaft auf dem Boden gegründet. Diese Bodenversiegelung wird jedoch

durch ein begrüntes Dach (Gründach) als auch durch eine Ausgleichsfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Flurnummer 19/6) kompensiert, wodurch die ökologischen Auswirkungen der Bodenversiegelung weitgehend minimiert werden und der entstandene Eingriff 1:1 ausgeglichen wird.

Anlagenbedingt sind die langfristigen Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und das Grundwasser daher gering.

#### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestandsaufnahme:

Durch seine ausgedehnten Wald- und Grünflächen wirkt der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ als Frischluftlieferant für den Verdichtungsraum Augsburg. Die Luftzirkulation aus dem Naturpark trägt zur Verbesserung der Luftqualität und zur Regulierung des Stadtklimas bei.

So soll er gemäß Regionalplanung die Funktion als Erholungs- und Frischluftgebiet für den großen Verdichtungsraum Augsburg weiterhin sichern und den naturbetonten Lebensraum als weiträumiges, immissionsarmes Gebiet der gewachsenen Kulturlandschaft erhalten.

#### Auswirkungen:

Diese Ziele und Grundsätze finden im vorliegenden Planungskonzept besondere Berücksichtigung.

#### Bewertung:

Daher ist mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Der Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ bietet der Bevölkerung im Ballungsraum Augsburg und Umgebung einen naturnahen Rückzugsort für Erholung und Freizeitgestaltung. Wandern, Radfahren und andere Aktivitäten in der Natur fördern das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen und bieten eine wichtige Möglichkeit, dem städtischen Alltag zu entfliehen.

Die frische, saubere Luft verbessert die Luftqualität und hat positive Auswirkungen auf die Gesundheit und Lebensqualität der Menschen in der Region, insbesondere bei wärmeren Temperaturen.

Die naturnahe Umgebung des Naturparks bietet einen Raum zur Stressbewältigung und fördert das psychische Wohlbefinden. Der Aufenthalt in einer ruhigen, weitläufigen Naturkulisse wirkt beruhigend und verbessert die Lebensqualität der Menschen im Naherholungsgebiet.

Der Naturpark ermöglicht es zudem den Besuchern, die gewachsene Kulturlandschaft zu erleben und ein Bewusstsein für den Wert dieser Landschaft und ihrer historischen Entwicklung zu entwickeln. Dies fördert die Verbundenheit der Menschen mit ihrer Region und unterstützt eine nachhaltige Beziehung zur Natur.

#### Auswirkungen:

Sowohl in der konzeptionellen Ausrichtung als auch in der praktischen Ausführung entspricht das Vorhaben grundsätzlich dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, welcher gemäß § 3 Abs. 1 auf „die Festsetzung eines Naturparks“, d.h. auf die touristische Vermarktung ausgerichtet ist (Nr. 1), sowie darauf, „die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile der Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu erhalten“ (Nr. 2).

#### Bewertung:

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch rein positiv zu bewerten und mit **geringer Erheblichkeit** zu werten.

## 2.8 Schutzgut Landschaft

#### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist der Naturraum-Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ zuzuordnen und liegt dort in der Naturraum-Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Erholungslandschaft „Stauden“ und liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) sowie vollumfänglich im gleichnamigen Naturpark (NP-00006).

Dieser wird umgrenzt von den Flüssen Wertach bzw. Schmutter im Osten, Mindel im Westen und Donau im Norden. Er liegt im Alpenvorland, im „Mittelschwäbischen Schotterriedel- und Hügelland“. Typisch ist der Wechsel von bewaldeten Höhen und landwirtschaftlich genutzten Bachtälern, in denen die meisten der insgesamt 300 Ortschaften liegen.

Das Ortsbild von Siegertshofen ist durch dorftypische Strukturen, eine gute Durchgrünung und landschaftliche Einbindung gekennzeichnet. Die Flächen um die Gemeinde werden landschaftlich genutzt und ziehen sich Bachbegleitend (Schmutter) zentral durch das Dorfgefüge.

Der Planungsbereich befindet sich am Nordöstlichen Rand des Ortsteils. Der südliche Teil, entlang der Schläulestraße, ist durch die bestehende Bebauung geprägt und befindet sich am tiefsten Punkt des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 508 m über NHN. Nördlich der Bebauung grenzt ein größerer Gehölzbestand (Wald) in Hanglage mit Lichtung an, welche sich von 510 m bis 526 m über NHN Trichterartig bis zur Feldflur anhebt. Die anteilige Waldfläche von ca. 2.330 m<sup>2</sup> ist Teil eines größeren Gehölzes (4.400 m<sup>2</sup> bzw. 5.700 m<sup>2</sup>) welches sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Osten und Westen erstreckt und den Ort zur Feldflur hin abgrenzt.

### Auswirkungen:

#### Bau- und Anlagebedingt:

Sowohl in der konzeptionellen Ausrichtung als auch in der praktischen Ausführung entspricht das Vorhaben grundsätzlich dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes, welcher gemäß § 3 Abs. 1 auf „die Festsetzung eines Naturparks“, d.h. auf die touristische Vermarktung ausgerichtet ist (Nr. 1), sowie darauf, „die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile der Allgemeinheit zugänglich zu machen und zu erhalten“ (Nr. 2). Um dies zu gewährleisten sind gemäß Abs. 2 „im Landschaftsschutzgebiet [...] alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem in Absatz 1 genannten Schutzzweck zuwiderlaufen; das sind Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern (siehe auch §3 Abs. 1 Nr. 3), den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten“.

Durch die Bauarbeiten wird es lediglich Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich zeitlich begrenzt auf das Landschaftsbild auswirken könnten.

#### Integration der Baumhäuser in das Landschaftsbild:

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Materialwahl und Fassadengestaltung für die Ferienhäuser und landwirtschaftlich genutzten Gebäude, wird eine harmonische und landschaftsangepasste Bauweise gewährleistet, die den ländlichen Charakter der Region unterstützt.

Die Anforderung, Ferienhäuser als Holzbauten mit Holzfassaden zu errichten, dient der Integration in die natürliche Umgebung und unterstreicht die Verbundenheit mit regionalen Bauweisen. Holz schafft eine warme, naturnahe Optik, die sich ideal in die ländliche und durch Gehölze geprägte Landschaft einfügt und den ökologischen Charakter der Ferienhäuser betont. Die Wahl zwischen Holz und Metall für die Dacheindeckung ermöglicht eine rustikale Gestaltung. Holz fügt sich nahtlos in das natürliche Konzept ein, während Metall als langlebiges, robustes Material den Baukörper zusätzlich schützt.

#### Integration der landwirtschaftlichen Gebäude in das Landschaftsbild:

Für landwirtschaftliche Gebäude ermöglicht die Verwendung von Holz oder Backstein eine visuelle Anbindung an traditionelle Bauweisen. Holz ist ein nachhaltiges, regionales Material, das für landwirtschaftliche Gebäude häufig verwendet wird, während Backstein die historischen landwirtschaftlichen Bauten der Region widerspiegelt und somit die Authentizität der Bebauung unterstreicht. Durch die Optionen für die Dacheindeckung wird ein funktionales und zugleich ästhetisch ansprechendes Bild geschaffen. Holz und Ziegel fügen sich traditionell in die ländliche Bauweise ein, während Metall als robustes, wartungsarmes Material bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden beliebt ist. Begrünte Dächer tragen zudem zur ökologischen Nachhaltigkeit bei, indem sie die Flächenversiegelung minimieren und die natürliche Umgebung ergänzen.

Diese Festsetzungen fördern eine einheitliche, ortsangepasste und ökologisch nachhaltige Architektur, die den landschaftlichen Charakter der Umgebung respektiert und bewahrt.

Außerdem sind die Gebäude im Landschaftsschutzgebiet im sommerlichen Aspekt von der Feldflur aus nicht sichtbar.

### Bewertung:

Durch die Integration der Baumhäuser und landwirtschaftlichen Gebäude in die natürliche Umgebung sowie den Erhalt des Naturraums wird der Naturgenuss sowie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Es ist daher mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu rechnen.

## 2.9 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 befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Das Plangebiet selbst hat keine kulturhistorische Bedeutung.

In ca. 170 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich südwestlich das Bodendenkmal (D-7-7729-0039) „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Siegertshofen“.

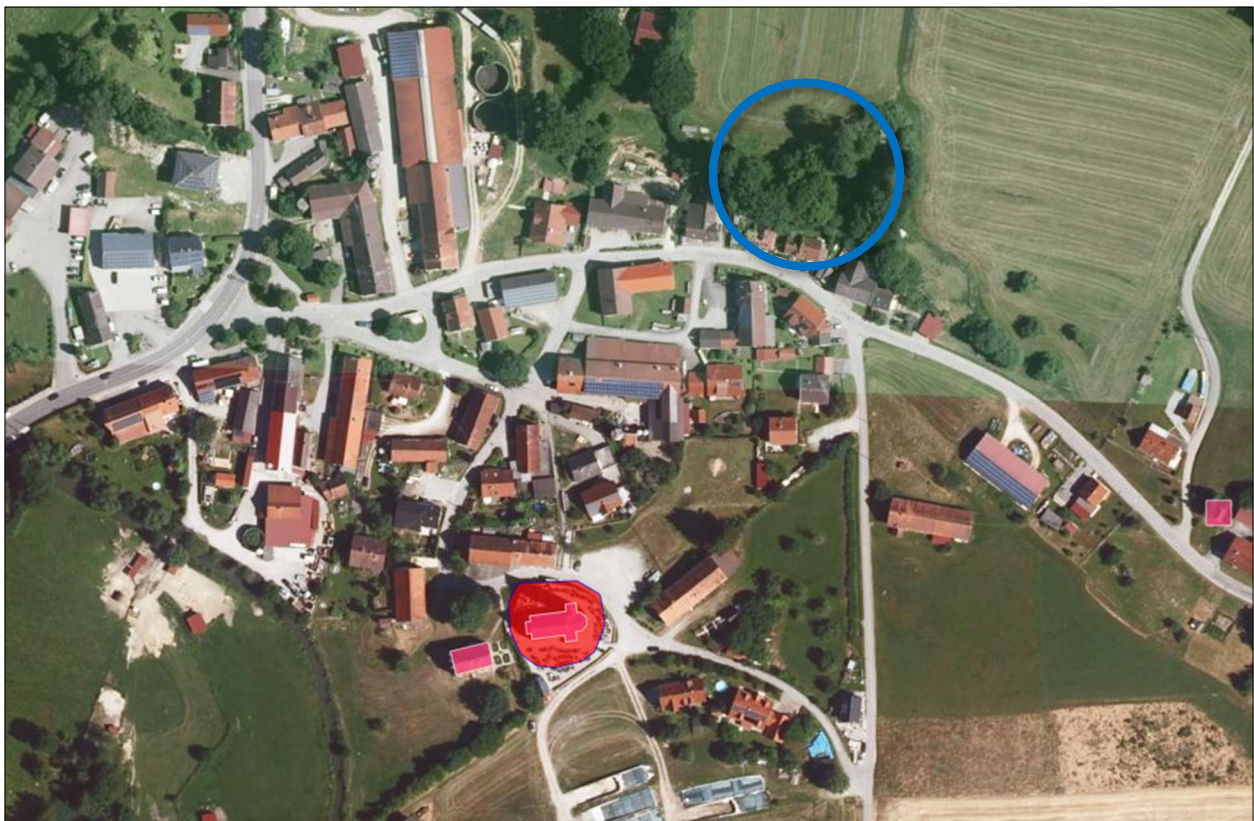


Abbildung 19: Bodendenkmale in der Umgebung (rot) des Planungsgebiets (blau), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

Mit der Flächenausweisung ist kein Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmäler und/oder Baudenkmäler) verbunden.

### Bewertung:

Das Planvorhaben hat **keine** Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Es ergeben sich keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Betrachteten Schutzgüter bzw. Umweltbelange mit dem Vorhaben.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

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

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die folgenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung nicht erreicht:

### Landesplanung:

- Förderung des Tourismus zur Erholung: Die Stärkung und der Ausbau des Tourismus **(2.2.5 (G))** würden nicht umgesetzt, wodurch potenzielle Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung ungenutzt blieben und die wirtschaftlichen Impulse für die Region entfallen würden.
- Anbindung an einen Beherbergungsstandort ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes: Die Möglichkeit, einen Standort mit Beherbergungsnutzung in die Umgebung zu integrieren, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen **(3.3 (Z))**, würde nicht verwirklicht.
- Erhalt und Verbesserung der Tourismusstandorte im Einklang mit Mensch und Natur: Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft, die im Einklang mit den Bedürfnissen von Mensch und Natur steht **(5.1 (G))**, könnten nicht gestärkt oder verbessert werden.
- Schaffung der Voraussetzungen für multifunktionale Landwirtschaft: Die räumlichen Grundlagen für eine vielseitige Landwirtschaft zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung **(5.4.1 (G))** würden nicht weiterentwickelt.
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als Erholungsraum: Die Landschaft bliebe möglicherweise in ihrem jetzigen Zustand, ohne zusätzliche Entwicklungsmaßnahmen, die den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen Erholungsräume für die Bevölkerung fördern würden **(7.1.1 (G))**.

### Regionalplanung:

- Förderung des Ausflugs- und Kurzeittourismus: Die Stärkung des Ausflugs- und Kurzeittourismus, insbesondere innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ (**4.3 (G)**), könnte nicht unterstützt werden, was die Attraktivität des Gebiets als Erholungsraum schwächen würde.
- Sicherung einer nachhaltig betriebenen Landwirtschaft: Die Förderung einer Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor sowie die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung (**7.1 (G)**) würden nicht weiter gestärkt, was langfristig zur Schwächung dieses Wirtschaftszweigs führen könnte.
- Erhaltung der Bewirtschaftung unter schwierigen Bedingungen: In Regionen mit weniger günstigen Produktionsbedingungen (**7.3 (Z)**) könnten zusätzliche Einkommensmöglichkeiten für die Landwirte entfallen, was ihre wirtschaftliche Stabilität beeinträchtigen könnte.
- Erhalt und Weiterentwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen: Ohne Umsetzung der Planung würde die Weiterentwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen (**5.1 (G)**) ins Stocken geraten, wodurch das Angebot an Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung eingeschränkt würde.

Insgesamt würde bei der „Nullvariante“ die Möglichkeit entfallen, die Region sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch zu stärken und als attraktiven Erholungs- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln. Ohne die geplante Umsetzung könnten wichtige ökonomische und umweltschützende Maßnahmen zur Förderung von Tourismus, Landwirtschaft und Erholungsnutzung nicht verwirklicht werden, was langfristig zu einer Stagnation und möglichen Verschlechterung der Umwelt- und Lebensqualität in der Region führen könnte.

## **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

- Erhalt des Lebensraums für die vorherrschenden Tierarten im Landschaftsschutzgebiet
- Erhalt des Naturraums im Landschaftsschutzgebiet

Schutzgut Boden und Fläche

- Keine Versiegelung durch „fliegende Bauten“ im Landschaftsschutzgebiet
- Gründach für die Neugründung innerhalb des SO L1
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort

### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort
- Keine Versiegelung durch „fliegende Bauten“ im Landschaftsschutzgebiet
- Gründach für die Neugründung innerhalb des SO L1

### Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“ als Frischluftlieferant
- Keine Versiegelung durch „fliegende Bauten“ im Landschaftsschutzgebiet
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort

### Schutzgut Landschaftsbild

- Beschränkung des Maßes der Baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhen
- Festsetzungen der Bauweise, Dachform, Gestaltung bezogen auf die Umgebung
- Erhalt des Naturraums im Landschaftsschutzgebiet

### 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 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.

#### 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da durch die baulichen Maßnahmen im Sondergebiet (SO) relevante Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen (siehe auch 2.2 Schutzgut Fläche).

Im Fall des einfachen Bebauungsplanes besteht bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Die geplanten Ferienhäuser führen zu keiner Bodenversiegelung, da sie nicht direkt auf dem Boden gründen, sondern auf tragfähigen Konstruktionen bzw. an den Baumstämmen mit Hilfe von speziellen Baumhaus-Schrauben (Baumhaus-Bolzen, Garnier-Schraube) errichtet werden.

SO E1 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 1)

SO E2 = geplantes Ferienbaumhaus (VEP Anlage 2)

Das geplante Hanggebäude im SO AT1, das als Lager genutzt werden soll (VEP Anlage 3), wird auf dem Boden gegründet und führt zu einer Bodenversiegelung von ca. 45 m<sup>2</sup>. Diese Versiegelung wird durch die extensive Dachbegrünung (Gründach) zwar teilweise kompensiert, kann jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Für das SO AT1 wird neues Baurecht geschaffen. Der Markt Fischach wird die überbaute Grundfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> am nordwestlichen Gehölzrand des Flurstücks 16/9 durch die Festsetzung eines Strauchgürtels als Ausgleichsmaßnahme heranziehen.

### 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter E) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch den bestehenden Betrieb verhältnismäßig niedrig.

Darüber hinaus sprechen mehrere Aspekte für die Beibehaltung des aktuellen Standorts. Ein Baumhaus erfordert das Vorhandensein geeigneter Bäume, wodurch der aktuelle Standort aufgrund seiner bewaldeten Umgebung ideal ist. Zudem bietet der bestehende Standort eine bereits etablierte Infrastruktur, die zusätzliche Eingriffe in die Natur minimiert. Auch wirtschaftliche Überlegungen spielen eine Rolle: Da es sich bereits um einen bestehenden Beherbergungsbetrieb handelt, kann der Betrieb effizient in die vorhandenen Strukturen integriert werden, ohne erhebliche zusätzliche Kosten oder Aufwand für die Erschließung eines neuen Standorts zu verursachen. Ein Standortwechsel würde hingegen erneute Erschließungsmaßnahmen und die damit verbundenen Belastungen der Umwelt und der Wirtschaftlichkeit erforderlich machen. Insgesamt stellt der gewählte Standort somit die ökologisch, praktisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

## 6. MONITORING

---

Die Marktgemeinde Fischach 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.

## 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Schläulestraße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Zusätzlich wurde die gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz beim Bebauungsplan „SO Baumhäuser“ in Markt Fischach, OT Siegertshofen, Schläulestraße 13 von Dr. Hermann Stickroth vom 05.08.2024 herangezogen.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- 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 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fischach i. d. F. v. 03.01.1997 sowie der
- 11. Flächennutzungsplanänderung i. d. F. v. 13.05.2025
- Vorhaben und Erschließungspläne (Anlagen 1-3) i. d. F. v. 13.05.2025
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Gutachterliche Stellungnahme zum Natur- und Artenschutz beim Bebauungsplan „SO Baumhäuser“ in Markt Fischach, OT Siegertshofen, Schläulestraße 13: Dr. Hermann Stickroth, vom 05.08.2024
- 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**

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, die bestehenden Gebäude planungsrechtlich abzusichern und zwei zusätzliche Ferienbaumhäuser sowie ein Hanggebäude für die landwirtschaftliche Nutzung im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“ zu errichten. Darüber hinaus ist die Schaffung weiterer Ferienunterkünfte im einfachen Bebauungsplan geplant, um das Unterkunftsangebot nachhaltig zu erweitern und die langfristige Entwicklung der Region zu unterstützen.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die betrachteten Schutzgüter lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Auswirkung</b>
Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Fläche	gering
Tiere	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine