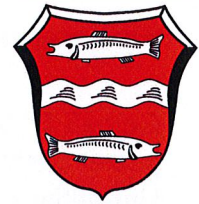

MARKT FISCHACH



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Schläulestraße“

OT: Siegertshofen

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a BauGB

Fassung vom 16.03.2026

Projektnummer: 24091

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
WD

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Schläulestraße“ eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den bestehenden landwirtschaftlichen Ferienhausbetrieb im Ortsteil Siegertshofen, Markt Fischach „Der Süden ist Blau“ (<https://dersuedenistblau.de/>) 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 mitunter 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. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Vollzug der Planung nur von überwiegend geringer Erheblichkeit sind. Die erfassten Auswirkungen können durch entsprechende Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Gemeinsam mit den im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen konnte eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht werden. Die Art und Weise, wie diese Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, wird nachfolgend aufgeführt.

Die UNB (LRA Augsburg) hat darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen. Im Bebauungsplan ist in der Planzeichnung eine Ausgleichsfläche am nordwestlichen Gehölzrand dargestellt und in den textlichen Festsetzungen sowie im Umweltbericht beschrieben. Die Ziffer 6.5 der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist entsprechend anzupassen.

Der Markt Fischach hat die Begründung angepasst. Der Stellungnahme ist damit Rechnung getragen. Eine inhaltliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit nicht verbunden.

Weiter verweist die UNB (LRA Augsburg) auf folgenden Sachverhalt:

Die geplante Ausgleichsfläche soll nur den Eingriff für das Sondergebiet AT1 ausgleichen. Für die Nebenanlagen und das Sondergebiet SO3 ist kein Ausgleich vorgesehen. Auch wenn durch diese kein Boden versiegelt/überbaut wird, geht die Bodenvegetation wegen Beschattung verloren. Deshalb ist hierfür auch ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleichsflächenbedarf sollte entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021 ermittelt werden. Die Größe der Ausgleichsfläche ist entsprechend anzupassen. Mit der Herstellung einer Strauchpflanzung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. In die textlichen Festsetzungen § 9 sollte eine Liste der standortheimischen Sträucher, Angaben zum Pflanzabstand, zur Pflanzgröße und zur Pflege incl. Schutz vor Wildverbiss aufgenommen werden.

Die Marktgemeinde Fischach teilt nicht die Einschätzung der UNB zur Verschattung des Plangebietes. Nach mehrmaligen Ortsterminen zu unterschiedlichen Uhrzeiten darf festgehalten werden, dass der Wald (gem. Stellungnahme des AELF) gem. UNB, sprich die Gehölzstrukturen, bereits im Bestand so ausgeprägt sind, dass eine permanente Beschattung des Bodens vorliegt. Diese wird durch die Baumhäuser nicht erheblich zunehmen.

Deshalb ist bezüglich der Verschattung kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Das LRA Augsburg (Baurecht) hat darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes positiv abgeschlossen sein muss, bevor der Markt den Antrag nach § 6 BauGB auf Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung stellt. Dieser Hinweis begründet selbstverständlich keinen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, selbst wenn das Landschaftsschutzgebiet entsprechend geändert wurde.

Der Markt Fischach weist darauf hin, dass der Bauausschuss des Kreistages des Landkreises Augsburg in seiner zurückliegenden Sitzung eine Anpassung des Landschaftsschutzgebiets beschlossen hat. Die öffentliche Auslegung nach Art. 52 Abs. 2 BayNatSchG hat im Zeitraum vom 11.08. bis 10.09.2025 stattgefunden. Der Kreistag des Landkreises Augsburg wird am 08.12.2025 den Beschluss hierfür fassen. Dem Bebauungsplan steht damit kein Vollzugshindernis entgegen. Zwischenzeitlich wurde die Bekanntmachung der Änderung des LSG im Amtsblatt des LRA Augsburg veröffentlicht.

Das LRA Augsburg (Untere Immissionsschutzbehörde) weist auf folgenden Sachverhalt hin: Dies betrifft insbesondere das sonstige Sondergebiet SO AT3 sowie die Fläche der Nebenanlage NA2. Wie den Unterlagen entnommen werden kann, ist im Sondergebiet SO AT3 eine bestehende Stallung untergebracht und im Bereich der Fläche NA2 ein Hühnerstall zulässig. Neben der Betriebsweise der Ferienhäuser sind diese beiden Anlagen für die abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung von Belang.

Gemäß dem Internetauftritt des Ferienhausbetriebes handelt es sich bei der oben genannten bestehenden Stallung um einen Ziegenstall. Für die fachtechnische Bewertung sind daher noch

Angaben zum Ziegenstall und zum Hühnerstall, insbesondere auch den Tierzahlen (Anzahl der Zicklein (bis 7. Woche) und Kitze (7. Woche bis 5 Monate), Anzahl der weiblichen Ziegen (6 bis 9 Monate) und Anzahl der männlichen Ziegen (6 bis 12 Monate), Anzahl der Mutterziegen, Anzahl der Ziegenböcke sowie Anzahl der Hühner), erforderlich. Erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen bzw. Mitteilung der erforderlichen Angaben kann eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung erfolgen.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme von Alter, Geschlecht und Anzahl der Ziegen und Hühner ist aus Sicht des Marktes nicht erforderlich, da für das SO die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes festgesetzt wird.

Den Sondergebieten SO E und SO AT wird die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets (MD) von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugeordnet. Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betrieb einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Mit den Änderungen wird allein der Anregung des Trägers öffentlicher Belange Rechnung getragen ohne erstmals oder weitergehend schutzwürdige Belange Dritter zu beeinträchtigen. Eine erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB wäre eine reine Förmelerei, da die Änderung bzw. Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen Dritter führt (§ 4a Abs. 3 S. 1 Hs. 2 BauGB).

Die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu hat darauf hingewiesen, dass dem Bodenschutzrecht für den Änderungsbereich derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vorliegt. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Der Markt Fischach hat die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen war jedoch nicht erforderlich, da die Hinweise bereits enthalten waren.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat Hinweise zu potenziellen Sturzflutgefährdungen, zur Niederschlagswasserversickerung und zum vorsorgenden Bodenschutz gegeben sowie auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung, Brauchwassernutzung und eine zusätzliche Dachflächen- und/oder Fassadenbegrünung hingewiesen.

Der Markt Fischach weist darauf hin, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser weder behindert oder verstärkt, noch auf andere Weise verändert wird.

Die potenziellen Fließwege bei Starkregen sowie Geländesenken und potentielle Aufstaubebereiche sind von dem Planvorhaben weder berührt noch betroffen (s. Auszug aus Geodaten). Bei der Bebauung des Agritourismus Gebäudes wird der Wasserzufluss berücksichtigt werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass hier kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen erfolgen wird.

Östlich und westlich des Planvorhabens sind Fließwege mit mäßigem Abfluss kartiert, das Plangebiet selbst weist in der angeführten Karte keinen Fließweg auf. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden werden aus Gründen der Hochwasservorsorge freigehalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern sind

nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird nochmals darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet außerhalb von Abflusswegen befindet.

Ein EG Rohfußboden von Wohngebäuden ist nicht vorgesehen, da sich die Baumhäuser die für touristische Übernachtungen geschaffen werden nicht im Boden gegründet werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat insbesondere auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Waldeigenschaft:

Nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist Wald (Forst) jede mit Waldbäumen bestockte Fläche. Auf welche Art und Weise und an welchem Ort „Wald“ im Sinne des Waldgesetzes entstanden ist, spielt für die Waldeigenschaft keine Rolle. Auch eine festgelegte Mindestgröße kann nicht angegeben werden. Das Vorhandensein der Waldeigenschaft setzt zunächst primär eine Ansammlung von Waldbäumen voraus. Darüber hinaus gehört zum Wesen des Waldes die Existenz einer für den Wald charakteristischen Tier- und Pflanzenwelt, für den Wald typischen klimatische und edaphische Bedingungen (Waldinnenklima) und die Geschlossenheit des Bestandes. Die oben beschriebenen Eigenschaften sind auf der betroffenen Fläche vorhanden.

Lt. „1.4 Baumbestand“ des Gutachtens von Herrn Dr. Stickroth handelt es sich bei den Bäumen im Planungsgebiet hauptsächlich um Hainbuchen, Stieleichen, Pappeln, Linden, Kirschen, Birken und Eschen. Bei allen genannten Baumarten handelt es sich zweifelsfrei um „Waldbäume“ i. S. d. Art. 2 BayWaldG (vgl. Erl. Art. 2 BayWaldG Nr. 2). Darüber hinaus findet sich in vielen Bereichen des betroffenen Gebietes Naturverjüngung aus Esche, Eiche und Hainbuche. Dass der Wald durch Sukzession auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen genutzten Fläche bzw. auf einer Hangkante entstanden ist, ist wie oben beschrieben für die Waldeigenschaft unerheblich.

Darüber hinaus ist die betroffene Fläche im Kartenwerk zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Schläulestraße“ bereits als Fläche für den Wald eingezeichnet.

Die Definition der Waldeigenschaft ergibt sich grundsätzlich aus § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Die Zuständigkeit für den Vollzug wald- und forstrechtlicher Gesetze (BayWaldG + BWaldG) liegt bei den unteren Forstbehörden, welche mit dem Bereich Forsten an einem AELF gleichzusetzen sind (vgl. AELF-GO 2.6).

Demnach obliegt die Feststellung der Waldeigenschaft ausschließlich dem Bereich Forsten am AELF Augsburg als untere Forstbehörde. Folglich hat die Gemeinde im hier vorliegenden Fall keine Wahlmöglichkeit, sondern hat der Stellungnahme der örtlich und sachlich zuständigen unteren Forstbehörde zu folgen.

Rodung:

Jegliche Änderung der Bodennutzungsart von Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG zu einer anderen Art der Bodennutzung erfüllt den Rodungstatbestand. Demnach erfüllt auch die Errichtung der Ferienhäuser, Nebenanlagen und zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden innerhalb dieses Waldbestands zu einer Änderung der Bodennutzungsart (Rodung), da die Bodennutzungsart Wald zu Gunsten der touristischen Nutzung in den Hintergrund tritt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung wird nicht mehr verfolgt, die Verjüngungsmöglichkeiten des Waldes werden eingeschränkt. Dies gilt auch wenn die meisten Bäume erhalten werden sollen bzw. wie in der Übermittlung der Ergebnisse beschrieben „kein Waldeingriff“ stattfinden soll. Es kommt bei

der Rodung nicht darauf an, ob die Bäume oder Wurzelstöcke entfernt werden, das wesentliche Merkmal einer Rodung im Sinne des Artikel 9 BayWaldG ist die Änderung der Bodennutzungsart.

Der Markt Fischach bedankt sich für die fachkundige Definition zum Wald gem. Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Die Verfahrensunterlagen werden entsprechend angepasst.

Wie die Stellungnahme des AELF selbst ausführt, bedarf eines keiner Rodungserlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG, soweit in einem Bebauungsplan als Satzung eine Änderung der Nutzung festgelegt oder zugelassen ist. Die Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sind sinngemäß zu beachten. Das AELF ist als zuständige Forstbehörde vom Markt Fischach ordnungsgemäß beteiligt geworden. Der Stellungnahme wird damit im Ergebnis Rechnung getragen.

Die Ausführungen zum Rodungsbegriff i.S.d. Art. 9 BayWaldG werden zur Kenntnis genommen. Die Rodungserlaubnis wird mit dem Satzungsbeschluss erteilt (Art. 9 Abs. 6 BayWaldG), der auf der Grundlage der positiven Stellungnahme des AELF abwägungsfehlerfrei beschlossen werden kann.

Wie das AELF selbst zutreffend erläutert, wird die Rodungserlaubnis in einem Bauleitplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss erteilt; die waldrechtliche Erlaubnis wird also durch den Bebauungsplan als Satzung konzentriert (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Das AELF als zuständige untere Forstbehörde ist ordnungsgemäß beteiligt worden. Es können daher keine formalen Fehler im Bauleitplanverfahren nachvollzogen werden; inhaltlich hat das AELF keine Einwände oder weitergehenden Auflagen eingefordert, sondern sieht im Gegenteil eine Rodung ohne Auflagen für genehmigungsfähig an. Dem Wunsch nach erneuter Beschlussfassung im Gemeinderat wird mit diesem Abwägungs- und nachfolgenden Satzungsbeschluss Rechnung getragen.

Das bayerische Landesamt für Umwelt weist auf folgenden Sachverhalt hin:

Die Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren für den Landkreis Augsburg ist derzeit in Arbeit. Fertigstellung und Publikation sind etwa für Ende 2025 vorgesehen. Teilergebnisse der Modellierung potenzieller Steinschlaggefahren liegen intern bereits vor. Demnach geht von einem kleinen Teilgebiet im Südosten des Flurstücks Nr. 7303/16/9 eine potenzielle Steinschlaggefahr für ein unterhalb liegendes Gebäude auf Flurstück 7303/16 aus (siehe Abbildung 1). Der Gefahrenhinweisbereich ist das Ergebnis einer Modellierung im Übersichtsmaßstab 1:25.000. Ob am konkreten Ort eine Steinschlaggefährdung besteht, kann nur durch einen einschlägig erfahrenen Gutachter festgestellt werden.

Laut den übermittelten Plänen sind für das betreffende Teilgebiet keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, es ist als „Flächen für Wald“ dargestellt. Keinesfalls sollte durch Aufschüttungen oder andere Maßnahmen die potenzielle Sturzgefahr in dem Bereich erhöht werden.

Die Stellungnahme wird seitens der Marktgemeinde Fischach zur Kenntnis genommen. Maßgebender Zeitpunkt der Abwägung ist jener des Satzungsbeschlusses (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB). Die vorläufigen Teilergebnisse weisen eine Steinschlaggefahr für die bestehende Bebauung aus. Das Baurecht kann hier indes nicht abwägungsfehlerfrei entzogen werden.

Auf die potentielle Steinschlagrisiken wird in den textlichen Hinweisen ergänzend hingewiesen.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Plangebiet stellt sehr gute Voraussetzungen für die beabsichtigte Fortführung der touristischen und landwirtschaftlichen Nutzungsstruktur dar, da es sich in einer von schützenswerten Nutzungen abgerückten Lage befindet. Da das Bauvorhaben der Erweiterung des touristischen Bestandsbetriebes dient und von den Betriebsabläufen im engen Kontext mit diesem steht, ist die Bereitstellung standortnaher Erweiterungsflächen essenziell. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde kein anderer Standort im Marktgemeindegebiet explizit untersucht, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter am gewählten Standort aufgrund der Lage, der Vorbelastungen und der Wechselbeziehung mit dem Bestandsbetrieb verhältnismäßig niedrig sind. In Summe ist eine Erweiterung am bisherigen Standort die umweltverträglichste und flächenschonendste Lösung.

FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Schläulestraße“ vom Marktgemeinderat der Marktgemeinde Fischach in der Sitzung vom 16.12.2025 als Satzung beschlossen.

Markt Fischach, den 16.03.2026


Peter Ziegelmeier
Erster Bürgermeister



