
MARKTGEMEINDE FISCHACH



Landkreis Augsburg

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Schläulestraße“

OT Siegertshofen

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

ENTWURF

Fassung vom 13.05.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24091
Bearbeitung: BS, WD

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
A1)	AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPAN	3
A2)	ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (1 : 5.000)	4
A3)	ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)	4
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Änderungsbereichs	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.	Übergeordnete Planungen	10
5.	Umweltgelange	16
6.	Planungskonzept	16
C)	UMWELTBERICHT	18
D)	VERFAHRENSVERMERKE	19

A) PLANZEICHNUNG

A1) AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPAN

in der Fassung vom 03.01.1997 mit Darstellung des Änderungsbereichs, M 1:1.000:



Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.01.1997.

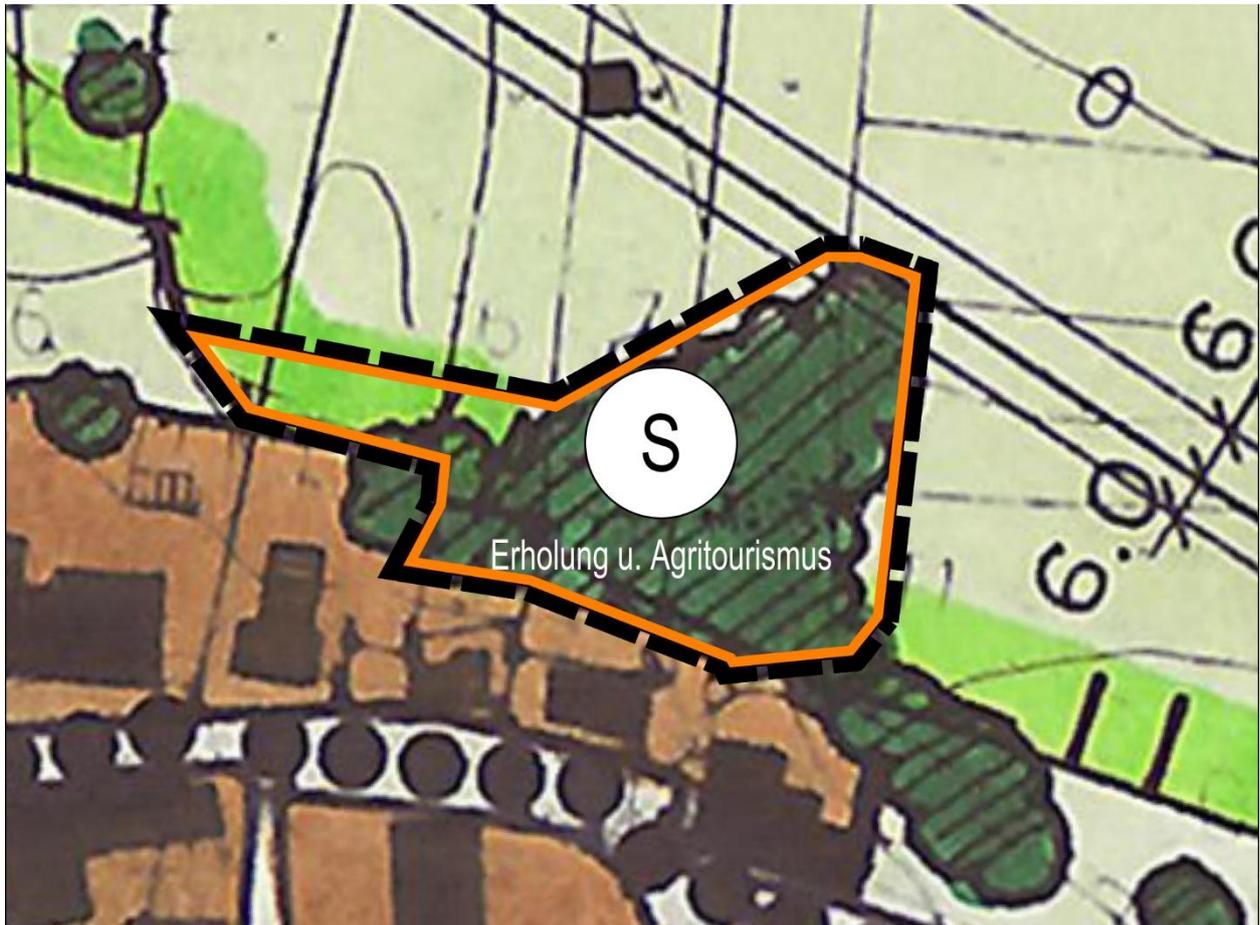


Umgriff der 11. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Schläulestraße“ in Siegertshofen.



Gehölzbestand zu erhalten

A2) ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (1 : 1.000)



A3) ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)

Hinweis: Außerhalb des Bereichs der 11. Änderung gilt im Weiteren die Zeichenerklärung gemäß dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.01.1997.



Bereich der 11. Flächennutzungsplanänderung



Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholung u. Agritourismus“



Gehölzbestand zu erhalten

B) BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

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.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, hat die Marktgemeinde Fischach die 11. Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Schläulestraße“ im Parallelverfahren beschlossen.

So soll mit der 11. Flächennutzungsplanänderung für den bestehenden landwirtschaftlichen Ferienhausbetrieb im Ortsteil Siegertshofen „Der Süden ist Blau“ (<https://dersuedenistblau.de/>) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bestehende Bebauung zu sichern und eine nachhaltige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach i. d. F. v. 03.01.1997 ist der Änderungsbereich als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt. Im Zuge der 11. Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet und Landwirtschaft“ sowie weiterhin der Erhalt des Gehölzbestandes dargestellt werden.

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 ÄNDERUNGSBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

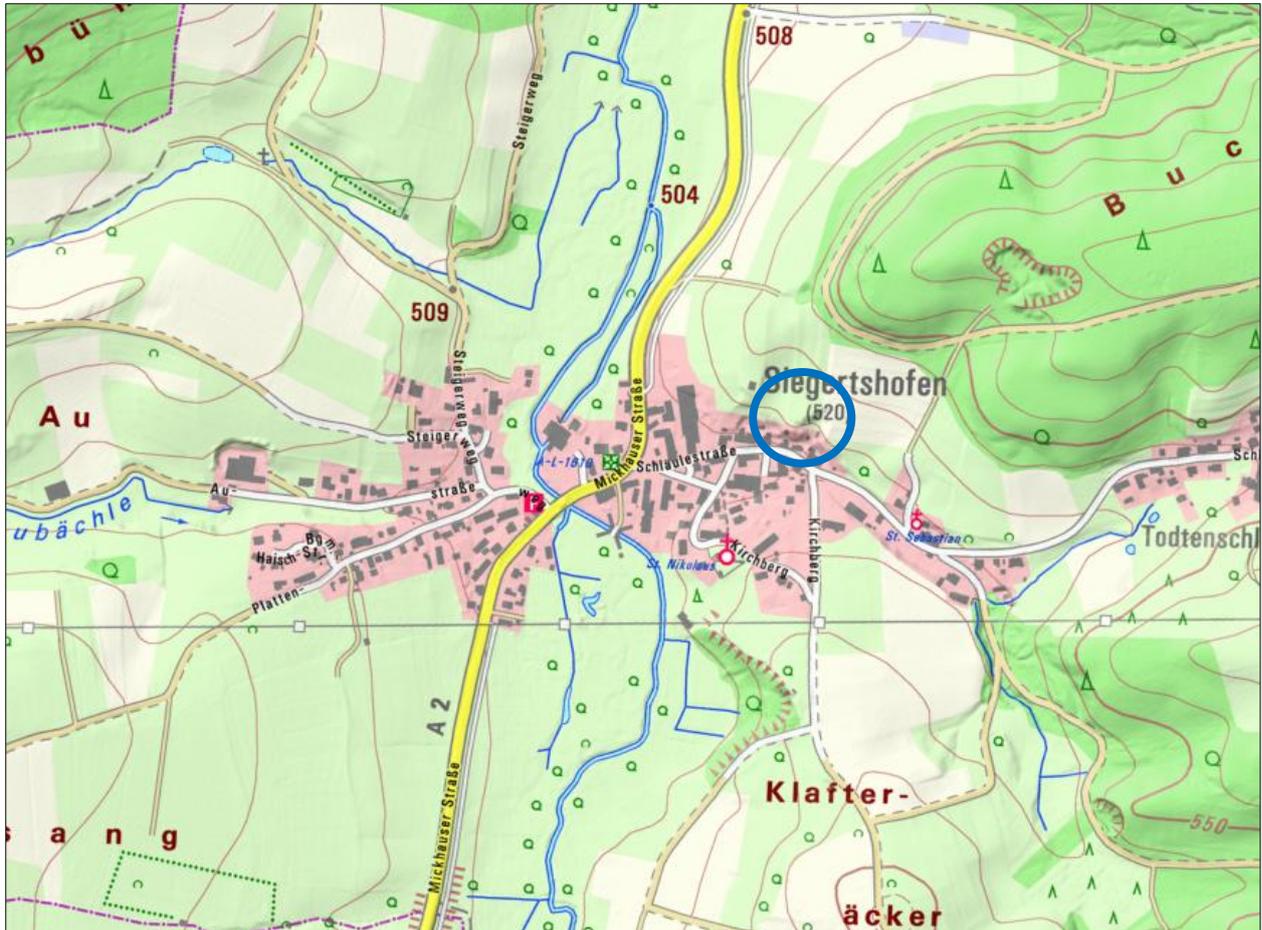


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich befindet sich im Landkreis Augsburg im südlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Fischach im Ortsteil Siegertshofen.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst eine Fläche von 2.730 m².

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



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Geltungsbereich 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

2.2 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.2.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Ortsrandlage. Der Bereich südlich der 11. Flächennutzungsplanänderung, entlang der Schläulestraße, ist durch die bestehende Bebauung geprägt und befindet sich am tiefsten Punkt auf einer Höhe von ca. 508 m über NHN. Innerhalb des Änderungsbereichs, nördlich der Bebauung, grenzt ein größerer Gehölzbestand in Hanglage mit Lichtung an, welche sich von 510 m bis 526 m über NHN Trichterartig bis zur Feldflur anhebt. Die anteilige Waldfläche ist Teil eines größeren Gehölzes welches sich über das Plangebiet hinaus weiter nach Osten und Westen erstreckt und den Ort zur Feldflur hin abgrenzt.



Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet (schwarz) mit Höhengichtlinien (grau), M 1:1000 (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2.2 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 4: Das Eingriffsgebiet in Naturpark (orangene senkrecht Schraffur), o. M., (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 5: 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 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. 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.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Marktgemeinde Fischach befindet sich in der Region Augsburg im allgemein ländlichen Raum. Die nächst entfernten Mittelzentren in der Umgebung sind Schwabmünchen in ca. 12 km Entfernung und Dinkelscherben in ca. 11 km Entfernung. Das nächste Oberzentrum ist Augsburg in ca. 23 km Entfernung. Bei der Aufstellung des 11. Änderung des Flächennutzungsplans sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

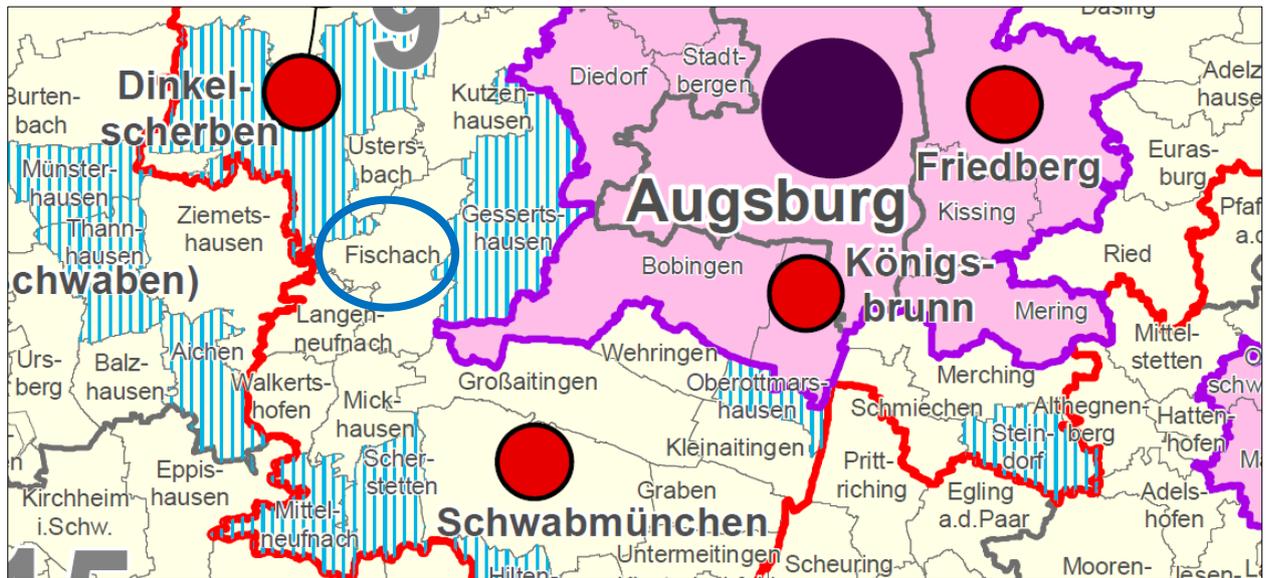


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LEP 2023 – Strukturkarte, o.M.

4.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

4.1.2 Raumstruktur

- **(2.2.2 (G)) Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:** *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*

- **(2.2.5 (G)) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:** *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*
- *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.

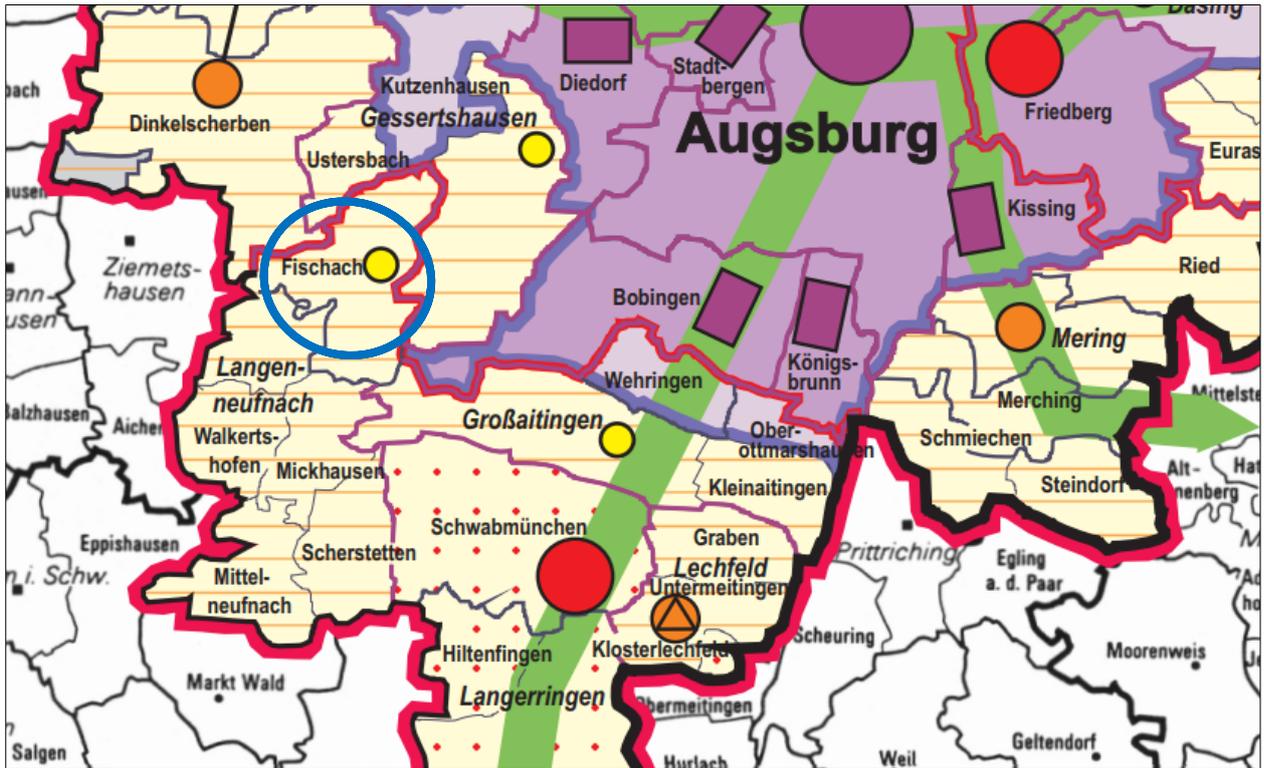


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o.M.

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

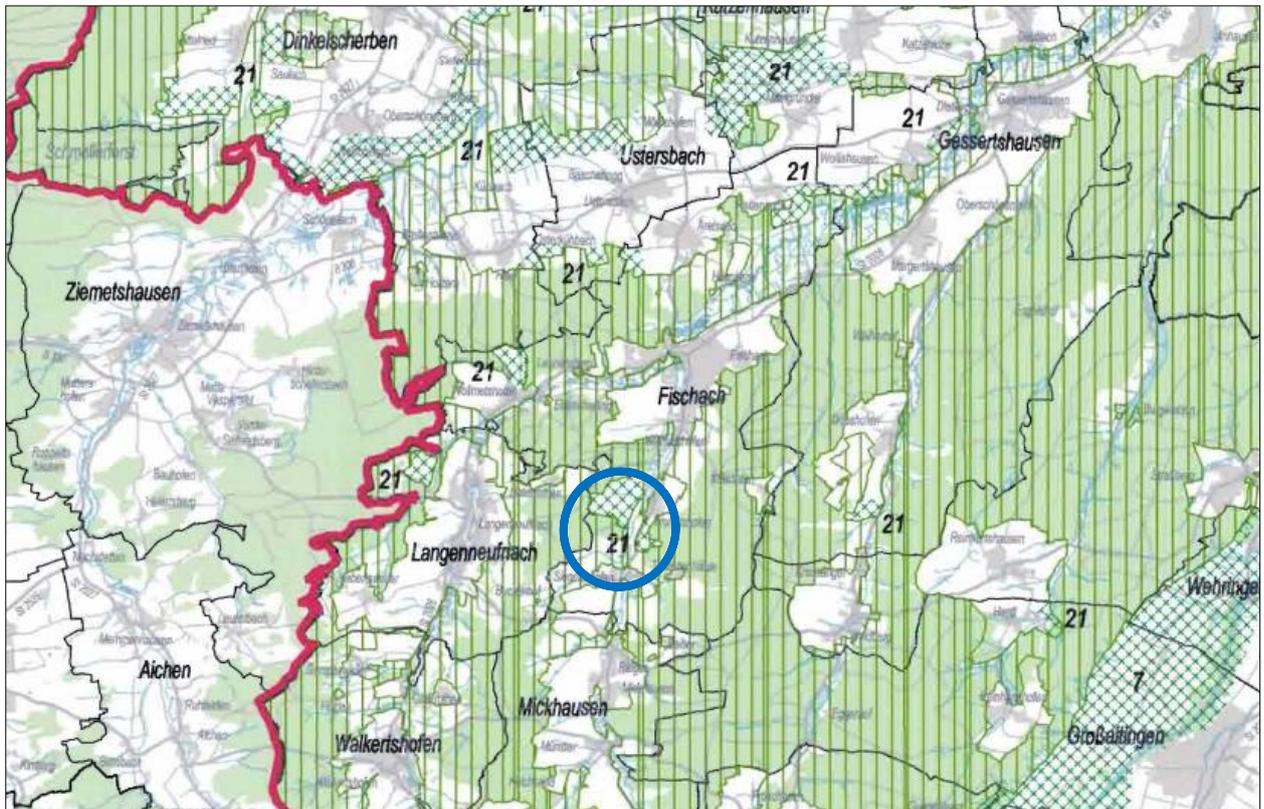


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft, o.M.

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.

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

- *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 Frischluftzeugung und dessen Transport* **(1.5 (G))**
- *die Sicherung der Erholungs-, Frischluftfunktion, 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))**

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

5. UMWELTGELANGE

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 der Begründung.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Standortwahl

Das Vorhaben wird zur Sicherung des bestehenden Betriebs „Der Süden ist Blau“ (<https://dersuedenistblau.de/>) sowie der geplanten Erweiterung erforderlich. Das Vorhaben lässt sich nur im funktionalen Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlich geprägten Beherbergungsbetrieb umsetzen. Ein alternativer Standort würde nicht zum Planziel führen.

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.

Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen der Landes- und Regionalplanung in hohem Maße. Es fördert den Tourismus, indem es Erholungsmöglichkeiten ausbaut und die Attraktivität der Region steigert, insbesondere im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Gleichzeitig bleibt das Landschaftsbild durch die harmonische Integration des Vorhabens unberührt. Auch die Voraussetzungen für eine multifunktionale Landwirtschaft und zusätzliche Einkommensquellen werden gestärkt. Ohne die Umsetzung des Vorhabens blieben diese Potenziale ungenutzt, was wirtschaftliche und regionale Nachteile zur Folge hätte.

Insgesamt ist der aktuelle Standort aus ökologischen, funktionalen, wirtschaftlichen und planerischen Gründen alternativlos. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist daher ausschließlich an diesem Standort sinnvoll.

6.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abbildung 9: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

6.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Fischach in der Fassung vom 03.01.1997, ist der Änderungsbereich als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt. Südlich grenzt die bestehende Bebauung entlang der Schläulestraße, welche als Dorfgebiet dargestellt ist. Nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft.

6.4 Beschreibung der 11. Flächennutzungsplanänderung

Im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (vgl. A) – Planzeichnung) auf Seite 4 sowie Abbildung 9 wird der Bereich analog des Bebauungsplans „Schläulestraße“ als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erholung und Agritourismus“ mit Erhalt des Gehölzbestandes dargestellt. Um die Sondergebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

6.5 Eingriffsregelung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schläulestraße“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Durch die Errichtung eines neuen Gebäudes (SO AT1) entsteht eine überbaubare Grundfläche von 45 m². Der damit verbundene Eingriff ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im Fall des einfachen Bebauungsplans besteht bereits Baurecht gemäß § 34 BauGB, sodass keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich sind.

C) UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schläulestraße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

1.2 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 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.

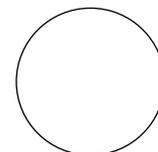
Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

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

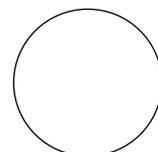
D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2023 die Aufstellung der 11. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.12.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am
6. Die Marktgemeinde Fischach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die 11. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom/..../.. AZ/..../.. gemäß § 6 BauGB genehmigt.



(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

8. Marktgemeinde Fischach, den
.....
Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



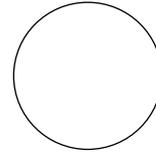
(Siegel)

9. Ausgefertigt,

Marktgemeinde Fischach, den.....

.....

Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



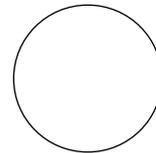
(Siegel)

10. Die Erteilung der Genehmigung der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde am _____._____._____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 11. Flächennutzungsplanänderung ist damit rechts-wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Marktgemeinde Fischach, den

.....

Peter Ziegelmeier, 1. Bürgermeister



(Siegel)