



Projekt-Nr. 3079-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schäferwagen-Übernachtungen“

Gemeinde Wiesenbach



Begründung

Entwurf i. d. F. vom 7. April 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	5
1.1	Aufstellungsbeschluss	5
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	5
1.3	Bebauungsplanentwurf	5
1.4	Satzungsbeschluss	5
1.5	Genehmigung	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	6
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Vorhabenbeschreibung	6
2.2.2	Planungsalternativen	8
2.2.3	Lage	8
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb	8
3.3	Bestand außerhalb	10
4	Landesplanerische Überprüfung	10
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	11
6	Art der baulichen Nutzung	11
7	Maß der baulichen Nutzung	12
8	Erschließung	12
8.1	Verkehrerschließung	12
8.2	Parkplätze	12
8.3	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung	12
9	Immissionsschutz	13
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14

11	Spezieller Artenschutz	15
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
12.1	Grünordnerische Maßnahmen	16
12.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
13	Brandschutz	19
14	Bodendenkmalschutz	19
15	Umweltbericht	20
15.1	Einleitung	20
15.1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	20
15.1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	20
15.1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	20
15.2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	21
15.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	21
15.2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	23
15.2.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	23
15.2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	23
15.2.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	24
15.2.3.3	Boden und Fläche	24
15.2.3.4	Wasser	24
15.2.3.5	Klima und Luft	25
15.2.3.6	Landschaft	25
15.2.3.7	Mensch/menschliche Gesundheit	25
15.2.3.8	Sach- und Kulturgüter	25
15.2.3.9	Kumulative Auswirkungen	25
15.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	26
15.2.4.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	26
15.2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	27
15.2.5	Planungsalternativen	27
15.2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	28
15.2.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	28
15.3	Monitoring	28
15.4	Zusammenfassung	29
16	Planungsstatistik	29
17	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	29
17.1	Bodenordnung	29

18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	29
19	Anlagen	30
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	30
21	Verfasser	30

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 4. März 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schäferwagen-Übernachtungen" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 18. Februar 2021 beschloss der Gemeinderat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 6. April 2021 bis 6. Mai 2021 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 6. April 2021 bis 6. Mai 2021 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 7. April 2022 beschloss der Gemeinderat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 in der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.07.2022 bis 29.08.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.5 Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Landratsamt Günzburg, Akz. wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet. Der vorhabenbezogene

Bebauungsplan bedarf deshalb der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 6 BauGB.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Vorhabenbeschreibung

Für den benachbarten Hofladen/das Landcafé am Höselhurster Weg sowie dem zugehörigen Schafstall Grundstück Flur-Nr. 451 Gemarkung Unterwiesenbach wurde 2016 ein „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Der Hofladen und das angegliederte Landcafé „Theodors Berg“ erfreut sich seit seiner Eröffnung zunehmender Beliebtheit. Die Nachfrage nach ländlicher Naherholung ist groß, sowohl für Wiesenbacher Bürger als auch für Besucher, insbesondere auch für Radfahrer vom nahegelegenen Günstal-Radweg.

Der Vorhabenträger (Heinz Edelmann, Unterwiesenbach) beabsichtigt ein weiteres Standbein zum Hofladen/Landcafé und zur Landwirtschaft durch „naturnahe“ Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Durch das neue Vorhaben „Schäferwagen – Übernachtungen“, welches einem Campingplatz gleichzusetzen ist, sollen auch Synergieeffekte genutzt werden:

- Neben der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein weiteres Standbein geschaffen und die Besucher können die Schafzucht direkt in der Nähe zu ihren Übernachtungsmöglichkeiten erleben.
- Die Auslastung der bestehenden Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) wird deutlich erhöht.
- Eine Verpflegung der Übernachtungsgäste ist durch den Hofladen mit Landcafé gegeben. Es besteht eine direkte fußläufige Verbindung.
- Der vorhandene Spielplatz kann von den Übernachtungsgästen mitgenutzt werden.

Umgesetzt werden soll ein naturnahes Konzept, im Einklang mit der Natur. Dieses nachhaltige Konzept passt sehr gut zur Schäferei und kann diese Nutzung authentisch fort-schreiben. Zielgruppe für die Übernachtungen sind Familien mit Kindern, Fahrradtouristen, Wandertouristen, Paare und sonstige Besucher, die sich eine Auszeit nehmen wollen. Es sind bis zu 13 Wagen von 2 bis 5 Personen in unterschiedlichen Größen geplant (einfache und doppelte Wagen), welche über wassergebundene Wege miteinander verbunden sind. Die Ver- und Entsorgung erfolgt mittels festem Anschluss an die entsprechend vorhandene Infrastruktur, die erweitert wird. Jeder Schäferwagen wird eigens mit Strom, Wasser und Abwasser versorgt. Duschen und Toiletten sind in den Wagen untergebracht. Bei den Schäferwagen handelt es sich nicht um mobile Fahranhänger im Sinne eines Wohnwagens, der jederzeit problemlos verstellt werden kann, sondern es sind feste Installationen, die für einen deutlich höheren Komfort bei den Gästen sorgen. Dennoch ist jeder Schäferwagen flexibel und kann auch umgesiedelt werden. Zusätzlich entsteht eine zentrale Einrichtung in Form eines Gebäudes als sog. „Versorgungsstation“.

Der Hofladen/Landcafé mit Schafstall und der geplante Platz für Schäferwagen-Übernachtungen (Campingplatz) weisen zwar verschiedene Höhenniveaus auf, von einer gemeinsamen Betrachtung ist dennoch auszugehen. Beide Vorhaben liegen in nur 60 m Entfernung zueinander. Es besteht ein unmittelbarer funktionaler und wirtschaftlicher Zusammenhang. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein weiteres Standbein geschaffen. Eine Verpflegung der Übernachtungsgäste ist durch den Hofladen mit Landcafé gegeben. Es ist eine

fußläufige Verbindung zwischen Hofladen/Landcafé und dem Sondergebiet über die südlich dem Höselhurster Weg gelegene Wiese problemlos möglich. U. a. aufgrund der geringen Verkehrsbelastung bei Querung des Höselhurster Weges (Gemeindeverbindungsstraße) ist von keinem Konflikt auszugehen (vgl. Kapitel Verkehrserschließung). Die geplante fußläufige Verbindung zum angedachten Übernachtungsplatz südlich des Höselhurster Weges ist zwingend erforderlich, auch wenn ein deutlicher Höhenunterschied zu überwinden ist.

Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftsbildes werden durch geeignete Festsetzungen vermieden. Es handelt sich hier nicht um ein Baugebiet im herkömmlichen Sinne, sondern um eine landschaftsgebundene Naheerholungseinrichtung mit untergeordneten baulichen Anlagen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend gewertet und ausgeglichen. Dies erfolgt im Plangebiet selbst durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel Grünordnung).

Die Zufahrt für Pkw von Westen/Süden ist vorhanden. Die Ver- und Entsorgung ist bereits am Höselhurster Weg vorhanden und kann entsprechend erweitert werden. Von einer wirtschaftlichen Erschließung ist auszugehen.

Zur Landwirtschaft: Die Schafhaltung des Vorhabenträgers besteht seit 30 Jahren. Es werden ca. 60 ha Fläche bewirtschaftet. Gerade in den letzten 5 Jahren hat die Schäferei sogar noch an Wichtigkeit für den Betrieb gewonnen. Es konnten Verträge zur nachhaltigen Pflege von großen Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Umgebung geschlossen werden. Durch die Nutzung des Stallgebäudes durch das Landcafé gab es mehr Platzbedarf und man hat eine neue Weidehütte errichtet in unmittelbarer Nähe zum bisherigen Stall. Das Stallgebäude am Landcafé wird das ganze Jahr über von der Landwirtschaft genutzt. So wird dort Futter gelagert und Maschinen untergestellt, bis dann im Winter für 4-5 Monate die gesamte Schafherde in der Weidehütte und im Schafstall untergebracht ist. Seit Errichtung der Weidehütte sind nun nahezu das ganze Jahr Schafe in direkter Umgebung des Landcafés vor Ort. Auch nach Errichtung der Schäferwagen wird die Landwirtschaft sehr präsent vor Ort bleiben und bei der Nutzungsintensität der Grundstücke nach wie vor den größten Teil in Anspruch nehmen, so wie es auch heute schon der Fall ist. Man darf nicht vergessen, dass Schafe mehr als die Hälfte des Jahres auf der Weide sind, weshalb hier leicht ein falscher Eindruck bei der Nutzungsintensität entstehen kann. Die landwirtschaftliche Schafhaltung wird nicht durch die Nutzungsintensität Hofladen/Landcafé und Übernachtungen verdrängt, sondern ist den weiteren Nutzungen gleichzusetzen.

Der Regionalentwicklungsverein Donautal-Aktiv e.V. begrüßt gemäß einer schriftlichen Äußerung vom 07.07.2020 das Vorhaben "Schäferwagen-Übernachtungen" in unmittelbarer Nähe des Hofladens/Landcafés Edelmann in Unterwiesenbach.

Im Zuge der Erstellung des Masterplan Naturtourismus 2013/2014 (Strategiekonzept gültig bis 2025 - Projektpartner u.a. der Landkreis Günzburg) wurde das Potential des Schwäbischen Donautals hinsichtlich der Entwicklung hin zu einer der 10 TOP-Naturtourismusregionen Deutschlands untersucht. Die daraus resultierenden Handlungsanweisungen beinhalten unter anderem die klare Forderung nach erlebnisorientierten, naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten, die Zugkraft für Gäste in der Region ausstrahlen. Auch aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte mit dem Hofladen/Landcafé und der damit verbundenen Stärkung der touristischen Dienstleistungskette im Schwäbischen Donautal befürwortet Donautal-Aktiv das Projekt.

Auch der Regionalmarketing Günzburg unterstützt das Vorhaben gemäß einer schriftlichen Äußerung vom 07.07.2020: „Im Rahmen der Tourismusentwicklung für den Landkreis Günzburg ist eine Ausrichtung auf die Zielgruppen Familien, Radfahrer und Wanderer

begrüßenswert. Naturnahe- und erlebnisorientierte Übernachtungsmöglichkeiten, so wie es das geplante Vorhaben vorsieht, passen deshalb sehr gut zur Gästestruktur im Landkreis Günzburg und greifen den Trend zum Kurzurlaub in Deutschland auf. Auch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Günztalradweg ist aus touristischer Sicht ein großer Vorteil des geplanten Standortes.“

2.2.2 Planungsalternativen

Hinsichtlich einer Alternativenprüfung wird auf Kapitel „Planungsalternativen“ im nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet Grundstück Flur-Nr. 338 der Gemarkung Unterwiesenbach befindet sich ca. 400 m östlich der Ortslage von Unterwiesenbach am westlichen Rand des Günztals. Der Höselhurster Weg als Ortsverbindungsstraße führt direkt nördlich am Plangebiet vorbei, die B16 verläuft in ca. 300 m Entfernung im Osten des Günztals. Direkt nördlich angrenzend befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 451 Gemarkung Unterwiesenbach der Hofladen/das Landcafé und der Schafstall. Das Grundstück Flur-Nr. 338, Gemarkung Unterwiesenbach befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die externen Ausgleichsflächen Teil von Flur-Nr. 362 und 362/1 liegen ca. 150 m östlich des Plangebietes im Günztal. Die Plangebietsgröße beträgt 1,0 ha.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt der Höhenunterschied vom höchsten Punkt im Süden (512 m ü. NHN) zum tiefsten Punkt im Nordosten (498 m ü. NHN) rund 14 m. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind die Geländehöhenunterschiede gering (ca. 3 m), wohingegen das Gelände zum nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Höselhurster Weg hin stark abfällt. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung mit Definition des natürlichen Geländes zu Grunde.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet ist im Westen durch einen Wirtschaftsweg als zunächst asphaltierter bzw. im ost-west-verlaufenden Bereich als gekieste Zufahrt gekennzeichnet. Im Bereich der Vorhabenplanung (Sondergebiet) wird das Plangebiet als intensives Grünland landwirtschaftlich genutzt. Am östlichen Rand des Plangebietes stehen drei abgängige Apfelbäume, die erhalten werden. Darüber hinaus gibt es innerhalb des Plangebietes keine Bäume oder Sträucher. Im Nordwesten befindet sich ein Altholzhaufen (außerhalb). Eine Übersicht über die derzeitigen Nutzungen können dem Plan „Grünordnung-Bestandsplan“ in der Anlage entnommen werden.



Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Norden auf das Plangebiet

3.3 Bestand außerhalb

Im Osten grenzen Waldflächen der Günztalleite mit Eichen, Stiel-Eichen, Buchen, Spitz-Ahorn, Vogelkirsche und Birken an. Im Westen auf Grundstück Flur-Nr. 324 der Gemarkung Unterwiesenbach befindet sich die Kiesgrube im Trockenabbau der Firma Math. Biberacher Bauunternehmen GmbH. Die Kiesgrube wird durch einen Wall mit Ruderalvegetation mit Weidenaufwuchs, Brennnesseln, Himbeere, Brombeere, Clematis, Disteln und Altgras begrenzt. Südlich der Grube Biberacher befindet sich auf den Grundstücken Flur-Nrn. 325 und 326 der Gemarkung Unterwiesenbach Ackernutzung. Südwestlich angrenzend auf Grundstück Flur-Nr. 337 der Gemarkung Unterwiesenbach befindet sich eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (Auffüllung einer ehemaligen Abbaustelle und Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftliche Nutzfläche). Nördlich des Plangebietes befindet sich der Höselhurster Weg mit einem Parkplatz und einer Abwasser-Pumpstation.

4 Landesplanerische Überprüfung

Gemäß LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbindeziel eventuell zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt.

Hinsichtlich der vorliegenden Situation wird auf die neunte Ausnahme (LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z)) abgezielt. Demnach ist eine Ausnahme zulässig, wenn „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“.

Das vorliegende Vorhaben dient dem Tourismus (Beherbergung eines wechselnden Personenkreises ohne dauernden Aufenthalt von Gästen). Es handelt sich nicht um eine Siedlungsfläche in herkömmlichem Sinne, sondern um eine Nutzung mit ganz spezifischen Standortanforderungen entsprechend der v. g. neunten Ausnahme. Die spezifischen Standortanforderungen sind: landschaftlich reizvolle Lage am Rande des Günztales. Angewiesenheit auf den bestehenden benachbarten Betrieb mit Schafzucht und zum angrenzenden Hofladen mit Landcafé. Es besteht ein unmittelbarer funktionaler und wirtschaftlicher Zusammenhang. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung wird ein weiteres Standbein für den Betrieb in unmittelbarer Nähe geschaffen. Eine Verpflegung der Übernachtungsgäste ist durch den Hofladen mit Landcafé gegeben. Es ist eine fußläufige Verbindung zwischen Hofladen/Landcafé und dem Sondergebiet über die südlich dem Höselhurster Weg gelegene Wiese vorgesehen. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird entsprechend besser ausgelastet.

Naturnahe Übernachtungsmöglichkeiten sind wie Campingplätze in landschaftlich reizvoller Umgebung zu sehen. Sie sind in der Regel nur im Außenbereich und ohne Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten möglich. Ein Ausnahmetatbestand von der landesplanerischen Zielvorgabe, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, ist vorliegend gegeben.

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung, im vorliegenden Fall insbesondere das Ziel Bl.1.4 des Regionalplans wonach eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Aufgrund des geringen Umfangs des Bauvorhabens und im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dem

benachbarten Schafstall/Landcafé kann davon ausgegangen werden, dass das Ziel nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß der 3. Teilfortschreibung „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ vom 29. Juni 2006 befindet sich südwestlich des Plangebietes das Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand „KS-GZ-2: südöstlich Unterwiesenbach (Gemeinde Wiesenbach)“. In der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplans behält dieses Vorranggebiet unter leichtem Versatz nach Süden seine Gültigkeit bei.

Das Plangebiet selbst liegt gemäß Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Hangkante/der Hangwald im Osten bildet die östliche Geltungsbereichsgrenze, um zu zeigen, dass in diese Vegetationsstrukturen nicht eingegriffen werden soll.

Aufgrund der besonderen naturräumlichen sowie landschaftlichen Lage wird eine gering zulässige Grundfläche festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung orientieren sich an der besonderen Lage am Rande des Günztals. Zu dem unmittelbar östlich angrenzenden Wald wird ein Abstand von ca. 3 m an engster Stelle eingehalten. In den Wald wird nicht eingegriffen. Viel mehr werden dem Wald vorgelagert naturschutzfachlich hochwertige Säume geschaffen. Zur Vermeidung von unnötigem Fahrverkehr werden die Erschließungseinrichtungen wie Stellplätze und Versorgungsstation unmittelbar an dem bestehenden Feldweg am Rande des Plangebietes angeordnet.

Für die Anlage der Wegeflächen und Bewegungsflächen, insbesondere für die Schaffung von ebenerdigen Plateaus für die Schäferwagen, sind geringe Geländeänderungen nötig. Diese werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände von maximal 0,8 m zulässig sind.

6 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben „Schäferwagen-Übernachtungen“ wird (ebenso wie der nördlich angrenzende Hofladen/Landcafé) als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauGB dargestellt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Schäferwagen-Übernachtungen“ wird ein SO₁ für den Teil, in dem die mobilen Schäferwagen geplant sind und ein SO₂, in dem ein eingeschossiges Versorgungsgebäude sowie die Stellplätze mit Grillplatz geplant sind, festgesetzt.

Insgesamt sind 11 einfache und doppelte Schäferwagen geplant. Zwei weitere Schäferwagen sollen optional möglich sein, weshalb insgesamt 13 Schäferwagen (einfach bzw. doppelt) zulässig sind.

Nähere Festlegungen trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan der Bestandteil des Vorhabenbezogenem Bebauungsplanes ist.

7 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Schäferwagen erfolgt eine extensive Nutzung des Plangebietes. Regelt wird die Größe der max. zulässigen Grundfläche der Schäferwagen. Gemäß Satzung sind alle befestigten Flächen (Terrassen, Wege etc.) wasserdurchlässig auszubilden, weshalb weitere Regelungen zur Versiegelung nicht erforderlich sind. Im Übrigen gelten die Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Um eine verträgliche Einbindung der Schäferwagen und des Versorgungsgebäudes in die Landschaft zu gewährleisten, dürfen die Baulichkeiten eine Höhe von 4,0 m über GOK nicht überschreiten.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Von Norden her ist das Plangebiet fußläufig vom Parkplatz am Höselhurster Weg erschlossen. Damit besteht eine direkte Verbindung zwischen dem Schafstall/Landcafé nördlich des Höselhurster Weges und dem Plangebiet. Die Straße von Unterwiesenbach nach Höselhurst ist eine Gemeindeverbindungsstraße, die auch als Zubringer zur B 16 genutzt wird. Die geplante fußläufige Verbindung zum Übernachtungsplatz südlich des Höselhurster Weges ist zwingend erforderlich, auch wenn ein deutlicher Höhenunterschied zu überwinden ist. Bezüglich einer notwendigen Fußgängerkreuzung ist auszuführen, dass die Stelle gut einsehbar ist und zudem die Geschwindigkeit auf 50 km/h reduziert ist. Zudem weist der Höselhurster Weg eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf. Eine Gefahrensituation wird dadurch vermieden.

Die Zufahrt für Pkw von Westen/Süden ist in Form eines Feldweges vorhanden. Diese erfolgt ca. 200 m vor der Ortslage von Unterwiesenbach über die Feldwege Grundstück Flur-Nr. 320 und im Weiteren über Grundstück Flur-Nr. 304/1, jeweils der Gemarkung Unterwiesenbach. Diese Wege sind im Eigentum der Gemeinde und nicht öffentlich gewidmet. Die Eintragung eines Sondernutzungsrechtes für die Nutzer des Vorhabens ist geplant. Die Einfahrt befindet sich auf freier Strecke an einer gut einsehbaren Stelle, auch der Kiestransport der naheliegenden Grube erfolgt über diese Zufahrt. Es besteht auch hier eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Die entsprechende Zufahrtssituation ist im Bebauungsplan durch Darstellung des gemeindlichen Feldweges mit Sondernutzungsrecht gesichert.

8.2 Parkplätze

Unmittelbar südlich des Höselhurster Wegs (außerhalb des Plangebietes) sind gekieste Parkplätze vorhanden. Diese dienen überwiegend dem Landcafé/Schafstall, aber auch Übernachtungsgästen. Zusätzlich sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise unmittelbar am Feldweg Grundstück Flur-Nr. 304/1 der Gemarkung Unterwiesenbach erforderlich (ca. 13 Stk.). Dies entspricht 1 Stellplatz pro Schäferwagen.

8.3 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorbereitet und am Höselhurster Weg vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Pumpstation für das Abwasser sowie weiter östlich davon ein unterirdischer Löschwasserbehälter. Diese Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Auch der Stromanschluss befindet sich im Bereich der gekiesten Parkplätze. Durch

die neuen Nutzungen wird die Auslastung der bestehenden Infrastruktur erhöht. Die Kapazität ist nach Aussage des Vorhabenträgers auch für das Sondergebiet vorhanden. Die Pumpstation wurde damals so ausgelegt, dass der Höhenunterschied zum Hochplateau überbrückt werden kann. Strom und Wasser liegen ebenfalls im Parkplatz gegenüber dem Landcafé. Von dort aus soll ein Graben für Wasser- und Stromversorgung zum Hochplateau verlegt werden. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer an den jeweiligen Schäferwagen. Jeder Schäferwagen erhält eine feste Installation mit Wasser/Abwasser und Strom. Duschen und Toiletten sind in den jeweiligen Schäferwagen selbst untergebracht. Das Versorgungsgebäude im Süden ist als Versorgungsstation mit Werkstatt, Hauswirtschaftsraum und ggf. weiteren Nutzungen vorgesehen.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 befindet sich auf der Planungsfläche fast „ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter)“, vgl. Umweltatlas Bayern 2017. Das Grundwasser liegt gemäß den Erkenntnissen aus benachbarten Kiesabbauvorhaben mindestens 10 m unter dem natürlichen Geländeniveau. Aus benachbarten Kiesabbauvorhaben ist der grundsätzliche Bodenaufbau wie folgt zu beschreiben;

- ca. 0,3 m humoser Oberboden,
- ca. 2,0 m lehmige Deckschichten z. T. mit Lößlehm,
- darunter risszeitliche Quartärschotter und Sande in großer Mächtigkeit.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird aufgrund der natürlichen Voraussetzungen auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort über die belebte Bodenzone breitflächig versickert.

Im Hangbereich sind außer einem Weg keine baulichen Anlagen vorgesehen. Im Osten grenzt der Wald der Günztalleite an. Im übrigen ist das Plangebiet von Grünflächen eingeraht, so dass eine Hangwasserproblematik nicht besteht.

9 Immissionsschutz

Das Sondergebiet kann nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gleichbedeutend wie ein Campingplatz angesehen werden. Laut DIN gilt für diese Nutzungen ein Orientierungsrichtwert tagsüber/nachts von 55/40 dB(A). Das Sondergebiet befindet sich vollständig im Außenbereich und besitzt eine Fläche von ca. 0,45 ha. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf Flur-Nr. 324 Gemarkung Unterwiesenbach eine Kiesgrube (Trockenabbau). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, ob und ggf. durch welche Schallschutzmaßnahmen die Orientierungsrichtwerte im Plangebiet eingehalten werden können.

Der wasserrechtliche Bescheid der Kiesgrube zum Trockenabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf Grundstück Flur-Nr. 324, Gemarkung Unterwiesenbach der Math. Biberacher Bauunternehmen GmbH wurde geprüft. Darin sind keine Auflagen zum Schallimmissionsschutz enthalten.

Der Gutachter kommt im Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Emissionsdaten mit entsprechenden Einwirkzeiten an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb der Baugrenze von SO 1 (Schäferwagen) der Immissionsrichtwert deutlich unterschritten bzw. um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Durch den Trockenabbau sind gewisse Staubimmissionen zu erwarten. Allerdings befindet sich das Vorhaben nicht in Hauptwindrichtung und die Zufahrt des Kiesabbaugebietes liegt ca. 250 m vom Sondergebiet entfernt. Aufgrund der Tieflage des Kiesabbaus und der im Nahbereich des Sondergebietes liegenden bereits aufgefüllten, rekultivierten Fläche sowie dem Abstand von ca. 80 m zum eigentlichen Kiesabbaubereich ist mit keinen unzumutbaren Staubeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Zudem befindet sich an der östlichen Kiesgrubengrenze ein Wall, der begrünt ist. Damit wurde nachgewiesen, dass sowohl im Hinblick auf Schallimmissionen als auch im Hinblick auf Staubimmissionen keine Unverträglichkeit aus den benachbarten Nutzungen „Kiesgrube“ und Sondergebiet „Schäferwagen-Übernachtungen“ entsteht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Günzburg zum Immissionsschutz angeregt, das bestehende v. g. Gutachten zum Trockenabbau mit anschließender Wiederverfüllung auf Flur-Nr. 324 der Gemarkung Unterwiesenbach um den zwischenzeitlich genehmigten Trockenabbau (gemäß Bescheid des Landratsamtes Günzburg vom 4. Mai 2021) mit anschließender Wiederverfüllung auf Flur-Nr. 336 der Gemarkung Unterwiesenbach ergänzend zu berücksichtigen.

Das Schallgutachten zur Überprüfung des Trockenabbaus auf Flur-Nr. 324 Gemarkung Unterwiesenbach wurde aufgrund des weiteren genehmigten Trockenabbaus mit anschließender Wiederverfüllung auf Flur-Nr. 336 der Gemarkung Unterwiesenbach (Fa. HBW) entsprechend ergänzt um zu überprüfen, ob die zulässigen Orientierungsrichtwerte im geplanten Sondergebiet eingehalten werden können.

Im Ergebnis vom fortgeschriebenen Schallgutachten (Stand 10. März 2022) wird festgestellt, dass bei gleichen Betriebszeiten und Zufahrtssituation wie beim Trockenabbau auf Flur-Nr. 324 nach wie vor keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung beider v. g. genehmigten Trockenabbauvorhaben zeigt sich sogar bei Summenbetrachtung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „allgemeine Wohngebiete“ mindestens um 3,5 dB(A) innerhalb der Baugrenzen im SO 1 deutlich unterschritten werden (vgl. Anlage 3). Die beiden genehmigten Trockenabbauvorhaben der Firma Biberacher und Fa. HBW unterschreiten trotz konservativer Betrachtung an den geplanten maßgeblichen Immissionsorten des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich. Es sind keine schallschutzfachlichen Auflagen im Rahmen des Bebauungsplanes bzw. der nachfolgenden Baugenehmigungen erforderlich.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur. Dieser Zielsetzung wird vorliegend durch die Nutzung bestehender Erschließungseinrichtungen, durch die Reduzierung des

Versiegelungsgrades, der Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück sowie wasserdurchlässige Flächenbefestigungen entsprochen.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass der durch den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich teilweise im Bebauungsplangebiet realisiert wird.

11 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Abschichtung) in der Anlage 2 zur Begründung schätzt auf Basis einer Übersichtsbegehung und Biotoptypenerhebung ab, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Tierarten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren „Schäferwagen-Übernachtungen“ besteht.

Einer potenziellen Betroffenheit von Amphibien, Brutvögeln (Gehölzbrüter, bodenbrütende Feldvögel), Fledermäuse und Zauneidechsen kann mit den genannten Maßnahmen begegnet werden und eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 4 keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Die vorgeschlagenen konfliktvermeidenden Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie werden hierbei als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Vermeidungsmaßnahmen als Folge des Kurzbeitrags Artenschutz festgesetzt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

- V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Tiefbauarbeiten und Baufeldfreimachung (z. B. Bodenarbeiten wie Abschieben des Oberbodens) sind nur in den Wintermonaten (**Anfang Oktober bis Ende Februar**) vor Beginn der Brutsaison der Vögel / außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und Zeiten der Amphibien-/Reptilienwanderungen zulässig.
- V 2: Amphibien und Reptilienzaun:** Zum Ausschluss der Betroffenheit wandernder Amphibien oder Zauneidechsen sind während der Bauphase ab Anfang März bis Ende September Leiteinrichtungen (z. B. mobile Amphibienzäune) zu installieren, um die Durchwanderung durch das Eingriffsgebiet zu unterbinden.
- V 3: Schutz nicht zur Fällung vorgesehener Bäume** vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch Bauzäune (ganzjährig)
- V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

12.1 Grünordnerische Maßnahmen

Das Plangebiet grenzt an das Günztal, Schwerpunktgebiet K des Naturschutzes gemäß ABSP (2001) an. Trotz eines eher geringen Biotopflächenanteils bildet das Günztal eine wichtige geographische Leitlinie z. B. für Zugvögel und eine landkreisübergreifende Lebensraum- und Verbundachse für gewässer- und feuchtgebietsgebundene Arten. Die Ziele und Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Günzburg betrifft in erster Linie das Umfeld der Günz. Zu den übergeordneten Zielen und Maßnahmen zählt jedoch auch die Entwicklung der nachgeordneten Talzüge und angrenzenden Hangpartien. Auch außerhalb der Talzüge soll eine strukturreiche Kulturlandschaft wiederhergestellt werden und der Anteil naturnah bzw. extensiv genutzter Flächen erhöht werden. Gestufte Waldränder mit vorgelagerten extensiven Säumen sollen neu geschaffen und die Übergangszonen zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität entwickelt werden. Abbaustellen sollen zudem zu ökologisch bedeutsamen Zellen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft verstärkt entwickelt werden.

Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Das Sondergebiet ist größtenteils eingegrünt. Im Osten durch den waldähnlichen Baumbestand der Günztalleite. Im Norden durch den waldähnlichen Baumbestand an der Böschung zum Höselhurster Weg. In den Gehölzbestand bzw. die Günztalleite wird nicht eingegriffen.

Wie bereits beschrieben, werden die angrenzenden Eichen nicht beeinträchtigt. Nachdem der Wald im Eigentum des Vorhabenträgers ist, hat er es selbst in der Hand, durch entsprechende Pflegemaßnahmen seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Die Fällung der Eichen zu Gunsten der Schäferwagennutzung ist nicht veranlasst. Hinsichtlich dem Eichenprozessionsspinner wird der Zugang zu den Eichenkronen freigehalten, um ggf. Bekämpfungsmaßnahmen durchführen zu können. Das Sondergebiet rückt bis auf wenige Meter an den Waldrand heran. Das Sondergebiet befindet sich entgegen einer möglichen Windwurfrichtung. Auch durch eine entsprechende Pflege kann eine Gefahrenabwehr vor Windwurf dauerhaft gewährleistet werden.

Weitere Festsetzungen hinsichtlich einer Ortsrandeingrünung und damit Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft sind deshalb vorliegend nur nach Norden und Westen veranlasst. Dementsprechend beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf eine innere Durchgrünung des Sondergebietes.

Es werden standortheimische Laubbäume und Hecken festgesetzt. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Sondergebietes und die Vorgaben zu Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe von ca. 4,0 m bei. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate minimiert werden. Bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

12.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 wurde 2021 fortgeschrieben. Mit der Fortschreibung des Leitfadens aus dem Jahr 2003 wird statt eines flächenbezogenen, ein wertpunktebezogenes Bilanzierungssystem angewendet.

Es steht den Gemeinden jedoch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so etwa auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003. Aufgrund des laufenden Aufstellungsverfahrens mit bereits erfolgter Berechnung nach „altem“ Leitfaden macht die Gemeinde Wiesenbach davon Gebrauch und verwendet weiterhin den Leitfaden von 2003 nach folgenden Arbeitsschritten:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme- und -bewertung)
- Erfassung des Eingriffs
- Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Bestand

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Grünland intensiv	I (oberer Wert)

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Boden/Fläche	anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs	II (unterer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, geringe Durchlässigkeit der Deckschichten	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	landschaftsprägende Elemente (Waldränder) am Rande der Fläche	II (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie II (unterer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die theoretisch errechnete Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet liegt deutlich unter dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich somit um Flächen mit einem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (Sondergebiet) berücksichtigt. Die Eingriffsfläche beträgt somit 4.714 m².

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ B), Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einen Kompensationsfaktor von 0,5 bis 0,8 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,5 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,5 ist durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Abstandseinhaltung zum waldähnlichen Baumbestand der Günstalleite
- Berücksichtigung von Durchgrünungsmaßnahmen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (bauliche Einfriedungen)
- Erhalt einer Gebietsdurchlüftung durch lockere und offene Anordnung Schäferwagen
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen
- Verbindliche Niederschlagswasserversickerung
- Erhalt von Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit 4.714 m² x 0,5 = 2.357 m².

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes in einem Umfang von 840 m² zur Verfügung (Ausgleichsfläche A 1). Die verbleibenden Ausgleichsflächen werden unmittelbar an das Plangebiet angrenzend auf Teil von Flur-Nr. 362

und 362/1 der Gemarkung Unterwiesenbach bereitgestellt (Ausgleichsfläche A2 mit 1.517 m², Eigentümer: Vorhabenträger).

Ausgleichsfläche A 1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“, Teil von Fl. Nr. 338 Gemarkung Unterwiesenbach, Größe 840 m², folgende Entwicklungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume altbewährter Lokalsorten in zwei Reihen mit einem Abstand von 8 m bis 12 m
- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd pro Jahr und vollständiger Mähgutabfuhr
- Es darf nur autochthones Regiosaatgut verwendet werden
- Eine organische Düngung mit Festmist im geringen Umfang ist zulässig, sonstige mineralische und organische Dünger sowie chemische Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Ausgleichsfläche A 2 mit der Zweckbestimmung „Feuchtwiese“

Teil von Flur-Nr. 362 und 362/1 Gemarkung Unterwiesenbach, Größe 1.517 m², folgende Entwicklungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Anlage einer 300 m² großen flachen Geländemulde zum temporären Niederschlagswassereinstau, Tiefe ca. 40 cm unter GOK; die Flächen müssen mähbar sein!
- Ansaat mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann GmbH Nr. 6 „Feuchtwiese“ oder Vergleichbares)
- 2-malige Mahd pro Jahr mit Entfernung des Mahdguts (Juli/September); im 1. Jahr nach Ansaat ggf. zusätzliche gezielte Pflegeschnitte
- Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz
- Einbringen von 5 Kleinstrukturen: Wurzelstöcke, Totholz, Sand-/Lesesteinhaufen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich in einer Größe von ca. 2.357 m² wird somit im Plangebiet und östlich angrenzend sichergestellt.

13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

14 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

15 Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt und fertiggestellt.

15.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Es handelt sich vorliegend um die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Schäferwagen-Übernachtungen“. Das Vorhaben ist einer Campingplatznutzung gleichzusetzen. Es wird landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen und teilweise versiegelt.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind Kapitel 2.2 zu entnehmen.

15.1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In dem Bebauungsplan sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen erforderlich.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unzulässig.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Ein Flächennutzungsplan ist nicht vorhanden.

15.2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

15.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das landwirtschaftlich genutzte und weitgehend ebene Gelände bietet kaum visuelle Anreize für die Naherholung. Prägend sind vielmehr die randlichen Vegetationsstrukturen. Die Wegebeziehungen am Rande des Plangebietes werden aufrechterhalten. Spezielle Sichtbezüge bestehen nicht.

Im Westen auf Grundstück Flur-Nr. 324 der Gemarkung Unterwiesenbach befindet sich eine Kiesgrube im Trockenabbau. Teilbereiche der Grube sind bereits wiederverfüllt und rekultiviert. Weiterhin befindet sich auf Flur-Nr. 336 der Gemarkung Unterwiesenbach ein genehmigter Trockenabbau. Es wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, dass bei Summenbetrachtung die Orientierungswerte unterschritten werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Durch das Plangebiet sind weder Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG noch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG noch bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 BayNatSchG betroffen oder beeinträchtigt.

Durch das Sondergebiet selbst bzw. die randlichen Strukturen können folgende Arten von dem Vorhaben potenziell betroffen sein:

- evtl. Amphibien (Beeinträchtigung von Vernetzungsachsen zwischen Teillebensräumen wie z. B. Hangwald im Osten und Kiesabbaufläche im Westen)
- evtl. Vögel (Störung bodenbrütender Feldvögel durch Kulissenwirkung sowie gehölzbrütender Vogelarten angrenzender Hecken und Feldgehölze)
- evtl. Fledermäuse (Jagdhabitat)
- evtl. Zauneidechsen (Durchwanderung)

Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, bis auf den vorhandenen Feldweg.

Aufgrund benachbarter Kiesabbauvorhaben ist der grundsätzliche Bodenaufbau wie folgt zu beschreiben. Im Bereich der geplanten Sondergebietsfläche lagern unterhalb der geringmächtigen Humusschicht (ca. 0,3 m) und der darauffolgenden pleistozänen lehmigen Deckschichten (ca. 2,2 m) risszeitliche Quartärschotter (ca. 5,2 m) und Sande der Unteren Fluviatilen Serie der Oberen Süßwassermolasse. Es kommt deshalb zu einer mittleren Sorptionskapazität bzw. mittleres Filtervermögen der Böden. Aufgrund der lehmig-kiesigen Bodeneigenschaften hat der Boden eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit und somit eine mittlere bis hohe Abflussregulationsfunktion.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet erst in größeren, für die Bauvorhaben nicht relevanten Tiefen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die Umsetzung der Planung führt zur Einschränkung dieser Funktion. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche dient als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf der Fläche ist keine Bestockung vorhanden, sodass Auswirkungen auf Windgeschwindigkeiten nicht gegeben sind.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen. Die randlichen Vegetationsstrukturen der Günztalleite fassen das Plangebiet ein.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind darüber

hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertung

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen Grünlandnutzung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche und Klima/Luft auf.

15.2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Die bestehenden Grünlandflächen würden langfristig entsprechend ihrer Zweckbestimmung und ohne Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes genutzt. Der Boden würde in seinem vorliegenden Profilaufbau und mit den mit den vorhandenen Bodenfunktionen unverändert erhalten bleiben.

15.2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

15.2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen wodurch bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetationen führen. (Betroffenheit: Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen einstellen. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der infolge der umliegenden Hauptverkehrswege aber nur bedingt wahrnehmbar sein wird. (Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Eine ordnungsgemäße Entsorgung vorausgesetzt, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich nachhaltige Auswirkungen auf eine Schutzgüter einstellen. (Betroffenheit: Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen dadurch, dass bei den geplanten Nutzungen wird es durch Übernachtungsgäste zu Lärm- und Abgasemissionen kommen. Infolge des sehr geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und den auf den benachbarten Verkehrswegen bereits jetzt vorhandenen Belastungen, wird die Intensität dieser Auswirkungen sehr gering sein.

Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Luft/Klima)

Mit der künftigen Beleuchtung des Campingplatzes werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der geringen Intensität und bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Thema Lichtemissionen wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen ergeben.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Im Campingplatz fallen nutzungsbedingt Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation (häusliches Abwasser) bzw. durch die städtische Müllabfuhr entsorgt. Sonstige Abfälle / Reststoffe (Altglas, etc.) müssen von den künftigen Bewohnern / Nutzern selbst entsorgt werden. Bei einem Brandereignis können mit entsprechenden Brandschutzmaßnahmen (Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Rettungswege, etc.) nachteilige Auswirkungen eines derartigen Ereignisses minimiert werden.

(Betroffenheit: Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

15.2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Nutzung des Plangebietes ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Es kommt zu einem Verlust potenzieller Nahrungsflächen und Lebensräume, der Verstärkung von Trenn- und Barrierewirkungen sowie Scheuch- oder Anlockeffekte durch Lichtemissionen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen, vollständig gehölzfreien Zustand, eine Aufwertung.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.3 Boden und Fläche

Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und der Festsetzung ökologisch wertvoller Ausgleichsflächen auf ehemals intensivem Grünland kann der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen weitgehend ausgeglichen werden.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.4 Wasser

Durch die verbindliche Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers und der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge sowie der geringen GRZ von 0,2 sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bezeichnen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.5 Klima und Luft

Von erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche und des geringen Nutzungsgrades eines Campingplatzes nicht ausgegangen werden. Die artenreichen Hecken und blühenden Säume tragen zu einer deutlichen Verringerung dieser Auswirkung bei.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.6 Landschaft

Eine grünordnerische Aufwertung des Landschaftsbildes sind durch die artenreichen Hecken und die blühenden Säume sowie die Obstwiese gegeben.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.7 Mensch/menschliche Gesundheit

Eine erhebliche Verschlechterung der bisherigen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die Wegebeziehungen werden aufrechterhalten. Es erfolgt eine Steigerung des Erholungswertes durch die landschaftsgestalterischen Gehölz- und Saumstrukturen.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit in Form von Lärm- und Staubimmissionen ist aufgrund der Erkenntnisse aus dem Schallgutachten zu den Trockenabbauvorhaben als gering einzustufen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringe Erheblichkeit

15.2.3.8 Sach- und Kulturgüter

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Fazit: Umweltauswirkungen keine Erheblichkeit

15.2.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

15.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

15.2.4.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen - Abstand zum Gehölzbestand Günstalleite (mind. 3 m) - Verbot tiergruppenschädigender Einfriedungen
Boden/Fläche	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen - nur geringfügige Geländeänderungen zulässig
Wasser	- Verbindliche Versickerung Niederschlagswasser - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Klima und Luft	- Erhalt randlicher Vegetationsbestände Günstalleite - Erhalt Gebietsdurchlüftung durch lockere Aufstellung der Wagen
Landschaft	- Verwendung landschaftsgebundener Fassadenmaterialien
Mensch/menschliche Gesundheit	- Eingrünungs-, Durchgrünungsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	-, -

15.2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich bislang planungsrechtlich im Außenbereich. Daher ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Plangebiet weist entsprechend der Bestandsbewertung eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Es handelt sich bei der Planung um Flächen mit einem geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 2.357 m². Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich stehen innerhalb des Plangebietes in einem Umfang von 840 m² zur Verfügung. Außerhalb des Plangebietes werden in unmittelbarer Nachbarschaft die restlichen Ausgleichsflächen bereitgestellt. Ein Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe ist gegeben, vgl. Kap. "Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung".

15.2.5 Planungsalternativen

Der Planungsträger hat weitere Flächen im direkten Umfeld des Hofladens/Landcafé/Schafstall in die alternativen Standortuntersuchungen einbezogen. Westlich der Günztalleite würde nur das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flur-Nr. 453, Gemarkung Unterwiesenbach in Betracht kommen. Dieses liegt nordwestlich des Vorhabens. Ein Erwerb des fraglichen Grundstücks ist jedoch nicht möglich. Alle Flächen östlich der Günztalleite liegen im sensiblen Talraum der Günz und sind zudem hochwassergefährdet (kontrolliertes Öffnen des Dammes der Günz im Hochwasserfall) zu erwarten.

Hinsichtlich Alternativenprüfung wurde von der Gemeinde Wiesenbach 2021 eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt, um zu untersuchen, ob ein gemeindeübergreifendes Konzept oder sich ein anderer Standort im Landkreis anbieten würde. Die Nachbargemeinden wurden über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme über deren Planungen gebeten, ebenso die Tourismusverbände im Landkreis Günzburg. Der Markt Neuburg an der Kammel hat sich dahingehend geäußert, dass keine vergleichbaren/ähnlichen Vorhaben in Planung sind. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die Gemeinde Kammeltal mit dem dortigen Baumhotel ein ähnliches Vorhaben verwirklicht wurde. Die Gemeinde Breitenenthal hat mitgeteilt, dass über ein ähnliches Projekt nicht nachgedacht wird. Hier steht der Oberrieder Weiher mit Campingplatz als Erholungsnutzung zur Verfügung. Der Markt Waldstetten hat mitgeteilt, dass hierzu keinerlei Überlegungen angestellt wurden. Die Stadt Krumbach hat mitgeteilt, dass in absehbarer Zukunft nicht geplant ist, ein solches Vorhaben umzusetzen. Donautal-Aktiv e. V. hat mitgeteilt, dass das Vorhaben begrüßt wird und im Zuge der Erstellung des Masterplans Natur und Tourismus 2013/2014 das Potenzial des schwäbischen Donautals hinsichtlich der Entwicklung hin zu einer der 10 Top-Natur- und Tourismusregionen Deutschlands untersucht wurde. Die daraus resultierenden Handlungsanweisungen beinhalten unter anderem die klare Forderung nach erlebnisorientierten, naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten, die die Zugkraft für Gäste in der Region stärken. Darüber hinaus sind Donautal-Aktiv keine weiteren derartigen Vorhaben mit einer ähnlichen Zielsetzung in der Region bekannt. Die Regionalmarketing Günzburg GbR – Wirtschaft und Tourismus hat mitgeteilt, dass ihnen keine ähnlichen Vorhaben in der Familien- und Kinderregion Landkreis Günzburg bzw. in den umliegenden Gemeinden bekannt ist. Die Umsetzung des Vorhabens erscheint aus

deren Sicht sinnvoll. Naturnahe- und erlebnisorientierte Übernachtungsmöglichkeiten, so wie es das geplante Vorhaben vorsieht, passen deshalb sehr gut zur Gästestruktur im Landkreis Günzburg. Auch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Günztal-Radweg ist aus touristischer Sicht ein großer Vorteil. Es wird zudem davon ausgegangen, dass nach Überwindung der Corona-Krise in Deutschland eine erhöhte Nachfrage nach Unterkünften im Inlandstourismus besteht.

Der vorliegende Standort ist aufgrund des funktionalen Zusammenhanges mit der touristischen/landwirtschaftlichen Nutzung Hofladen/Landcafé und Schafstall alternativlos. Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhanges zwischen dem Hofladen/Landcafé mit Schafstall und dem geplanten Platz für Schäferwagen-Übernachtungen (Campingplatz) bestehen keine Planungsalternativen. Ein landkreisweites Konzept, wie gefordert, ist deshalb nicht zielführend.

15.2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Im näheren Umfeld des Sondergebietes sind keine gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Vorhaben, die unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen, vorhanden.

15.2.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben bzw. Gutachten (Schallgutachten Gewerbelärm und artenschutzrechtliche Relevanzbegehung). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Weiterhin wurden folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange herangezogen:

- Stellungnahme Handwerkskammer für Schwaben vom 05.05.2021 zum Thema Immissionsschutz Trockenabbauvorhaben
- Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg vom 08.06.2021 zum Thema Naturschutz und Landschaftspflege, Immissionsschutz gegenüber Trockenabbau und Wasserrecht.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der Entwurf des Bebauungsplanes.

15.3 Monitoring

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde Wiesenbach.

Die Gemeinde Wiesenbach wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Ortsbegehung 1 Jahr nach Verwirklichung der Schäferwagen-Übernachtungen
- Fotodokumentation

15.4 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landwirtschaft, Kultur und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden und Flächen	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	10.430	m ²	100,0 %
davon Sondergebietsfläche	4.577	m ²	44,0 %
davon Verkehrsfläche	3.735	m ²	35,9 %
davon private Grünfläche	2.118	m ²	20,1 %

17 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

17.1 Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist keine Bodenordnung erforderlich. Die Grundstücke sind, bis auf die Zufahrt, im Eigentum des Vorhabenträgers.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Unteres Günztal
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband, Günzburg

- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Ulm
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 21 Zweckverband Wasserversorgung Wiesenbach-Gruppe

19 Anlagen

- 1) Grünordnung-Bestandsplan, Kling Consult GmbH vom 5. Februar 2021
- 2) Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäferwagen – Übernachtungen“, Kling Consult GmbH vom 8. Dezember 2020
- 3) Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schäferwagen-Übernachtungen“ Gemeinde Wiesenbach, Kling Consult GmbH vom 10. März 2022

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 7. April 2022

Entwurf Begründung mit Umweltbericht vom 7. April 2022

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 7. April 2022

21 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 7. April 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister