



Projekt-Nr. 5747-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“

Stadt Ichenhausen



Teil C: Begründung
Teil D: Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

C.	Begründung	4
1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
2	Planungsrecht/Planungsalternativen	4
3	Verfahren	5
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
4.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)	6
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15	7
5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
5.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
5.2	Bestehende Bebauungspläne	8
6	Beschreibung des Planbereichs	8
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
6.2	Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	9
6.3	Bestandssituation (Topografie und Vegetation)	11
7	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption	11
8	Begründung der Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	12
8.3	Bauweise und Grenzabstände	12
8.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	12
8.5	Verkehrerschließung	13
8.6	Ver- und Entsorgung	13
8.7	Niederschlagswasserbeseitigung	13
8.8	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14
8.9	Spezieller Artenschutz	14
9	Immissionsschutz	15
10	Umweltbelange	16
10.1	Schutzgebiete	17
11	XPlanung Standard	17
D.	Umweltbericht	18
1	Grundlagen	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	18
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	19
2	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	20

2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität	21
2.2	Schutzgut Boden	22
2.3	Schutzgut Fläche	23
2.4	Schutzgut Wasser	24
2.5	Schutzgut Luft und Klima	25
2.6	Schutzgut Mensch	26
2.7	Schutzgut Landschaft	27
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen	28
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	28
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
4.1	Eingriffsermittlung	28
4.2	Ausgleichsbilanzierung	29
4.3	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	30
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
6	Monitoring	31
7	Beschreibung der Methodik	32
8	Zusammenfassung	32
9	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	34
10	Bestandteile des Bebauungsplanes	34
11	Anlagen	34
12	Verfasser	35

C. BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Flur.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen, eine Nutzungsänderung von einem ehemals landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Ausflugsgaststätte zu ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich östlich der Stadt und baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung oder anderweitige Nutzung, die eine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB rechtfertigen, sind nicht gegeben.

Das Gastgewerbe in der Stadt Ichenhausen hat über die letzten Jahre stetig abgenommen. Um diesem Negativtrend entgegenzuwirken, sieht sich die Stadt Ichenhausen veranlasst, die Schaffung neuer Gastgewerbe zu unterstützen. Dadurch werden Impulse geschaffen, die Gastronomie zu stärken sowie eine Steigerung der Erholungsfunktion im Stadtgebiet zu fördern.

In diesem Zusammenhang erfolgt im südwestlichen Teil des ehemaligen Stallgebäudes die Erstellung eines Gastraums mit ca. 55 Sitzplätzen, Küche und Sanitäranlagen sowie im Außenbereich einer Terrasse direkt am Gebäude mit voraussichtlich 40 Sitzplätzen und 20 Stellplätzen für Besucher entlang der Rohrer Straße. Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme zur v. g. Nutzungsänderung ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit bestehenden bzw. geplanten schützenswerten Wohnnutzungen (westlich und nördlich des Vorhabens) mit Einstufung als „allgemeines Wohngebiet“ bereits überprüft worden. Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

Zur Schaffung des Baurechtes soll ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mit einer gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes zu einem Sonstigen Sondergebiet Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ aufgestellt werden. Durch das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ als Art der baulichen Nutzung werden die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Der Festsetzungskatalog für ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 ist entsprechend gewählt, dass lediglich eine Umnutzung der bestehenden Scheune in eine Ausflugsgaststätte möglich ist und die bestehende Wohnnutzung im Norden des Plangebietes gesichert ist. Der Gebäudebestand einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung kann so reaktiviert und einem neuen Zweck zugeführt werden. Gebäudeleerstand wird vermieden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einer Ausflugsgaststätte zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ichenhausen sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Planungsrecht/Planungsalternativen

Für den Betrieb einer Ausflugsgaststätte bietet sich eine Lage am Ortsrand und in der Nähe von Rad- sowie Wanderwegen an. Außerdem sollten schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen einen ausreichenden Abstand haben, damit keine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen entsteht.

Theoretisch könnte eine Ausflugsgaststätte daher auch an einem anderen Standort in Ortsrandlage von Ichenhausen entstehen. In der Betrachtung der Rad- und Wanderwege wird

jedoch deutlich, dass es hier keinen gleichwertigen Standort gibt, der zusätzlich die Um- und Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht. In Frage kommende Flächen bestehen am nördlichen, südlichen und westlichen Stadtrand. Diese liegen jedoch in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten und bieten damit kein gleichwertig attraktives Umfeld für die geplante Nutzung.

3 Verfahren

Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Lage des Vorhabens im Außenbereich ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Ichenhausen ist im LEP Bayern vom 01. Juni 2023 als Mittelzentrum dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Günzburg und Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

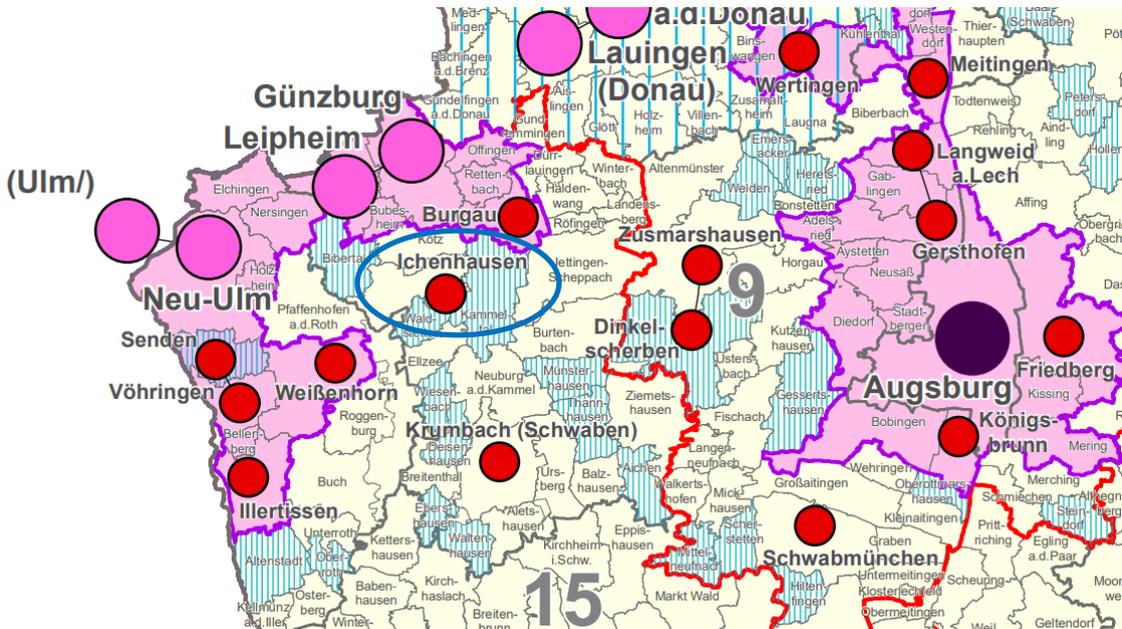


Abb. 1 Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, o.M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind vorliegend zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. [...] (Z 1.1.1)

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (Z 1.1.2)
- Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden. (G 1.3.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (G 1.1.3)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1.1)
- Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. (G 3.1.1)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3)

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell ist die Stadt Ichenhausen im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) als Mittelzentrum dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Regionalplan 15 derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet. Die dargestellten Ziele und Grundsätze entsprechen dem Regionalplan.

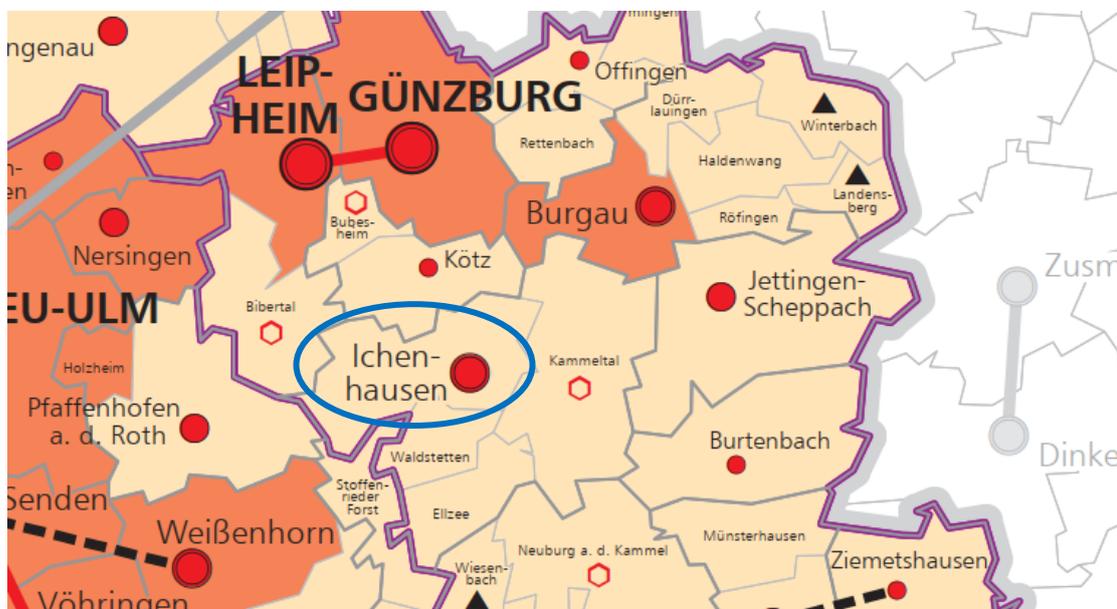


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15), Raumstruktur, o.M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans befindet sich das Plangebiet östlich des Siedlungsgebietes und grenzt an ein Gebiet für die Landwirtschaft an (Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft).

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet oder sonstige Vorranggebiete werden nicht tangiert. Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht betroffen. Weitere Konkretisierungen zu umweltrelevanten Belangen sind dem Umweltbericht Teil D zu entnehmen.

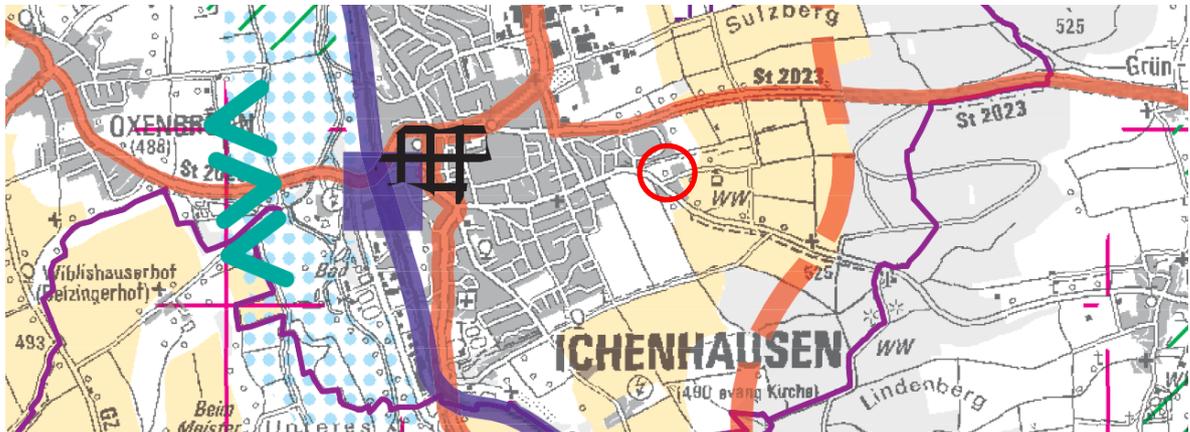


Abb. 3 **Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) mit Lage des Plangebietes (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.**

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind vorliegend zu beachten.

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden. (B I 3 G1)

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des RP 15

Durch die vorliegende Planung findet eine Nutzungsänderung im Außenbereich statt. Die Landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben, die landwirtschaftlichen Gebäude sind von Leerstand betroffen. Durch eine Änderung zur Zweckbestimmung Ausflugs-gaststätte wird ein weiterer Leerstand an diesem Standort vermieden und gleichzeitig kann die Gebäudesubstanz erhalten werden. Darüber hinaus erhöht das Vorhaben den Freizeitwert für die Stadt.

Aufgrund der Umnutzung eines Leerstandes ohne Neubau ist keine Splittersiedlung oder bandartige Infrastruktur zu erwarten.

Die Nutzung als Ausflugs-gaststätte wird als verträglich für das umgebende Umfeld eingestuft, Störungen sind nicht zu erwarten.

5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb des Plangebiets sind bestehende Busch- und Baumgruppen im Norden, Nordosten und Nordwesten und bestehende Einzelbäume im Südosten verzeichnet. Entlang der Rohrer Straße verläuft auf östlicher Seite der Straße ein wasserführender Graben, der ebenfalls die Darstellung bestehender Busch- und Baumgruppen enthält. Die Rohrer Straße selbst ist als Radwanderweg dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abb. 4 **rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, o.M.**

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht nicht der beabsichtigten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Geltungsbereich oder im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

6 Beschreibung des Planbereichs

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 0,7 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 776.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand der Stadt Ichenhausen.

6.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

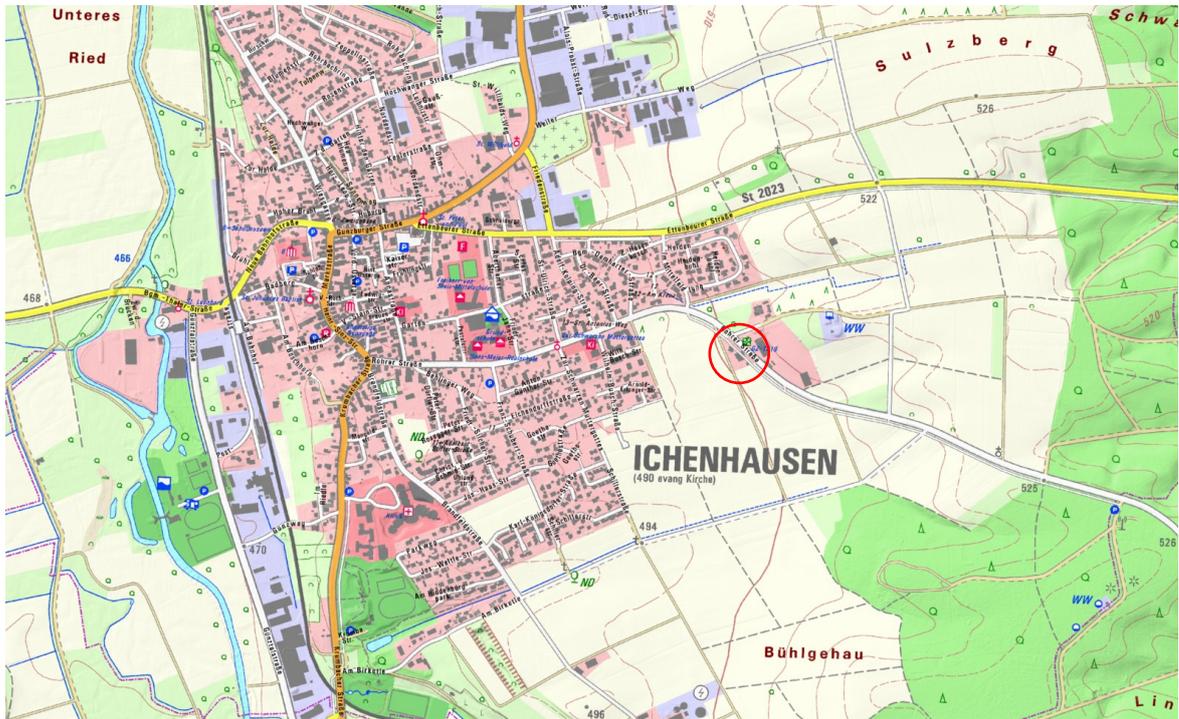


Abb. 5 **Topographische Karte des Plangebiets (roter Kreis) und der Umgebung, o. M.**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, östlich gelegen vom Siedlungskörper der Stadt Ichenhausen an der Rohrer Straße. Auf der anderen Straßenseite befinden sich eine Reitanlage sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Grünland.
- Im Osten durch die Rohrer Straße.
- Im Süden durch landwirtschaftliche Fläche (Ackerland).
- Im Westen durch landwirtschaftliche Fläche (Ackerland).

Im Einzugsgebiet des Planbereiches befinden sich mehrere Rad- und Wanderwege, die auf den hohen Freizeitwert des Standortes hinweisen. Die Umnutzung als Ausflugsgaststätte ist entsprechend positiv zu betrachten.

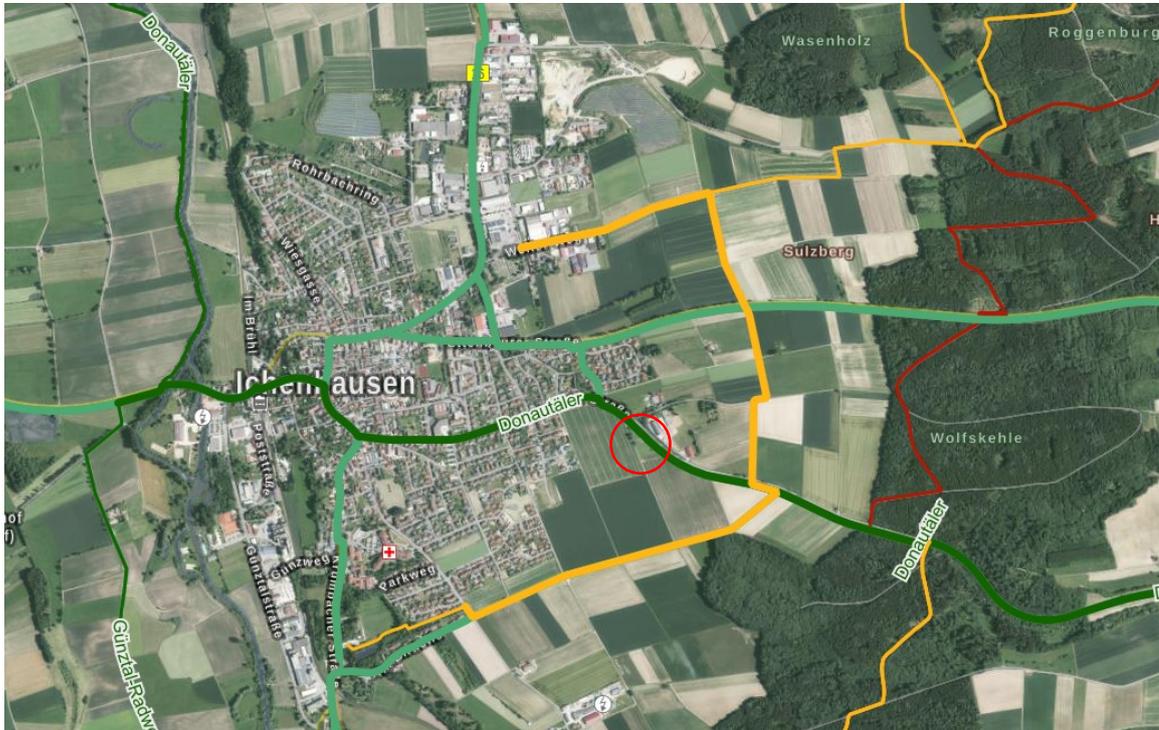


Abb. 6 **Darstellung der Radwege, Fernradwege, Wanderwege und Fernwanderwege in und um Ichenhausen inklusive Plangebiet (roter Kreis), o. M.**

Konkret befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- Fernradweg Donautäler (dunkelgrüne Linie)
- Radwegenetz des Landkreis Günzburgs (hellgrüne Linie)
- Fernwanderweg, Zubringer zum Schwäbisch-Allgäuer Wanderweg (rote Linie)
- Örtlicher Wanderweg, Panoramaweg des Naherholungsvereins Landkreis Günzburg (orangene Linie)

Der Fernradweg Donautäler ist in seiner Gesamtheit 300 km lang. Der Premiumradweg ist in eine Nord- und Südschleife unterteilt, die getrennt voneinander befahren werden können. Beide dieser Schleifen verlaufen über die Rohrer Straße und damit direkt neben dem Plangebiet.

Der Fernwanderweg Zubringer Schwäbisch-Allgäuer Wanderweg verläuft auf einer Strecke von 73 km von Günzburg ins Unterallgäu. Auf der Höhe Ichenhausen verläuft dieser östlich des Planungsgebiets, in ca. 900 m Entfernung.

Die örtlichen Rad- und Wanderwege verlaufen östlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets im Umkreis von ca. 500 m.

6.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

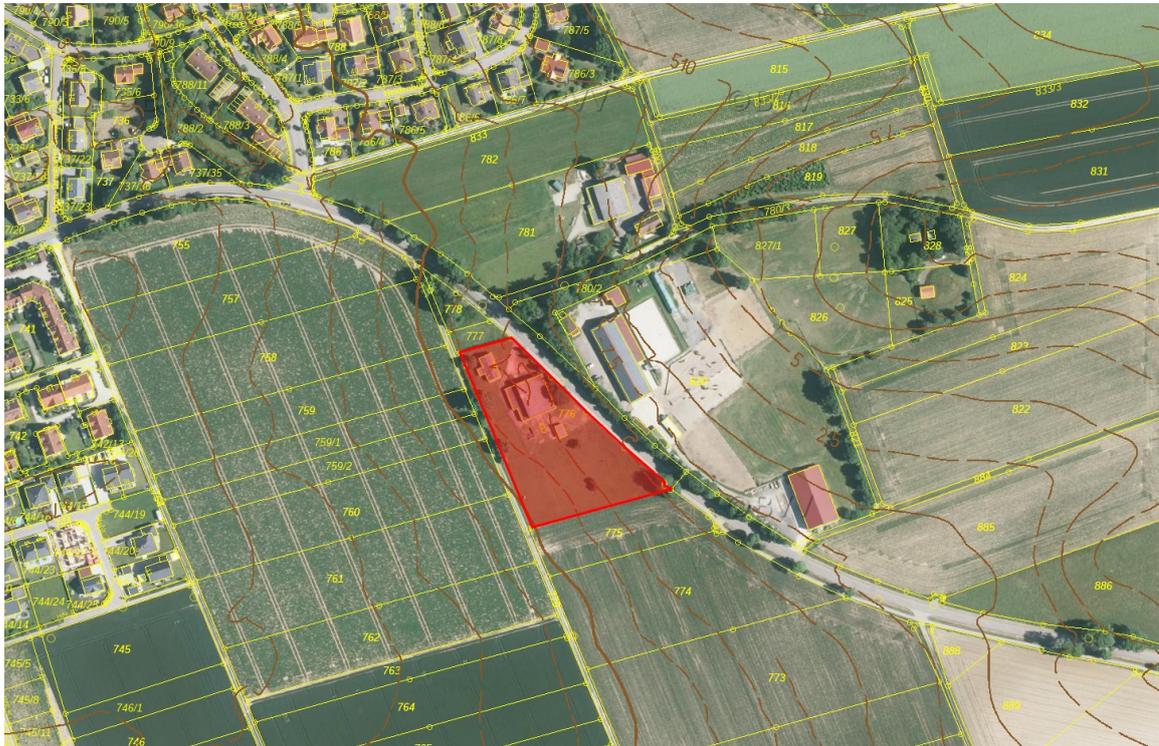


Abb. 7 Luftbild des Plangebietes und der Umgebung mit Darstellung des Geltungsbereiches, o. M.

Das Gelände weist ein Ost-West-Gefälle von ca. 5 Metern auf und befindet sich auf der Höhe zwischen ca. 500 bis 505 m ü. NHN. Am Wohngebäude, Rohrer Straße 54, befindet sich auf der Nordgiebelseite der Höhenfestpunkt 7627 2057, der eine Höhe von 502,397 m angibt.

Entlang der Rohrer Straße sowie zur freien Landschaft nach Westen hin befinden sich große Bestandsgehölze und Gehölzgruppen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Einzelbäume, an der nördlichen Grenze eine Heckenstruktur.

Das Grundstück ist aktuell mit einem Wohnhaus und einer leerstehenden landwirtschaftlichen Hofstelle mit einem Nebengebäude bebaut.

7 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Mit der Umnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in eine Ausflugsgaststätte wird das städtebauliche Ziel verfolgt, vorhandenen Leerstand wieder nutzbar zu machen. Die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum und das vorherrschende Landschaftsbild mit Blick in das Günztal sind gute Voraussetzungen für die Umsetzung einer gastronomischen Nutzung.

Die bestehenden Stallungen sowie die Scheune werden in ihrer Form nicht verändert und es werden keine zusätzlichen Gebäude für das Vorhaben benötigt. Lediglich der Außengastronomiebereich wird um eine Terrasse erweitert, die sich zum Teil auf bereits versiegeltem Boden befindet. Planungsbedingt kommt es nur zu geringen zusätzlichen Bodenversiegelungen.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ festgesetzt. Dies soll den einzigartigen Charakter einer Ausflugsgaststätte im Vergleich zu einer regulären Schank- und Speisewirtschaft abbilden. Dazu zählen unter anderem die Aspekte der Naherholung. Entlang des Plangebietes führen Rad- und Wanderwege. Die geplante Ausflugsgaststätte wirkt sich positiv auf das Angebot der Naherholung der Stadt Ichenhausen aus aufgrund der Lage und den Sichtbeziehungen in Richtung Günztal.

Die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird mit den auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungen geregelt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Umnutzung der ehemaligen Stallungen bzw. Scheune wird der Gebäudebestand in seiner Größe nicht verändert. Lediglich für die Außenbewirtung ist eine entsprechende Terrasse im Westen des Gebäudes vorgesehen. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die sich am Bestand orientiert. Daraus ergibt sich auch die Festlegung auf maximal zwei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe (GH) für Hauptgebäude von 7,0 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich um Einzelhäuser, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden. Daher ist die offene Bauweise festgesetzt und es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die Planung einer „Ausflugsgaststätte“ gewährleistet bleibt, und nicht eine Splittersiedlung am Siedlungsrand von Ichenhausen entsteht.

Die überbaubare Fläche orientiert sich am Bestand und ist auf die Umnutzung der Hofstelle in eine Ausflugsgaststätte sowie der festgesetzten Grundflächenzahl abgestimmt.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch kann garantiert werden, dass sich diese im Nahbereich der Bestandsgebäude orientieren und sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Stellplätze für die Besucher des Ausfluglokales sind planzeichnerisch im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Aussicht von der künftigen Terrasse in die offene Landschaft nicht gestört wird. Des Weiteren kann dadurch die benötigte Fläche für die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen geringgehalten werden.

8.5 Verkehrserschließung

Für die Erreichbarkeit der Bestandsgebäude (Wohnhaus, Stall und Scheune) existiert bereits im nördlichen Bereich des Grundstückes eine Zufahrt zum Wohngebäude bzw. nördlichen Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes. Für die Besucher der Ausflugsgaststätte sind die Stellplätze im Südosten des Grundstückes vorgesehen. Hierfür ist eine weitere Zufahrt südlich der bestehenden Zufahrt notwendig. Zum Schutz des bestehenden Feldgehölzes an der östlichen Grenze des Grundstückes bzw. zur Beschränkung auf maximale zwei Zufahrten sind im restlichen Bereich der östlichen Grundstücksgrenze weitere Ein- und Ausfahrten planzeichnerisch untersagt.

Die bestehende sowie die geplante Zufahrt in das Plangebiet befindet sich an der Ortsverbindungsstraße zwischen Ichenhausen und Unterrohr. Aufgrund der ausreichenden Sichtverhältnisse sowie der künftig zu erwartenden Verkehrsbewegungen in und aus dem Plangebiet, sind keine Gefahrenstellen zu erwarten. Die Stadt Ichenhausen behält sich vor, gegebenenfalls verkehrsordnerische Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit in den Bereichen der Zu- und Abfahrt umzusetzen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Bebauung (Wohnhaus, landwirtschaftliche Hofstelle) bereits gesichert. Hinsichtlich der Entsorgung des Abwassers ist eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück zu errichten. Aufgrund der Entfernung zum nächsten Schmutzwasserkanal ist eine Reinigung des anfallenden Abwassers über eine Kleinkläranlage erforderlich. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Ichenhausen und dem Grundstückseigentümer.

Erschließungstechnisch wird auf die öffentliche Entwässerungssatzung der Stadt Ichenhausen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Die Elektrizitätsversorgung ist durch den Anschluss an den örtlichen Grundversorger gewährleistet. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung ist in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Ichenhausen bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt.

8.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird hier soweit möglich versickert und lediglich mit einem gedrosselten Überlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen. Eine Festsetzung der geplanten Drosselung des Wasserabflusses ist mangels fehlender Rechtsgrundlage bzw. Ermächtigungsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB unzulässig. Durch die Drosselung werden die Einleitungsmengen des Niederschlagswassers angemessen gesteuert.

Der Mindestabstand der Unterkante von Versickerungseinrichtungen zum MHGW muss mindestens 1 m betragen (nach DWA-A 138). Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENKW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der

Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen.

8.8 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Das Plangebiet ist bebaut und eine entsprechende Eingrünung ist bereits vorhanden. Aufgrund dessen wird auf eine zusätzliche Eingrünung des Gebietes verzichtet. Für den minimalen Eingriff durch die Planung, wird der Ausgleich in Form von Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der Fl.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen, westlich der bestehenden Scheune kompensiert.

Die bestehende Bebauung wird zum Teil in eine Ausflugs-gaststätte umgenutzt, eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen. Eine weitere Entwicklung des Gebietes hinsichtlich Hochbauten ist somit nicht zu erwarten, so dass eine zusätzliche Eingrünung für die Wahrung des Landschaftsbildes nicht notwendig ist.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Demnach dürfen Gehölze entsprechend der Vorgaben nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Dasselbe gilt für die Baufeldfreimachung des Baugebietes.

8.9 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 § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 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).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Abhandlung des Artenschutzes im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung erforderlich. Sie dient der Abschätzung potenziell vorkommender Tierarten und überschlüssiger Prüfung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes unter Beachtung der Belange artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Im Rahmen einer Begehung des Grundstücks der Fl.-Nr. 776 wurde die potentielle Betroffenheit von Arten wie Vögel (Brut- und Nahrungshabitat) sowie Fledermäuse (Jagdgebiet) geprüft. Einer potenziellen Betroffenheit von Vögeln (Bruthabitat, Nahrungsgebiet) und Fledermäusen (Nahrungshabitat) kann mit den nachfolgend genannten Vermeidungsmaßnahmen begegnet und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden:

- **V 1: Bauzeitenbeschränkung:** Die Bauaufreimung sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison störungsempfindlicher Vögel der Umgebung zulässig.
- **V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere:** Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- **V 3: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

9 Immissionsschutz

Im Rahmen eines Bauantrages zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Scheune und Stall) in eine Ausflugsgaststätte wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Kling Consult (Schalltechnische Stellungnahme, Kling

Consult GmbH vom 28. März 2023) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass der geplante Gastronomiebetrieb aufgrund von deutlicher Unterschreitung des Immissionsrichtwertes zur Tag- und Nachtzeit genehmigungsfähig ist bzw. keine weitreichenden Auflagen in einem Genehmigungsbescheid erforderlich werden.

Der in der schalltechnischen Stellungnahme konservativ dargestellte Betrieb führt an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner schädlichen Umwelteinwirkung im Sinne der TA Lärm. Das heißt, dass bei vollem Betrieb die um 6 dB reduzierten Richtwerte (konservative Darstellung) an allen angesetzten Immissionsorten eingehalten werden. Daher kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch hervorgerufen werden. Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich somit keine Konflikte. Die untersuchten Immissionsorte sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

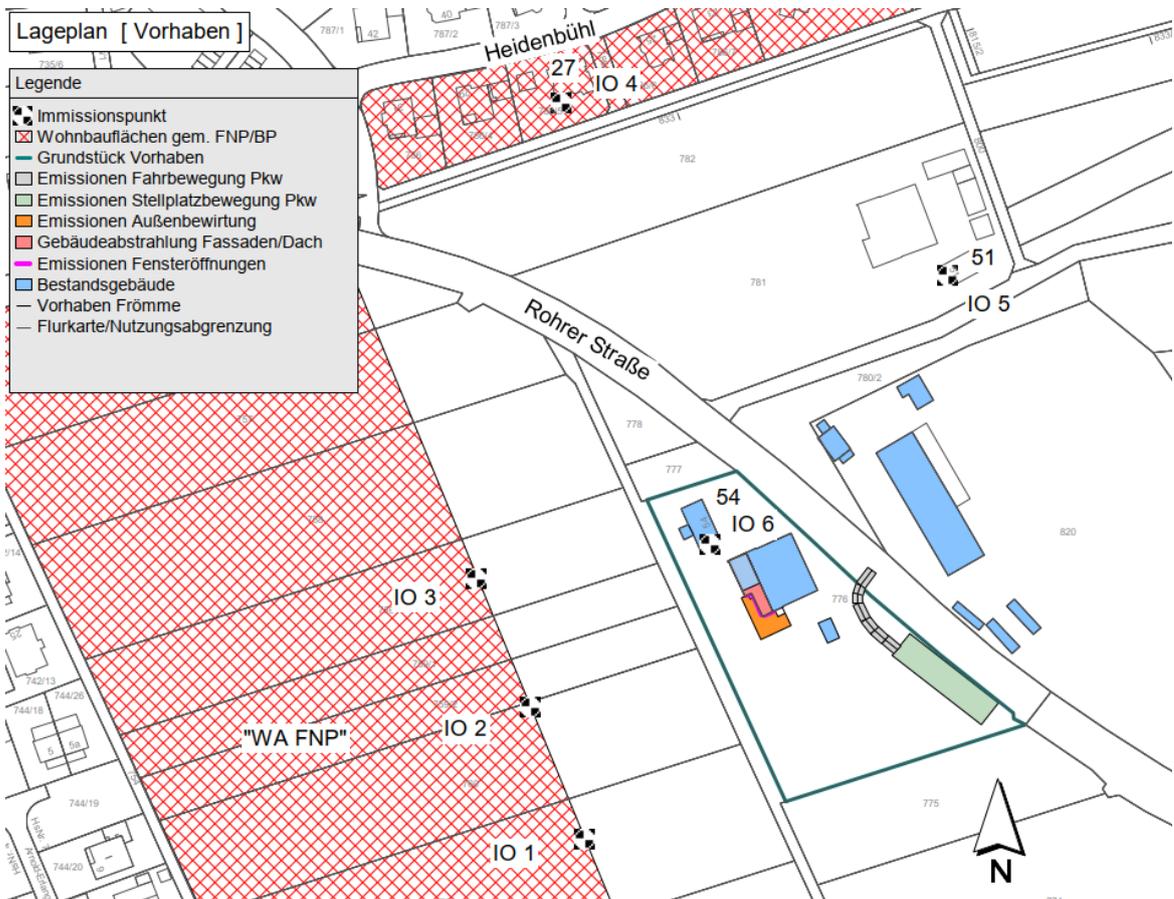


Abb. 8 Lage der Immissionsorte lt. Schalltechn. Stellungnahme Kling Consult vom 28.03.2023, o. M.

10 Umweltbelange

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

10.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

11 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

D. UMWELTBERICHT

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 den Bauleitplänen 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.

1 Grundlagen

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Ichenhausen beabsichtigt auf der Fl.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen, ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ausflugsgaststätte“ zu entwickeln. Am Standort bestehen Gebäude einer stillgelegten Landwirtschaft. Diese sollen zu Teilen im Zuge der Nutzungsänderung in eine Ausflugsgaststätte umgebaut werden. Die Gebäude bleiben entsprechend des Bestandes bestehen und werden mit geänderter Nutzung „Ausflugsgaststätte“ beibehalten. Das Plangebiet befindet sich baurechtlich im östlichen Außenbereich der Stadt Ichenhausen und ist weitestgehend von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Reiterhof. Entlang der Rohrer Straße verläuft ein Fernradweg, im näheren Umfeld sind weitere Rad- und Wanderwege gelegen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rohrer Straße, die unmittelbar östlich verläuft. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,73 ha.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. C.1 zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

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:

1.2.1 Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld wurde durch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen zu erwarten ist, wenn die geplanten Nutzungszeiten und Anzahl der Stellplätze eingehalten werden.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Eine weitere Bebauung im Hochbau ist nicht vorgesehen. Das heißt das Landschaftsbild wird nicht zusätzlich beeinträchtigt. Für den minimalen neuen Eingriff durch das Errichten eines Außenbewirtungsbereichs wird eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Streuobstwiese auf dem eigenen Grundstück (Fl.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen) festgesetzt

Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

1.2.3 Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

1.2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Flächennutzungsplan stellt im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes erhaltenswerte Bäume und Sträucher dar.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Die Gehölzbestände werden im Bebauungsplan entsprechend als zu erhalten festgesetzt.

1.2.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete des Naturschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

1.2.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

2 Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen Nutzung durch die Umnutzung einer bisher als Intensivgrünland bewirtschafteten Fläche zu einer Ausflugsgaststätte.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Veränderung der Vegetationsstruktur
- Veränderungen und Neuversiegelungen im Bereich der Terrasse und des Parkplatzes sowie Bodenverdichtungen, Veränderungen Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt
- ggf. Verstärkung von Trenn- und Barrierewirkung und Unterbrechung von Wanderachsen und Vernetzungen von Teillebensräumen
- geringfügige temporäre Störungen (Scheuchwirkung) durch Lärm und Abgase, Licht/optische Störungen und Erschütterungen (Lastfahrzeuge, Baumaschinen) während der Bauphase
- Lärmemissionen (Scheuchwirkung)
- Lichtemissionen (Scheuch- oder Anlockeffekte)

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebiets für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Bestandsaufnahme:

Bezüglich der Bestandserhebung von potenziell betroffenen Arten wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH, vom 21. August 2023 verwiesen, die als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Artenspezifische Aussagen sind der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu entnehmen.

Brutvögel:

Bei der Ortseinsicht am 21. August 2023 konnten am landwirtschaftlichen Gebäude, welches umgebaut werden soll, keine Vogelnester oder Besatzungsspuren von Fledermäusen festgestellt werden.

Gemäß online Abfrage (FIS-Natur online (FIN-Web), August 2023) befindet sich in näherer Umgebung des Plangebiets keine Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulisse. Die nächste Wiesenbrüterkulisse befindet sich ca. 10 km nordöstlich, die nächste Feldvogelkulisse erstreckt sich ca. 8,3 – 11 km östlich des Plangebiets. Des Weiteren sind aufgrund des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes, der angrenzenden Rohrer Straße sowie mehrerer Einzelgehölze als horizontüberhöhende Strukturen keine Bodenbrüter im Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund fehlender geeigneter Gewässerstrukturen im Plangebiet kann eine Betroffenheit von wassergebundenen Vogelarten ausgeschlossen werden. Bei der Ortseinsichtnahme am 21. August 2023 konnten des Weiteren keine Baumhöhlen an den bestehenden Gehölzen festgestellt werden, womit eine Beeinträchtigung von Höhlenbrütern ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Dies bezieht sich auf Bruthabitate, jedoch nicht auf Nahrungshabitate. In Bezug auf die Funktion des Plangebiets als Nahrungsrevier sind in räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend Ausweichlebensräume zu finden (landwirtschaftliche Flächen).

Gehölzbrütenden Vogelarten sowie weit verbreiteten / euryöken Brutvögeln, welche gegenüber Schwankungen von Umweltfaktoren unempfindlich bzw. tolerant sind und teilweise als Kulturfolger direkt die menschliche Nähe suchen, kann das Plangebiet potenziell zur Nahrungssuche dienen. Für diese sind in unmittelbarer Umgebung und räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden (z. B. landwirtschaftliche Flächen).

Fledermäuse

Fledermäusen kann das Plangebiet potenziell zur Nahrungssuche dienen. Auch für diese sind in räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend Ausweichlebensräume zu finden (landwirtschaftliche Flächen).

Kleintiere

Durch die Feldflur und den ländlichen Charakter der Umgebung des Plangebiets ist nicht auszuschließen, dass durch das Vorhaben Kleinsäuger, wie z. B. Mäuse oder der Maulwurf beeinträchtigt werden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der

Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Buschbestand wird beibehalten. Es ist keine Rodung von Gehölzen vorgesehen, wodurch keine Schädigungen im Sinne einer Tötung eintreten. Störungen sind durch Bautätigkeiten während der Brutzeit möglich.

In der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkprozesse sind dieser Prüfung zu entnehmen.

Für das Schutzgut werden artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen zur Vermeidung festgesetzt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3. Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch diese Vermeidungsmaßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Durch die Vermeidungsmaßnahmen werden die einzelnen Zugriffsverbote (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG) eingehalten bzw. die Verbotstatbestände treten nicht ein (Tötungs- und Verletzungsverbot, Schädigungsverbot, Störungsverbot bei den Tierarten sowie bei den Pflanzenarten, Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung).

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen werden als gering eingestuft. Durch die Vermeidungsmaßnahme V 3 kann eine allgemeine Betroffenheit von Kleintieren ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Geologisch betrachtet liegt das Gebiet auf einer Einheit des Pleistozäns bis Holozän und ist daher übergreifend dem Quartär zuzuordnen. Die Einheit besteht aus umgelagertem Lehm, das Gestein kann als schluffig, tonig, sandig mit Frostbodenbildung und Hang- oder Schwemmlehm beschrieben werden. Ein kleiner Ausschnitt im Nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets kann einer oberen Süßwassermolasse aus dem Tertiär zugeordnet werden. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch eine Wechselfolge aus Fein- bis Mittelsand, Glimmer führenden Schichten, lokal kalkig verfestigt, und kompaktiertem Ton, Schluff oder Mergel.

Im Bereich des Planungsgebiets befindet sich in der westlichen Hälfte überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss). Der Boden der östlichen Seite besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus

kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse)

Die Boden- bzw. Grünlandgrundzahl beträgt 59. Die Acker- bzw. Grünlandzahl beläuft sich auf 55. Die Bodenschätzung bezeichnet das Kulturland als Ackerland, die Bodenart ist als Sandiger Lehm (sL) angegeben. Die Zustandsstufe wird auf 4 bewertet, was einen Zustand zwischen einer mittleren Ertragsfähigkeit (Stufe 3) und geringeren Ertragsfähigkeit (Stufe 5) beschreibt. Geologisch wird das Gebiet laut der Bodenschätzung dem Diluvium zugeordnet, was einer eiszeitlichen Entstehung entspricht.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Plangebiet unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Boden um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Gebietes), zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zum Ausgleich sowie zum Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser gezielt begrenzt. Beispielsweise bei vermeidbaren Versiegelungen, wie Stellplätzen oder Abstellflächen ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig bzw. wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Beläge, Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden. Zudem sind nicht überbaute Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Derzeit liegt die Fläche als Intensivgrünland vor. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Auf dem Flurstück befinden sich zwei leerstehende landwirtschaftliche Gebäude, sowie ein Wohngebäude.

Auswirkungen:

Durch die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet, ist versiegelte Fläche vorhanden und es handelt sich nicht um eine erstmalige neue Flächeninanspruchnahme. Durch die Umnutzung der ehemals landwirtschaftlichen Gebäude zu einer Ausflugs-gaststätte wird im Bereich des Parkplatzes Intensivgrünland versiegelt. Der Bereich der Terrasse ist zum

derzeitigen Standpunkt zu Teilen bereits versiegelt, wird durch das Vorhaben aber intensiver versiegelt.

Auf einem südlichen Teilbereich wird eine Streuobstwiese entwickelt. Im Bereich der Streuobstwiese ist von kleinräumig positiven Effekten auf das Lokalklima auszugehen während gleichzeitig die ökologische Vielfalt im Bereich der Streuobstwiese aufgewertet wird. Die restliche Fläche verbleibt als Grünland.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Im Bereich des Plangebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. Ein Einzugsgebiet der Wasserversorgung und ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet befinden sich südöstlich des Flurstücks, beginnend ab ca. 700 m.

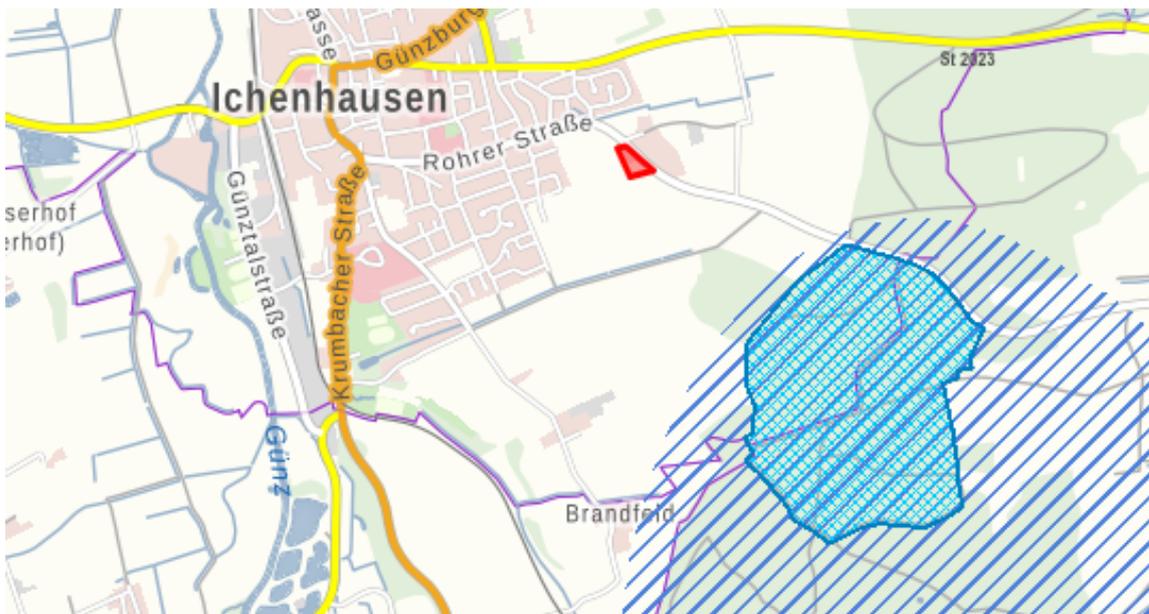


Abb. 9 **Einzugsgebiet der Trinkwasserversorgung (dunkelblau) und Trinkwasserschutzgebiet (hellblau). Das Planungsgebiet ist in rot dargestellt, o. M.**

Eine Hochwassergefahr, ausgehend von der durch Ichenhausen fließenden Günz, besteht nicht. Im Norden und Nordwesten sowie im Süden des Planungsgebiets enden wassersensible Bereiche. Das Gebiet selbst bleibt davon unberührt.



Abb. 10 **Hochwassergefahrenflächen HQ extrem (hellblau) und wassersensible Bereiche (grün) im Bereich Ichenhausen. Das Planungsgebiet ist in rot dargestellt, o. M.**

Auswirkungen:

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet im Bereich der Bauflächen führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens minimal reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und beinhaltet ein Wohnhaus sowie zwei leerstehende landwirtschaftliche Gebäude. Entsprechend lässt sich aus dem Bestand eine geringe Versiegelung ableiten. Gehölz- oder Vegetationsbestände liegen im Plangebiet vereinzelt vor. Im Norden, Nordwesten und Nordosten besteht ein Baum- und Buschbestand, sowie Einzelbäume im südlichen bzw. südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Die landwirtschaftliche Fläche dient infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Des Weiteren finden sich

Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen.

Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die in ca. 200 m beginnende Stadtbebauung, dient aber auch zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung. Der bestehende Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bleibt in seiner Form erhalten.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu temporären Stoffeinträgen und Luftverunreinigungen durch Staubemissionen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen nicht verlieren. Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der nur minimalen Versiegelung von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Entlang der Rohrer Straße verläuft der Fernradweg Donautäler. Weitere lokale Radwege verlaufen im Umfeld des Planungsgebiets sowie ein lokaler Panorama-Wanderweg und ein Zubringer zum Schwäbisch-Allgäuer Wanderweg.

Geruchs- und Lärmemissionen sind vom gegenüberliegenden Reiterhof zu erwarten.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Es ist auch außerhalb der Bauphase mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und damit zusammenhängenden Emissionen durch die Besucher der Ausflugsgaststätte zu rechnen. Im Zuge der Nutzung als Schank- und Speisestätte kann es, insbesondere im Sommer bei Nutzung der Außenterrasse, zu Lärmemissionen kommen.

Gleichzeitig kann die Ausflugsgaststätte im Sinne der Naherholung die Erholungsfunktion stärken und den Freizeitwert der Region erhöhen.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Außenbereich der Stadt Ichenhausen. Es sind keine Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete für Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes formuliert. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Gebäude im Plangebiet bestehen ca. seit dem Jahr 1974. Im Bestand bestehen ein Wohnhaus und zwei leerstehende landwirtschaftliche Gebäude. Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftliche Fläche an, im Nordwesten an die Rohrer Straße. Dahinterliegend befindet sich ein Reiterhof.

Auswirkungen:

Während der Umbauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Die Gebäude bleiben entsprechend des Bestandes bestehen, es werden keine weiteren baulichen Anlagen als Hochbauten hinzugefügt. Das Landschaftsbild wird geringfügig durch den Neubau des Parkplatzes und der Terrasse verändert.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Vorsorglich wird bei Bodeneingriffen auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

Bewertung:

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der 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.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Intensivgrünland vorliegt. Eine weitere Versiegelung im Bereich der Terrasse und des Parkplatzes bliebe aus. Die landwirtschaftlichen Gebäude würden voraussichtlich auch künftig als Leerstand bestehen bleiben.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Eingriffsermittlung

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

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

Für den Eingriff des Bebauungsplanes „Ausflugsgaststätte Rohrer Straße“ wird ein Plangebiet in einer Größe von ca. 7.238 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Das Plangebiet weist verschiedene Biotoptypen auf, die Tabelle 1 aufgelistet sind. Die geringe Neuversiegelung (Errichten

einer Besucherterrasse) sowie das Anlegen von Flächen für die neue Zufahrt sowie den künftigen Besucherparkplatz erfolgt im Bereich des Biototyps Intensivgrünland (G11)

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen. Für das Sondergebiet wird eine Beeinträchtigung von 0,30 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 455 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt:

Tab. 1 Eingriffsermittlung/Bestand

Ausgangssituation / Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m ²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Einzelgebäude im Außenbereich (Bestand)	X132	1	gering	0,00	733	0%	0
Sonstige versiegelte Fläche (Bestand)	P5	0	gering	0,00	172	0%	0
Sonstige versiegelte Fläche (Planung)	P5	0	gering	0,30	91	0%	0
Verkehrsfläche befestigt/Schotter (Bestand)	V12	1	gering	0,00	133	0%	0
Verkehrsfläche befestigt/Schotter (Planung)	V12	1	gering	0,30	311	0%	93
Intensivgrünland (Bestand)	G11	3	gering	0,00	4.924	0%	0
Intensivgrünland (Planung)	G11	3	gering	0,30	402	0%	362
Privatgarten strukturarm (Bestand)	P21	5	gering	0,00	1.014	0%	0
Feldgehölze mittlere Ausprägung (Bestand)	B212	10	gering	0,00	227	0%	0
Einzelbäume (Bestand)	B312	9	gering	0,00	520	0%	0
Mesophile Gebüsche / Hecken (Bestand)	B112	3	gering	0,00	36	0%	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.							455

4.2 Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erfüllung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 776, Gemarkung Ichenhausen (Fläche innerhalb des Geltungsbereichs).

Tab. 2 Ausgleichsermittlung

Ausgleichsmaßnahme Flur-Nr. ... Gmkg. ...	Grundzustand Maßnahme WP	Ausgleichsmaßnahme in WP*	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
776, Gmkg. Ichenhausen	B 312	9	Intensivgrünland (G11)	3	76	456,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.						456,00

*Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP) bis zum Erreichen des Zielzustandes

Die vorliegende Ausgleichsfläche soll für den Kompensationsbedarf von ca. 455 WP herangezogen werden. Um den Ausgleichsbedarf zu decken, ist gemäß der vorliegenden Bilanzierung eine planzeichnerisch festgesetzte Fläche von ca. 76 m² erforderlich.

4.3 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Bauzeitbeschränkungen für Baufeldfreimachung sowie Bodenarbeiten • Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere • Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung
Boden / Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum • Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien • Aussetzen der Dünggeeinträge durch Nutzungsänderung • Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen • Entwicklung einer Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum • Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien • Maßnahmen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung • Aussetzen der Dünggeeinträge durch Nutzungsänderung • Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum • Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweise zum Denkmalschutz auf Grundlage des DSchG

Vermutlich keine erheblichen Umweltauswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

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

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

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Betrieb einer Ausflugsgaststätte bietet sich eine Lage am Ortsrand und in der Nähe von Rad- sowie Wanderwegen an. Außerdem sollten schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen einen ausreichenden Abstand haben, damit keine Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen entsteht.

Theoretisch könnte eine Ausflugsgaststätte daher auch an einem anderen Standort in Ortsrandlage von Ichenhausen entstehen. In der Betrachtung der Rad- und Wanderwege wird jedoch deutlich, dass es hier keinen gleichwertigen Standort gibt, der zusätzlich die Um- und Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes ermöglicht. In Frage kommende Flächen bestehen am nördlichen, südlichen und westlichen Stadtrand. Diese liegen jedoch in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten und bieten damit kein gleichwertig attraktives Umfeld für die geplante Nutzung.

Die Darstellung der Radwege, Fernradwege, Wanderwege und Fernwanderwege in und um Ichenhausen inklusive Plangebiet (roter Kreis), o. M.“ auf Seite 10 zeigt außerdem, dass am Standort der Rohrer Straße sowohl Wanderwege, Fernwanderwege, Radwege und Fernradwege im Umfeld liegen. Dies ist an keinem anderen möglichen Standort der Fall.

Die unter Kapitel 2 des Umweltberichtes genannten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Ichenhausen die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein,

geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

7 Beschreibung der Methodik

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau Iller (RP 15)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult vom 16.11.2023
- eigene Erhebungen

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. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

8 Zusammenfassung

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

und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

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

9 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München
- 7 Bayernets GmbH, 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
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

10 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024
- Teil C: Begründung, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024
- Teil D: Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 5. März 2024

11 Anlagen

- 1) Schalltechnische Stellungnahme Gewerbelärm zum Vorhaben „Umwandlung eines landwirtschaftlichen Gebäudeteils zu einer Ausflugs-gaststätte in 89335 Ichenhausen, Rohrer Straße 54“, Kling Consult GmbH vom 28. März 2023
- 2) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Ausflugs-gaststätte Rohrerer Straße Ichenhausen“, Kling Consult vom 16. November 2023

12 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 5. März 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Maximilian Selmair

Stadt Ichenhausen, den

.....
Robert Strobel, Erster Bürgermeister