



Projekt-Nr. 2520-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ – 2. Änderung

Gemeinde Kammeltal

B – Textteil mit Begründung und Umweltbericht

Vorentwurf i. d. F. vom 10. März 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2	Präambel	5
3	Textliche Festsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Gebäudehöhen	6
3.3	Flächen für Stellplätze	6
3.4	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung eines naturnahen Baumbestandes sowie Ausgleichsmaßnahmen	6
4	Nachrichtliche Darstellung von Festsetzungen und Hinweisen aus dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ und der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“	7
4.1	Geltungsbereich	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	7
4.4	Gebäudehöhen	7
4.5	Werbeanlagen	7
4.6	Flächen für Stellplätze	7
4.7	Gestaltung der Freiflächen	8
4.8	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung eines naturnahen Baumbestandes sowie Ausgleichsmaßnahmen	8
4.9	Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen	8
4.10	Hochwasserschutz	8
4.11	Entwässerung	9
4.12	Inkrafttreten	9
5	Hinweise	9
5.1	Brandschutz	9
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	9
5.4	Denkmalschutz	9
5.5	Zusätzliche Ausgleichsfläche	10
5.6	Maßnahmen zum Artenschutz	10
6	Begründung mit Umweltbericht	11
6.1	Aufstellungsverfahren	11
6.1.1	Aufstellungsbeschluss	11
6.1.2	Bebauungsplanvorentwurf	11

6.1.3	Bebauungsplanentwurf	11
6.1.4	Satzungsbeschluss	11
6.2	Einfügung in die Bauleitplanung	12
6.2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.2.2	Bebauungsplan	12
6.2.2.1	Art des Verfahrens	12
6.2.2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	12
6.3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
6.3.1	Lage und Geländebeschaffenheit	13
6.3.2	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches	13
6.3.3	Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches	13
6.4	Art der baulichen Nutzung	13
6.5	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	14
6.6	Erschließung	14
6.7	Ver- und Entsorgung	14
6.8	Brandschutz	14
6.9	Bodendenkmalschutz	15
6.10	Grünordnerischer Fachbeitrag	15
6.11	Artenschutz	15
6.12	Umweltbericht	16
6.12.1	Einleitung	16
6.12.2	Rechtliche Grundlagen	16
6.12.3	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	16
6.12.4	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	16
6.12.5	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	17
6.12.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	17
6.12.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	19
6.12.8	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	19
6.12.9	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	22
6.12.10	Planungsalternativen	24
6.12.11	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	24
6.12.12	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24
6.12.13	Monitoring/Überwachung	24
6.12.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
6.13	Eigentumsverhältnisse	25
6.14	Planungsstatistik	25
6.15	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	25
6.16	Verfasser	26

1 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

A ZEICHNERISCHER TEIL (PLANZEICHNUNG)

- Planzeichnung 1:1.000
- Zeichenerklärung (Festsetzungen durch Planzeichen)
- Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
- Verfahrensvermerke

B TEXTTEIL

- 1 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes*
- 2 Präambel*
- 3 Textliche Festsetzungen*
- 4 Nachrichtliche Darstellung von Festsetzungen und Hinweisen*
- 5 Hinweise*
- 6 Begründung mit Umweltbericht*

C VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

2 Präambel

Die Gemeinde Kammeltal erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

" Baumhotel Kammelauwald Behlingen " - 2. Änderung - Gemeinde Kammeltal

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften, den Textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom und der Begründung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

3 Textliche Festsetzungen

Die durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ vom 26.06.2012 und der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ vom 18.03.2014 treten außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen; Hinweise und Empfehlungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ vom 26.06.2012 und der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ vom 18.03.2014 haben weiterhin Gültigkeit.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebietsflächen

Das von der Grenze des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird als „Sondergebiet“ (SO) Ferienbaumhäuser und Walderlebnispfad gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind Baumhotel-Gästehäuser sowie Gemeinschaftshäuser und ein Betriebsleitergebäude zulässig. Mit Ausnahme des Betriebsleitergebäudes dürfen die Baumhotel – Gästehäuser und Gemeinschaftshäuser nur vorübergehend genutzt werden. Eine Dauernutzung oder eine Nutzung als Wochenend-, Freizeit- und Erholungsgrundstück ist nicht zulässig.

SO 2: Gemeinschaftshäuser/ Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Zulässig sind ein ebenerdiges zweigeschossiges Betriebsleitergebäude, ein ebenerdiges, eingeschossiges Gemeinschaftshaus (z. B. mit Gast- oder Waschräumen) sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Klärung und Ableitung von Abwasser dienen. Die der Bewirtung dienende Grundfläche der Gemeinschaftshäuser darf 64 m² insgesamt nicht überschreiten.

Im SO 2 sind ebenfalls auf Stelzen stehende Gästehäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² zulässig.

Die Gesamtzahl der auf Stelzen stehende Gästehäuser in SO 1 und SO 2 werden zusammen auf max. 9 Gästehäuser beschränkt.

3.2 Gebäudehöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen der Gebäude dürfen 7,50 m nicht überschreiten. Sie werden jeweils vom gemittelten Bestandsgelände bis zu dem Punkt gemessen, an dem das Gebäude am höchsten in Erscheinung tritt, d.h. bis zum First. Die Bezugshöhe wird berechnet aus der gemittelten natürlichen Geländehöhe an den beiden tiefsten Gebäude-Eckpunkten.

3.3 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur im südlichen Bereich des Sondergebietes SO 2 zulässig. Garagen und Carports sind zulässig. Die Stellplätze, einschließlich der Zufahrtsflächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen.

3.4 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung eines naturnahen Baumbestandes sowie Ausgleichsmaßnahmen

Ziel ist die Entwicklung eines standortgerechten Baumbestandes, in denen standfeste Laubbaumarten und Sträucher dominieren. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Dabei ist besonderer Wert auf die Standsicherheit der Einzelbäume zu legen. Vom bestehenden Baumbestand dürfen nur die standortfremden Nadelgehölze, Totholz und die Bäume, die durch das Betriebsleitergebäude entfallen müssen, entfernt werden. Sicherheitsbedingte erforderliche Baumfällungen sind auszugleichen.

Als Ersatzpflanzung für die zu entfernenden Gehölze sind 20 Laubbäume als Hochstamm, StU 16/18

Quercus robur	Eiche
Betula pubescens	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn

entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 126 der Gem. Behlingen zu pflanzen.

4 Nachrichtliche Darstellung von Festsetzungen und Hinweisen aus dem rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ und der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“

4.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der Planzeichnung.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 10 Abs. 4 BauNVO)

Sondergebietsflächen

– geändert vgl. 3.1

SO 1: Baumhotel - Gästehäuser

Im Sondergebiet SO 1 sind max. 9 nur auf Stelzen stehende Gästehäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 30 m² zulässig, die der Unterbringung eines wechselnden Personenkreises (touristische Nutzung) dienen. Die Unterkante der auf Stelzen stehenden Gästehäuser muss mindestens 2,00 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,50 m beschränkt.

SO 2: Gemeinschaftshäuser/Ver- und Entsorgungsflächen

– geändert vgl. 3.1

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.4 Gebäudehöhen

– geändert vgl. 3.2

4.5 Werbeanlagen

Es ist maximal eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.

4.6 Flächen für Stellplätze

– geändert vgl. 3.3

4.7 Gestaltung der Freiflächen

a) Unbebaute Fläche sowie Zufahrtsflächen und Stellplätze

Die unbebauten Flächen müssen mit Ausnahme notwendiger Zufahrtsflächen und notwendiger Aufenthaltsflächen als grüne Freifläche ausgebildet werden. Die Versiegelung durch Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Zugangswege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu befestigen.

b) Erdarbeiten und Bodenschutz

Mutterboden ist sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück (SO 2) wieder zu verwenden. Der Hochwasserabfluss darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

4.8 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung eines naturnahen Baumbestandes sowie Ausgleichsmaßnahmen

– geändert vgl. 3.4

4.9 Einfriedungen und Sichtschutzeinrichtungen

Einfriedungen, wie z. B. Zäune und Mauern sowie Sichtschutzeinrichtungen sind nicht zulässig.

Zulässig sind dagegen folgende Heckenpflanzungen gemäß den Pflanzgeboten in der Bebauungsplanzeichnung:

- Schlehe
- Salweide
- Weißdorn
- Wildrose
- Hasel
- Vogelbeere
- Wildapfel
- Schwarzer Holunder
- Rote Heckenkirsche
- Kreuzdorn
- Traubenkirsche

4.10 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsbereich der Kammel. Von einer Sicherheit vor einem hundertjährigen Hochwasser kann nicht ausgegangen werden.

Der Betreiber der Baumhotelanlage hat vor Inbetriebnahme der Anlage ein Hochwasserkonzept zu erstellen, das die rechtzeitige Evakuierung der Anlage sicherstellt. Eine entsprechende Einbindung der Hochwasser-Pegelstände der Kammel entsprechend dem Hochwasserwarnsystem der Stadt Krumbach wird angeraten.

4.11 Entwässerung

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Oberflächenwasser darf nicht in die gemeindliche Entwässerungsanlage abgeleitet werden, sondern ist vielmehr großflächig zu versickern.

4.12 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

5 Hinweise

5.1 Brandschutz

- Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind Zufahrtsmöglichkeiten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und/oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.
- Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.
- Zur Sicherstellung des Löschwasseraufkommens ist ein Unterflurhydrant vorzusehen.

5.2 Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

5.4 Denkmalschutz

- Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 I 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 DSchG:

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.

5.5 Zusätzliche Ausgleichsfläche

Als zusätzliche Ausgleichsfläche dienen das Grundstück der Marktgemeinde Neuburg Flur-Nr. 1620 der Gemarkung Langenhaslach. Hier ist auf ca. 3.500 m² eine Ersatzaufforstung mit standortgerechten Laubbäumen sowie Wildsträucherpflanzungen im Einvernehmen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach vorzunehmen.

Die Ausführung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets ist mittels Durchführungsvertrag geregelt.

5.6 Maßnahmen zum Artenschutz

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen im Bereich von Glasfronten
Großflächige Spiegelungen und Durchsichten im Bereich von Glasfronten sind durch geeignete bauliche oder gestalterische Maßnahmen zu vermeiden. Maßnahmen können z.B. sein:
 - Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad
 - Außenseitiges Anbringen von UV-Schutzfolien oder sonstige Oberflächengestaltungen
 - Anbringen von Insektenschutzgittern
 - Geneigtes Anbringen der Glasflächen
 - Verwendung transluzenter Materialien
 - Konstruktive Maßnahmen wie Teilung durch Sprossen oder vorgehängte Lattenkonstruktionen
 - Verwendung innenarchitektonischer Mittel (Rollos, Jalousien, Lamellenvorhänge)
- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Vogelzugs und zum Insektenschutz von Insekten
 - Es sollten ausschließlich insektenschonende Beleuchtungsmittel verwendet werden
 - Außenbeleuchtungen sollten nur bis 24.00 Uhr dauerhaft eingeschaltet sein
 - Art und Umfang der vorgesehenen Beleuchtung sind mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen

- Eine zur Sicherheit der Gäste/Nutzer der Anlage erforderliche Beleuchtung der Wege nach 24.00 Uhr ist über Bewegungsmelder oder ähnliche Einrichtungen zu gewährleisten

6 Begründung mit Umweltbericht

6.1 Aufstellungsverfahren

6.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kammeltal hat in seiner Sitzung vom 17. September 2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Baumhotel Kammelauwald Behlingen“ beschlossen und am 18. März 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

6.1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. März 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Kammeltal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6.1.3 Bebauungsplanentwurf

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis im Rathaus der Gemeinde Kammeltal öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

6.1.4 Satzungsbeschluss

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

6.2 Einfügung in die Bauleitplanung

6.2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kammeltal besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 03. Februar 2006).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Teilfläche dieses Sondergebietes. Der Gebietscharakter „Sondergebiet“ wird durch diesen Bebauungsplan nicht geändert. Eine Berichtigung/Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6.2.2 Bebauungsplan

6.2.2.1 Art des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Der städtebauliche Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Kammeltal regelt entsprechend § 11 Abs. 1 Satz 3 BauGB u.a. die Übernahme der Planungskosten.

6.2.2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger möchte in der Baumhotel-Anlage ein Betriebsleiterwohnhaus sowie Garagen mit einer PV-Anlage errichten. Hierfür muss der vorhandene Bebauungsplan überplant werden.

Die Bewirtschaftung der Anlage erfordert heute zahlreiche tägliche Fahrten zwischen dem Wohnsitz und der Anlage. Die Anlage stellt eine besondere touristische Einrichtung in der Familien- und Kinderregion im Landkreis Günzburg dar und begründet mit diesem Alleinstellungsmerkmal den besonderen Wert für deren Erhaltung und Förderung im öffentlichen Interesse. Die Einrichtung eines Betriebsleiterwohnhauses ist daher für den nachhaltigen Erhalt der Anlage erforderlich, da bisher zahlreiche Fahrten der Betriebsleiter zwischen dem Wohnort und der Anlage notwendig sind, was langfristig die Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit in Frage stellt.

Das Gebäude soll direkt am westlichen Rand des Grundstücks im nicht überschwemmungsgefährdeten Bereich unter Minimierung des Eingriffs in den Vegetationsbestand erstellt werden. Da das direkt westlich angrenzende Grundstück im Besitz der Familie der Eigentümer ist, ist dort eine Verringerung des Grenzabstandes möglich.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die genaue Abgrenzung des überschwemmungsfreien Gebietes SO 2 neu vorgenommen, wodurch fachlich die Machbarkeit des Vorhabens gestützt wird.

Die Anlage soll mit einer PV-Anlage versehen werden, um den heute sehr hohen Stromverbrauch umweltverträglich zu kompensieren. Am südlichen Rand der Anlage befindet sich der einzig mögliche beschattungsfreie Standort. Um die dort befindlichen Parkplätze weiter nutzen zu können sollen Garagen errichtet werden, auf denen die PV-Anlagen installiert werden.

Mit Ausnahme der Änderung der zulässigen Nutzungen und der Abgrenzung SO 2 bleiben die sonstigen Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung unverändert.

6.3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

6.3.1 Lage und Geländebeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Flur-Nr. 126 und einer Teilfläche des Wegegrundstücks Flur-Nr. 127, Gemarkung Kammeltal, liegt südöstlich des Teilortes Behlingen. Das Gebiet ist direkt westlich der Kammel und ca. 50 m östlich der Keuschlinger Straße gelegen. Die Fläche liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Kammel und fällt kontinuierlich von 475,50 m NHN in östlicher Richtung zur Kammel hin ab (473,79 m NHN). Nach Norden, Westen und Süden schließen sich Grünlandflächen an.

6.3.2 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz. Es hat eine Fläche von 0,43 ha und wird touristisch als Baumhotelsiedlung genutzt. Im Sondergebiet SO 1 befinden sich drei auf Stelzen stehende Gästehäuser, die der vorübergehenden Unterbringung eines wechselnden Personenkreises dienen.

Im Sondergebiet SO 2 befindet sich ein Gemeinschaftsgebäude sowie ein unversiegelter Parkplatz.

6.3.3 Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches

Die umgebenden Flächen im Norden, Westen und Süden werden ausschließlich als Grünland genutzt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die dort verlaufende Kammel begrenzt.

6.4 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Anpassung der Abgrenzung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 vorgenommen. Weiterhin wird für das Sondergebiet SO 2 die Zulässigkeit eines Betriebsleitergebäudes und einer Garage mit PV-Anlage inkl. Technikraum festgesetzt. Die übrigen, bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die Anpassung der Sondergebiete erfolgt auf der Grundlage der eindimensionalen, hydraulischen, Berechnung zur Hochwassergefährdung (Kling Consult, 6. März 2020). Durch die damit durchgeführte genaue Abgrenzung wird sichergestellt, dass sich das geplante Betriebsleitergebäude im überschwemmungsfreien Bereich des Sondergebietes SO 2 befindet.

Im Bereich der bisherigen Parkplätze im Sondergebiet SO 2 befindet sich der einzig mögliche beschattungsfreie Standort, daher werden hier Flächen für Garagen mit Installation einer PV-Anlage auf dem Garagendach festgesetzt. Die PV-Anlage ermöglicht eine großteils autarke, umweltfreundliche Energieversorgung der Anlage.

6.5 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die angemessene Neuordnung des Plangebietes wird durch folgende Festsetzungen für das Sondergebiet SO 2 erreicht:

- Die gesamte zulässige Grundfläche entspricht der Grundfläche des bestehenden Gemeinschaftshauses sowie des geplanten Betriebsleitergebäudes, der Garage und des Technikraums.
- Die angegebene max. zulässige Gebäudehöhe (OK max.) beträgt ausgehend vom mittleren natürlichen Geländeniveau 7,50 m.
- Die vorgeschriebene Abstandsfläche gegenüber dem westlich angrenzenden Grundstück Flur-Nr. 125 entfällt (gemäß Art. 6 Abs. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks Flur-Nr. 125).
- Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe (OK max.) um 80 cm überschreiten und müssen aus gestalterischen Gründen um mindestens 1,0 m vom Dachrand nach innen versetzt werden.

Die Reduzierung des Grenzabstandes ermöglicht die Positionierung des Betriebsleitergebäudes mit minimaler Beeinträchtigung des Vegetationsbestandes, so dass erhaltenswerte Bäume nicht gefällt werden müssen. Diese Positionierung des Gebäudes ist nur an diesem Ort möglich. Das betroffene Nachbargrundstück Flur-Nr. 125, Gemarkung Kammeltal, ist ebenfalls im Eigentum der Familie der Eigentümer und eine Nutzungsänderung bzw. Bebauung ist nicht vorgesehen.

6.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es wird über die südlich verlaufende Zufahrtsstraße an die Keuschlinger Straße angebunden.

6.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die mengen- und druckmäßig ausreichenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Kammeltal angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss des Plangebietes an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Mindel-Kammel. Das Leitungssystem ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach.

6.8 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.

6.9 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.

6.10 Grünordnerischer Fachbeitrag

Im SO 2 werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Betriebsleitergebäude sowie weitere Nebenanlagen für zulässig erklärt. Das SO 1 wird nicht überplant, so dass der naturnahe Baumbestand dort uneingeschränkt erhalten bleibt. Im nördlichen Bereich des SO 1 wurden neu entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bereits Baumpflanzungen mit Birken, Ulmen und Erlen vorgenommen.

Das SO 2 ist ebenfalls durch einen naturnahen Baumbestand (vorwiegend Schwarzerlen) gekennzeichnet. Auf der Westseite befindet sich eine ca. 3 m breite Wildsträucherhecke (Schlehe, Weide, Hasel und Hartriegel). In den Bereichen mit Grenzbebauung wird diese Hecke unterbrochen. Für die entfallende Wildsträucherhecke wird eine Ersatzpflanzung im nördlichen Bereich des Grundstücks, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Bereich des zukünftigen Betriebsleitergebäudes stehen mehrere Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*, Höhe ca. 20 m, Kronendurchmesser bis 10 m) die aufgrund der gebäudenahen Lage nicht erhalten werden können. Insgesamt sind davon sieben Schwarzerlen betroffen. Davon sind drei Schwarzerlen abgängig (überwiegend Totholzbesatz). Weiter südlich des geplanten Betriebsleitergebäudes befindet sich eine weitere abgängige Schwarzerle. Für die vier erhaltenswerten, jedoch nicht haltbaren Schwarzerlen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) insgesamt acht standorttypische Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Aufgrund der Tatsache, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Gästehäuser im SO 2 zulässig waren, wird kein weitergehender Ausgleichsflächenbedarf erforderlich. Der Ausgleich für die Baumhotelanlage wurde auf Grundstück Flur-Nr. 1620 Gemarkung Langenhaslach verwirklicht.

6.11 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) dient insbesondere der Abarbeitung von Vorgaben des EU-weit geregelten, gemeinschaftsrechtlichen Artenschutzes und prüft u. a. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Sie bildet insofern einen Beitrag zur Rechtssicherung der Zulässigkeit der zukünftigen Bauvorhaben.

Da es sich vorliegend um ein bereits planungsrechtlich gesichertes Gebiet handelt, wird vorliegend die Notwendigkeit einer saP als nicht erforderlich erachtet. Maßnahmen zum Artenschutz sind in den Hinweisen aufgeführt. Hierbei handelt es sich um Vogelschutzmaßnahmen bei Glasflächen und Beleuchtungen (vgl. Kap. 5.6).

6.12 Umweltbericht

6.12.1 Einleitung

6.12.2 Rechtliche Grundlagen

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 der 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.

6.12.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

6.12.4 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 sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes ist keine besondere Emissionsbelastung zu erwarten, da das Sondergebiet von Siedlungsbereichen mit schützenswerten Nutzungen abgerückt ist.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es gemäß den gesetzlichen Vorgaben wesentliches Ziel, Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Nicht vermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angemessen zu kompensieren. In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere den Erhalt und die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen gewährleisten.

- **Regionalplan Donau-Iller**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Als allgemeines Ziel bestimmt der rechtsverbindliche Regionalplan von 1987 u. a., dass „die Fremdenverkehrswirtschaft in der Region Donau-Iller [...] als wichtiger Wirtschaftszweig weiterentwickelt werden [soll].“ [...] „Die für den Fremdenverkehr erforderliche Infrastruktur soll ausgebaut werden.“

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

6.12.5 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

6.12.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befinden sich derzeit drei touristisch genutzte Baumhäuser und ein Gemeinschaftsgebäude. Im näheren Umfeld gibt es darüber hinaus keine Wohnnutzungen. Schallimmissionsbelastungen ergeben sich aus dem Straßenverkehr auf der ca. 50 m westlich gelegenen Keuschlinger Straße.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Freianlagen im Bereich der Baumhotelanlage sind naturnah gestaltet.

Innerhalb des Plangebietes sind unversiegelte Flächen mit Gehölzstreifen, Einzelbäumen und Grünflächen durchgrünt. Die Baumhäuser sind über gekieste Fußwege verbunden, aus den dazwischen liegenden Wiesenflächen befindet sich vereinzelt naturnahes Mobiliar und Spielgeräte.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein junger Gehölzstreifen.

Gemäß der Biotoptypenausstattung ist mit einer potenziellen Betroffenheit folgender Arten zu rechnen: Brutvögel (Baumhöhlen, Nistplätze in Gehölzen, Bodenbrüter, Gebäudebrüter) und Fledermäuse (Jagdrevier, potenzielle Quartiere in Baumhöhlen und an Gebäuden).

Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenoberfläche ist im Plangebiet nur im Bereich des bestehenden Gemeinschaftsgebäudes versiegelt. Im Bereich der überbauten und versiegelten Fläche ist die natürliche Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden, im Bereich der übrigen Flächen können sie noch weitgehend erfüllt werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Kammel (nicht amtlich festgesetzt oder gesichert), jedoch sind die Baumhäuser als Pfahlbauwerke ausgeführt bzw. geplant. Lediglich das Gemeinschaftshaus ist ebenerdig errichtet.

Das Areal befindet sich größtenteils im 60m-Bereich der Kammel. Gemäß Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) sind Anlagen, die weniger als 60 Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, genehmigungspflichtig. Eine entsprechende Genehmigung ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Schutzgut Klima und Luft

Das Areal liegt in einem subozeanischen Übergangsklima. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 7 bis 8°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 800 mm. Die Hauptwindrichtung liegt bei Südwest mit einem zweiten Maximum bei Nordost.

Die Fläche trägt nicht wesentlich zur Bildung von Kaltluft bei. Auch der Durchzug von frischer bzw. kühler Luft ist als minimal zu bezeichnen und wird durch die Gebäude nicht wesentlich behindert. Weder für das örtliche Klima noch für den Großraum hat die Fläche eine nennenswerte Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet oder als Bestandteil groß- bzw. kleinflächiger Luftaustauschbahnen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist überwiegend durch die umgebenden Grünflächen geprägt. Der Baumbestand der Anlage wird als wesentlicher Teil des Anlagenkonzepts gepflegt, wobei

abgestorbene Bäume, wie z. B. die Erlen durch Neuanpflanzungen für den Standort geeigneter Arten (Birken, Pappeln, Erlen) ersetzt werden.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Für den Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude des Gemeinschaftsraums und der Baumhäuser zu sehen

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

Ohne Umsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung bleibt die Darstellung des Änderungsbereichs als Sondergebiet SO 1 und SO 2 unverändert bestehen.

Die Bebauung mit einem Betriebsleiterwohnhaus und einer Garage in Sondergebiet SO 2 wäre ausgeschlossen und eine Anpassung der Abgrenzung des Hochwasserbereichs und entsprechend der Sondergebiete SO 1 und SO 2 auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Verifizierung wird nicht durchgeführt.

6.12.8 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Durch die vorliegende Planung ist für das SO 2 eine erweiterte Nutzung als Standort für ein Betriebsleitergebäude sowie eine Garage und ein Technikraum vorgesehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens im Vergleich zum planungsrechtlich zulässigen Zustand dargestellt und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Generell sind durch das geplante Vorhaben folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (baubedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderungen des Bodengefüges durch Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Zerstörung floristischer und faunistischer Lebensräume (bau- und anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagebedingt)
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagebedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

Schutzgut Mensch

Durch die erweiterte Nutzung des Sondergebietes SO 2 können zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallimmissionen auftreten. Diese sind allerdings als sehr gering zu bewerten, da es sich nur um eine zusätzliche Wohnnutzung der Betriebsleiterfamilie auf der

Anlage handelt. Die Wohnnutzung vor Ort erspart im erheblichen Maß Fahrzeugbewegungen zwischen der Anlage und dem Wohnort der Betriebsleiter mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Umwelt (weniger Lärm- und Geruchsmissionen).

Da in der Umgebung keine schützenswerten Nutzungen vorliegen ist sichergestellt, dass durch die Nutzung des Betriebsleitergebäudes und der Garage mit Technikraum keine nachteiligen Schallimmissionsbelastungen entstehen.

Ebenso ist von keinen erheblichen zusätzlichen lufthygienischen Belastungen auszugehen. Die naturnahe Nutzung im Plangebiet als Baumhausanlage mit Walderlebnispfad bleibt erhalten.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst bereits weitgehend planungsrechtlich gesichertes Gebiet, daher sind zusätzliche Ausgleichsflächen nicht notwendig. Das SO 1 (Baumhotel mit Walderlebnispfad) wird nicht überplant, so dass die naturnahe Situation dort uneingeschränkt erhalten bleibt. In SO 2 sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits Gästehäuser zulässig, planungsrechtlich betrifft die Flächenversiegelung nur den Bereich der Garage mit Technikraum.

Da durch die erweiterte Nutzung im Sondergebiet SO 2 mit dem Betriebsleitergebäude und Garage sowie Technikraum weitere Versiegelungen entstehen, sind zumindest auf den bislang unbebauten Flächen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Die betroffenen Lebensräume (Hecken und Gehölze, Einzelbäume) haben insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Naturschutzfachlich begründete Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der großen Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet sind Belange des europarechtlichen Naturschutzes nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nur in geringem Umfang möglich. Ein Erhebungsbedarf zum Artenschutz ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen und ggf. funktionserhaltenden Maßnahmen, sowie die Berücksichtigung des § 44 BNatSchG (Tötungs-, Störungs-, Schädigungsverbot) bei den Baumfällungen ist eine Berührung artenschutzrechtlicher Verbote verhinderbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden – unter Berücksichtigung von Vermeidungs-/Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene – insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Boden und Fläche

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden beziehen sich neben Bodenaushub und -aufschüttung sowie -verdichtung während der Bauphase vor allem auf die Versiegelung von Bodenoberfläche durch das Gebäude und die Garage. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbauten Bereichen verloren.

Der Aspekt „Versiegelung/Veränderung von Bodenoberfläche“ ist bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt und ausgeglichen worden. Im

Bebauungsplan ist auch der Vermeidung unnötigen Flächenverbrauchs Rechnung getragen, indem bspw. das Maß baulicher Nutzung entsprechend begrenzt wird.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Fläche wird mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Schutzgut Wasser

Durch die vorhabenbedingte zusätzliche Bebauung im Plangebiet entstehen weitere Flächenversiegelungen, allerdings aufgrund der beschränkten Fläche im geringen Maß. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Die Gebäude sind, bezogen auf ein mögliches Hochwasserereignis mit der Wahrscheinlichkeit von 1/100 pro Jahr (HQ 100), gegenüber dem hochwassergefährdeten Bereich des Sondergebietes 1, ausschließlich im hochwasserfreien Bereich des Sondergebiets SO 2 vorgesehen. Als Grundlage wurde eine mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmte 1D-Wasserspiegellagenberechnung basiert auf dem digitalen Geländemodell, welches mittels den aktuellen DGM1-Daten (Befliegungsdaten) und den Gewässerprofilaten der Kammel erstellt ist, durchgeführt. Die auf dieser Grundlage durchgeführte Abgrenzung des hochwassergefährdeten Bereichs ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Minimierungsmaßnahmen wie die Ausgestaltung von Freianlagen und sonstigen Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise tragen dazu bei, den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Auswirkungen auf den Grundwasserstand können durch die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen (ggf. mit verzögerter Abgabe durch Dachbegrünung) und Freiflächen minimiert werden.

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch geplanten Versiegelungen im Plangebiet und den dadurch bedingten Wegfall von potenziellen Verdunstungsflächen ergeben sich in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima. Das geplante Betriebsleitergebäude und die Garage mit Technikraum haben allerdings nur sehr geringen Einfluß.

Da im Umfeld des Plangebiets und vor allem im abströmenden Bereich keine Siedlungen vorhanden sind, kommt den betroffenen Flächen bzgl. ihrer Kleinklimafunktion allerdings nur untergeordnete Bedeutung zu.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das geplante neue Gebäude im Plangebiet wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verändert. Das Gebäude fügt sich dabei in naturnaher Bauweise und mit seiner optischen Angleichung an das bestehende Gemeinschaftshaus in Bezug auf Dachform und Gebäudehöhe in die bestehende Anlage ein. Durch Minimierungsmaßnahmen wie Grün- und Freiflächengestaltung und eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Unabhängig davon gelten die allgemeinen Bestimmungen des Bodendenkmalschutzgesetzes bei entsprechenden Bodenfunden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering erheblich eingestuft

Fazit: Durch das Vorhaben sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 theoretisch zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Im vorliegenden Fall werden unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren 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.

6.12.9 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 landwirtschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Tab. 1: Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Nutzung auf Betriebsleiterfunktion • Minimierung von Zu- und Wegfahrten
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz bestehender Bäume und besonderer Biotopstrukturen durch Festsetzung zum Erhalt • Ersatzpflanzungen standorttypischer Laubbäume • Ersatzpflanzung einer Wildstäucherhecke • Grünordnerische Gestaltung der Anlage mit standortheimischen Arten • Maßnahmen zu Schutz der Vogel- und Insektenwelt (Glasflächen/Beleuchtung)
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge • Schutz des Oberbodens • Baufeldbeschränkung auf ein Mindestmaß
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Eingriffe durch Errichtung von Bauwerken auf Stützen • Vermeidung der Überbauung von hochwassergefährdeten Flächen • Verzicht auf Unterkellerung • Versickerung anfallender Niederschläge
Orts- und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der Gebäudehöhen • Fassadengestaltung mit heimischen Materialien (z. B. Holz) in dunklen Farbtönen

Ausgleichsflächenbedarf

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind bereits Gästehäuser im SO 2 zulässig. Der Ausgleich für die Baumhotelanlage wurde auf Grundstück Flur-Nr. 1620 Gemarkung Langenhaslach verwirklicht. Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Baumbestand so weit möglich geschützt und umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgenommen. Auf der Westseite befindet sich eine ca. 3 m breite (Schlehe, Weide, Hasel und Hartriegel). Für die in den Bereichen mit Grenzbebauung entfallende Wildsträucherhecke wird eine Ersatzpflanzung

im nördlichen Bereich des Grundstücks, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Ein weitergehender Ausgleichsflächenbedarf ist daher nicht erforderlich.

6.12.10 Planungsalternativen

Räumliche Planungsalternativen sind im Kapitel 2.1 „Erforderlichkeit der Planaufstellung“ erläutert.

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Die Anordnung des Betriebsleitergebäudes und der Garage inkl. Technikraum berücksichtigt soweit wie möglich die Belange des Umweltschutzes und der Minimierung von Auswirkungen, der zu erhaltende Baumbestand wird nicht tangiert

6.12.11 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der geplanten Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.12.12 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten treten nicht auf.

Im weiteren Verfahren werden die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und von Bürgern berücksichtigt.

6.12.13 Monitoring/Überwachung

Die im Bebauungsplan vorgegebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Kammeltal jeweils ein Jahr und fünf Jahre nach Baubeginn überprüft. Ohne die festgesetzten Maßnahmen ist von Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

6.12.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die bestehende Anlage „Baumhotel Behlingen“ wird um ein Betriebsleitergebäude sowie um eine Garage mit PV-Anlage und Technikraum ergänzt.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Der bereits vorgängig als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand bleibt vollständig erhalten. Da ebenfalls in SO 2 bereits die Erstellung zweier Gebäude festgesetzt ist, betrifft der als erhebliche Beeinträchtigungen zu wertende Eingriff in den Bodenhaushalt und der Verlust an Boden durch Versiegelung nur den Bereich der neu vorgesehenen Garage.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden/Fläche	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Kumulative Auswirkungen	keine

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten sind.

Für die durch die Erstellung des Betriebsleitergebäudes und des Technikraums entfallenden Sträucher wird ein angemessener Ersatz durch Neupflanzungen geschaffen.

6.13 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers (Grundstück Nr. 126) und teilweise der Gemeinde Kammeltal (Zufahrt, Grundstück Nr. 127), bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.14 Planungsstatistik

Gesamtfläche	4.748	m ²	100,0 %
davon Sondergebiet	4.190	m ²	88,2 %
SO 1	2.748	m ²	57,8 %
SO 2	1.443	m ²	30,3 %
davon Verkehrsfläche	558	m ²	11,7 %

6.15 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg
- 2 Regierung von Schwaben
- 3 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 5 Regionalverband Donau-Iller
- 6 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 7 Staatliches Bauamt Krumbach
- 8 Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
- 9 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach

- 10 Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Günzburg
- 11 Landesverband für Vogelschutz
- 12 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach
- 13 Abwasserzweckverband Mindel-Kammel Offingen
- 14 Kreisheimatpfleger
- 15 Markt Neuburg / Kammel
- 16 Markt Burtenbach
- 17 Gemeinde Elzee
- 18 Wasserzweckverband Kammelgruppe
- 19 Überlandwerk Krumbach
- 20 Deutsche Telekom AG

6.16 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 10. März 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wiegand