

- Teil B -

Gemeinde Adelsried
Landkreis Augsburg



**8. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Südlich der Kirchgasse“**

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 24.03.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topografie und Vegetation	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.).....	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung.....	11
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	11
4.2	Erschließungskonzept.....	12
4.3	Grünkonzept	13
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	13
5.	Umweltbericht.....	14
5.1	Einleitung	14
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	14
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen	15
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	15
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung	15
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	16
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.....	25
5.3	Kumulative Auswirkungen	26
5.3.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	26
5.3.2	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	26
5.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.3.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	27
5.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung	27
5.5	Planungsalternativen.....	28
5.6	Zusätzliche Angaben.....	28
5.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	28
5.6.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29
5.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsried für den Bereich „Südlich der Kirchgasse“ in der Fassung vom 24.03.2026 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Im südlichen Teil der Ortslage Adelsried existiert auf einem Areal im Westen der Augsburgers Straße bereits seit mehreren Jahrzehnten das familiengeführte Parkhotel Schmid. Dieses Hotel wird mit der zugehörigen Gastronomie zwischenzeitlich in dritter Generation betrieben. Für die bestehenden, in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Pkw-Stellplatzflächen und verschiedene mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Nebennutzungen in den angrenzenden Park- / Grünanlagen (z. B. Biergarten) liegen bereits bauordnungsrechtliche Genehmigungen vor.

Planungsrechtlich ist das Areal des Tagungs- und Veranstaltungshotels insbesondere im östlichen Teil bislang dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen, während der gesamte westliche Teil (Park- / Grünanlage) als baulicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen ist. Nachdem sich die vorhandenen baulichen Strukturen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche nur bedingt aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lassen, weist die Lage im baulichen Innenbereich tatsächlich nicht die planungsrechtliche Sicherheit auf, die seitens der Eigentümer / Hotelbetreiber vor allem auch im Hinblick auf perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen erforderlich ist. Nachdem in den kommenden Jahren u. a. Umbauten / Modernisierungen im Bereich des ältesten Gebäudetraktes des Hotelkomplexes anstehen, sind die Eigentümer / Betreiber des Hotels mit einem Antrag auf Einleitung der für ihr Areal erforderlichen Bauleitplanverfahren an die Gemeinde Adelsried herangetreten. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des Tagungs- und Veranstaltungshotels sowie perspektivisch erforderlicher baulicher und sonstiger Anpassungen / Neuordnungen auf diesem Areal. Mit diesen Bauleitplanverfahren soll auch die planungsrechtliche Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung weiterer bereits praktizierter Nutzungen (z. B. Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) in der westlich liegenden Park- / Grünanlage geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Ziele wird die 8. Änderung des wirk-samen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsried für den Bereich „Süd-lich der Kirchgasse“ durchgeführt. Parallel hierzu wird der einfache Bebauungs-plan „Südlich der Kirchgasse“ aufgestellt, der im Parallelverfahren zur Flächen-nutzungsplanänderung durchgeführt wird.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Das Änderungsgebiet befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Adelsried, westlich der Augsburger Straße, südlich der Kirchgasse und östlich des Gewäs-sers der Laugna. Das Ortszentrum Adelsried mit dem Rathaus liegt in einer Ent-fernung von etwa 200 m nordwestlich des Änderungsgebietes und ist über den Welden Radweg fußläufig erreichbar.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Die im privaten Eigentum befindlichen Grundstücke Flur Nrn. 10, 10/2, 10/3, 11, 693, 694 und 694/2 werden aktuell bereits größtenteils baulich bzw. als Park- / Grünanlage genutzt. Auf dem im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grund-stück Flur Nr. 695 befindet sich die Laugna und ihre uferbegleitenden Gehölz-strukturen. Sämtliche überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Adelsried zugehörig.

Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs verläuft der Straßenraum der Augs-burger Straße und eine sich unmittelbar daran anschließende Tankstelle. Im östlichen Anschluss an diese Anlage folgt das historisch gewachsene Sied-lungsgebiet von Adelsried mit vorwiegend wohngenutzten Gebäudestrukturen.

Im Süden befinden sich vorwiegend wohngenutzte Gebäudestrukturen (Einzel- / Doppelhäuser) des Mischgebietes „Im Moss“, in deren südlicher Nachbarschaft großflächige Handelsstrukturen folgen. Im Südwesten des Änderungsgebietes liegen vorwiegend extensiv genutzte Grünflächen entlang des Gewässers der Laugna. Westlich des Änderungsgebietes sind extensiv genutzte Grün- und Gehölzstrukturen entlang der Laugna zu finden, welche sich bis zum Welten-Radweg erstrecken. Westlich dieses Radweges schließen die wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen des vor einigen Jahren realisierten Wohngebietes „Wölfe Ost“ an. Im Norden grenzt der Straßenraum der Kirchgasse und weitere bauliche Strukturen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried (Wohn- und sonstige Nutzungen) an das Änderungsgebiet an.

2.2 Topografie und Vegetation

Das überplante Areal liegt innerhalb eines topografisch teilweise bewegten Umfeldes. Das Höhengniveau des Änderungsgebiets im Bereich unmittelbar entlang der Augsburger Straße steigt von Norden nach Süden hin leicht an. Dabei beträgt der Höhenunterschied zwischen der südlichen (ca. 490,5 m ü. NHN) und der nördlichen Grenze (ca. 490,0 m ü. NN) etwa 0,5 m. Westlich des Hotelgebäudes fällt das Gelände von Osten nach Westen / Nordwesten zur Laugna hin ab. Hier beträgt der Höhenunterschied zwischen der nordwestlichen (ca. 486,5 m ü. NHN) und der östlichen Grenze (ca. 488,0 m ü. NN, Bereich Biergarten) etwa 1,5 m. Der Höhensprung zwischen dem östlich liegenden Parkplatz und dem westlich liegenden Biergarten wird südlich des Hotelgebäudes durch einen kleinen Böschungsbereich überbrückt.



Abb. 2: Luftbild vorhandener Gehölzbestand, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Aufgrund der jahrelangen Nutzung als Hotel mit bestehenden privaten Stellplatzflächen im unmittelbaren Umfeld, konnten sich im östlichen und nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes bislang lediglich in dessen Randbereichen einige Gehölzstrukturen entwickeln. Hierbei finden sich vorwiegend Sträucher und einige nicht heimische, siedlungstypische Ziergehölze. Zudem ist die bestehende Stellplatzanlage durch einige Laubbäume mittleren Alters gegliedert.

Im westlichen und nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs finden sich in der hier bestehenden Park- / Grünanlage mehrere landschaftsgliedernde Vegetationsstrukturen unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung. Die hier vorhandenen Bestandsbäume und sonstigen Gehölzstrukturen haben einschliesslich der weitläufigen Grünflächen eine besondere Wertigkeit für in Verbindung mit dem Tagungs- und Veranstaltungshotel stehenden Nutzungen (Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.), die hier regelmäßig stattfinden. Der Erhalt dieser parkartigen Grünstrukturen liegt demzufolge in besonderem Interesse der Eigentümer / Betreiber der Hotelanlage.



Bild 1: Parkanlage westlich Hotel



Bild 2: westliche Randeingrünung entlang Laugna

Entlang der westlichen Grenze wird das Änderungsgebiet durch eine Feldheckenstruktur begrenzt, die sich hier entlang des Gewässers der Laugna erstreckt. Diese Gehölzstrukturen sichern nicht nur eine angemessene Privatsphäre im Umfeld des Hotels, sondern stellen auch eine wertvolle Biotopvernetzung zwischen dem Änderungsgebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum entlang der Laugna sicher. Auch diese Gehölzstrukturen sollen weiterhin erhalten werden.

Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen etc. sind im Bereich des Änderungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht vorhanden. Wie das gesamte Siedlungsgebiet von Adelsried ist auch der Änderungsbereich Bestandteil des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der natürliche Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und üblicherweise aus Ton, Schluff, Mergel und Sand ausgebildet. Als vorherrschende natürliche Bodentypen sind für das Änderungsgebiet Gley sowie Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, selten

auch aus Ton typisch. Infolge der in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bautätigkeiten (Hotel, sonstige Bestandsgebäude etc.) und Versiegelungen (Pkw-Stellplätze, Zufahrten etc.) ist jedoch insbesondere für den östlichen / nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs nicht mehr von einem natürlichen Aufbau des Untergrundes auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Mit der Laugna verläuft entlang der westlichen Begrenzung des Änderungsbereichs ein Gewässer 3. Ordnung für dessen Unterhalt die Gemeinde verantwortlich zeichnet. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu diesem Gewässer sind insbesondere für den westlichen Änderungsbereich höhere Grundwasserstände denkbar. Zudem ist im Änderungsgebiet infolge der vorhandenen Topografie und der natürlichen Untergrundverhältnisse mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Die Flächen entlang der Laugna sowie der nordwestliche Randbereich des Änderungsgebiets sind als Bestandteil von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ gekennzeichnet. Infolge der Lage und Topografie des Änderungsgebiets besteht insbesondere bei Starkregenereignissen grundsätzlich eine Gefahr von wild abfließendem Wasser. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist südlich des Hotels ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss dargestellt, der über die westliche Park- / Grünanlage nach Nordwesten verläuft. Zudem ist das Gewässer der Laugna als potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss gekennzeichnet. Wie das weiterführende Siedlungsgebiet im Umfeld der Laugna ist auch der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.



Abb. 3: Auszug Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut, © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Adelsried in der Region 9 (Augsburg) im westlichen Randbereich des Verdichtungsraumes der Metropole Augsburg zwischen den beiden Mittelzentren Gersthofen / Langweid am Lech und Dinkelscherben / Zusmarshausen.

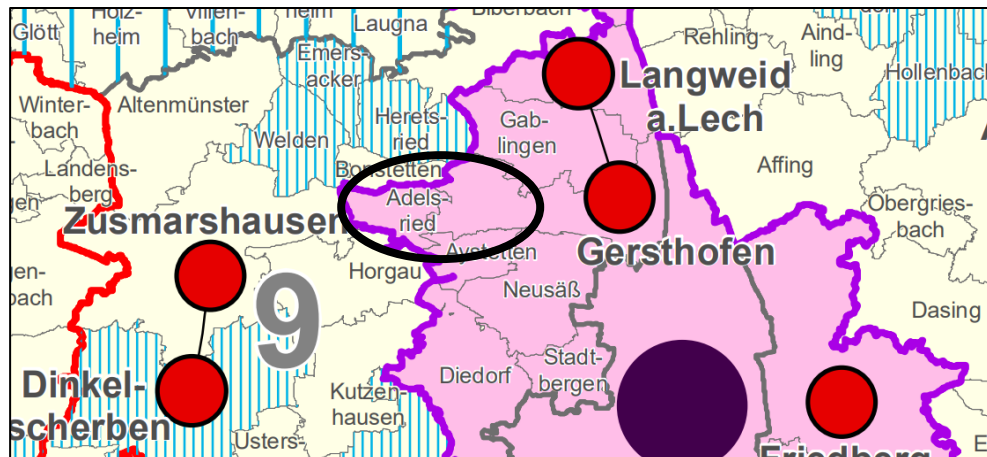


Abb. 4: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Ziel (Z) 3.2 LEP sollen in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan Augsburg (Region 9) liegt die Gemeinde Adelsried relativ zentral im Landkreis Augsburg und befindet sich in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Augsburg, in Nachbarschaft zum Kleinzentrum Welden.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... soll auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe geschaffen werden (B II Z 1.1 RP 9),

... sollen u. a. im „Naturpark Augsburg - Westliche Wälder und Umgebung“ ... die vorhandenen Ansatzpunkte durch den Ausbau der erforderlichen Einrichtungen der Tourismusinfrastruktur weiterentwickelt werden [...] (B II Z 4.1 RP 9)

... ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...] (B V G 1.1 RP 9).

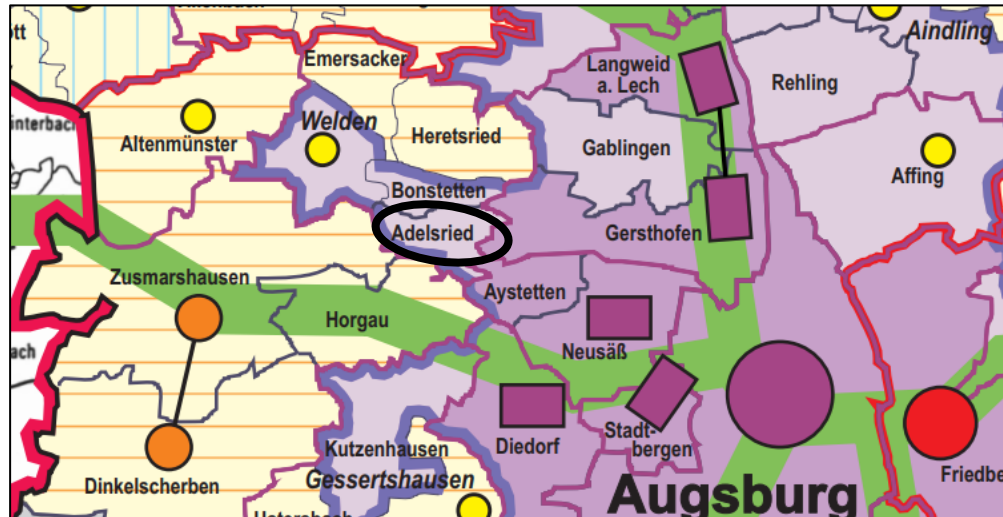


Abb. 5: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

Mit der geplanten Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen eines familiengeführten Tagungs- und Veranstaltungshotels sowie perspektivisch erforderlicher baulicher und sonstiger Anpassungen / Neuordnungen auf diesem Areal geschaffen.

Die Änderungsplanung trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (Region 9) aus Sicht der Gemeinde angemessenen Rechnung. Das überplante Areal liegt innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried. Zudem werden die seit Jahrzehnten vorhandenen Gebäude und sonstigen Strukturen mit der Änderungsplanung dauerhaft gesichert und für eine maßvolle Entwicklung / Neuordnung vorbereitet. Damit trägt die Änderungsplanung der landesplanerischen Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ vollumfänglich Rechnung.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In dem seit 22.09.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsried ist der östliche / nordöstliche Teilbereich des Änderungsgebiets als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt. An der Augsburger Straße sind die bestehenden Pkw-Stellplätze als „Parkplatz, privat“ gekennzeichnet. Der westliche Teil des Änderungsbereichs ist bislang als „Grünland (mit ökologischer Bedeutung)“, „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Pufferzone Krautsaum mit Gehölzgruppe“ ausgewiesen. Auf dem Änderungsgebiet und in dessen Randbereichen sind die bestehenden Gehölze als „Busch- und Baumgruppe, Einzelbaum“ dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Adelsried

Die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels sowie dessen Außenbereiche in der Ortslage Adelsried kann somit momentan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Zur Realisierung dieser planungsrechtliche Sicherung soll der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entsprechend der geplanten Nutzung künftig als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt werden. Die Flächen entlang der Laugna sowie im südlichen und nordwestlichen Änderungsbereich werden als „Grünfläche“ ausgewiesen, die entlang der Laugna weiterhin als „Fläche mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ gekennzeichnet sind. Zudem werden die bestehenden Gehölze auch weiterhin als „Busch- und Baumgruppe, Einzelbaum“ dargestellt. Die Kennzeichnung der bestehenden Pkw-Stellplätze westlich der Augsburger Straße als „Parkplatz, privat“ wird ebenfalls beibehalten.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsried entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Für den Großteil des überplanten Areals existiert bislang noch kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB. Im gesamten östlichen Teil ist das Areal des Tagungs- und Veranstaltungshotels bislang planungsrechtlich dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Tatsächlich lassen sich die hier vorhandenen baulichen Strukturen des Hotels hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche aber nur bedingt aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

Der gesamte westliche Teil des Änderungsbereichs (Park- / Grünanlage mit Biergarten etc.) ist bislang Bestandteil des baulichen Außenbereiches nach § 35

BauGB. Hier besteht bislang noch kein Planungsrecht für eine bauliche Nutzung.

Im südlichen Randbereich wird das Änderungsgebiet teilweise durch den seit 05.09.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Moos“ bzw. dessen ebenfalls bereits rechtsverbindliche 1. Änderung überlagert, der für diesen Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer begleitenden Grün- / Gehölzstruktur vorsieht.

Da sich die vorhandenen baulichen Strukturen bereits im Status quo nur bedingt aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lassen, weist die Lage im baulichen Innenbereich bislang nicht die planungsrechtliche Sicherheit auf, die seitens der Eigentümer / Hotelbetreiber vor allem auch im Hinblick auf perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen erforderlich ist. Um die notwendige planungsrechtliche Sicherheit für den Bestand und notwendige Anpassungen / Veränderungen auf dem überplanten Areal zu gewährleisten zu können, ist daher zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen.

Für die aktuell geplante planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels sowie dessen Außenbereiche wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“, aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Im Moos“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes liegen, geändert und insoweit unwirksam.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der Änderungsplanung ist eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der bereits seit Jahrzehnten existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des Tagungs- und Veranstaltungshotels auf dem Areal südlich der Kirchgasse und westlich der Augsburger Straße. Neben der planungsrechtlichen Sicherheit des Bestandes, soll mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ für die Eigentümer / Betreiber des Hotels auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf diesem Areal geschaffen werden. Zudem soll im rückwärtigen, westlichen Teil des überplanten Areals auch für die hier im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) stehenden Nebennutzungen (Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) eine dauerhafte Sicherung ermöglicht werden.

Zur Realisierung der vorgenannten Zielsetzungen wird mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Großteil des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Flächen entlang der Laugna sowie im südlichen und nordwestlichen Änderungsbereich werden als „Grünfläche“ ausgewiesen, die entlang der Laugna weiterhin als „Fläche mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ gekennzeichnet sind. Mit diesen Grünflächen kann künftig ein ansprechender, grünordnerischer Übergang von der Hotelanlage zum angrenzenden Landschaftsraum des Laugnatales sichergestellt werden. Wichtiges Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist auch der Erhalt der in der westlichen Park- / Grünanlage vorhandenen Gehölzbestände, da diese für die Hotelnutzung eine sehr hohe Wertigkeit besitzen.

Die auf den Grundstücken Flur Nrn. 10, 10/2, 10/3 und 694/2, südlich der Kirchgasse bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen werden in den Umgriff der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen, nachdem diese im unmittelbaren Umfeld des Hotels liegen und teilweise auch zu Wohnzwecken etc. für Mitarbeiter etc. genutzt werden.

4.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiets und der hier auch künftig stattfindenden Nutzungen (Hotel, Gastronomie, Wohnen etc.) für den motorisierten Individualverkehr (Nutzer, Besucher) wird auch weiterhin über die Augsburgsburger Straße und nur untergeordnet über die Kirchgasse erfolgen. In Anlehnung an die Verkehrsabwicklung im Status quo wird auch künftig wieder die Hauptzufahrt zum Hotelkomplex im Osten des Änderungsgebietes angeboten. Die bestehende Ein- / Ausfahrt im Bereich der Kirchgasse wird auch künftig nur untergeordnet im Rahmen des hierfür bereits vorliegenden Genehmigungssachverhaltes genutzt. So wird die gesamte Anlieferung (ausschließlich tagsüber) auch weiterhin über die Ein- / Ausfahrt an der Kirchgasse abgewickelt werden, wobei diese temporär geschlossen werden kann (z. B. während des Nachtzeitraumes). Eine weitere Zu- / Ausfahrt aus südwestlicher Richtung etc. ist nicht vorgesehen. Die westlich des Hotelkomplexes liegende Park- / Grünanlage soll auch künftig autofrei bleiben. Generell löst die Änderungsplanung keinen Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen aus.

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens des Tagungs- und Veranstaltungshotels wird auch künftig auf Grundlage der hierfür bereits vorliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen auf den Flächen zwischen Hotel und Augsburgsburger Straße sowie auf den Flächen nordwestlich des Hotelkomplexes in Form von offenen Stellplätzen abgewickelt.

Die fuß- und radläufige Erschließung des Änderungsgebiets wird im Status quo über den Gehweg entlang der Augsburgsburger Straße bzw. die Kirchgasse im Mischverkehr sichergestellt. Darüber hinaus besteht im Nordwesten des Änderungsbereichs über die hier liegende Park- / Grünanlage eine fußläufige Verbin-

dung zum westlich des Änderungsgebiets verlaufenden Welden-Radweg. Radfahrer werden im Mischverkehr mit dem MIV auf den umliegenden Verkehrsflächen mitgeführt. Die Änderungsplanung löst keinen Bedarf an neuen Geh- oder sonstigen Wegen aus, zumal die Nutzung des Tagungs- und Veranstaltungshotels schwerpunktmäßig auch nicht auf Nutzer ausgelegt ist, die zu Fuß- oder mit dem Fahrrad anreisen.

Das Änderungsgebiet ist über die in fußläufiger Entfernung (ca. 50 m bzw. ca. 100 m) in der Augsburgener Straße bestehenden Haltestellen „Adelsried Süd“ des Augsburgener Verkehrsverbundes (AVV) angemessen durch den ÖPNV angebunden. Mit der hier verkehrenden AVV-Buslinie 501 besteht eine Verbindung in Richtung Neusäß und weiterführend zum Augsburgener Hauptbahnhof. Ein Netzausbau des ÖPNV ist infolge der aktuellen Änderungsplanung nicht erforderlich.

4.3 Grünkonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung der auf dem überplanten Areal zwischen Laugna und Augsburgener Straße im Status quo bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen sowie perspektivisch erforderlicher Anpassungs- / Veränderungsmaßnahmen an diesen. Infolge der besonderen Bedeutung und Wertigkeit für den Betrieb des Tagungs- und Veranstaltungshotels sollen vor allem die im westlichen und südwestlichen Änderungsbereich vorhandenen, parkartigen Gehölz- und Grünstrukturen dauerhaft geschützt und erhalten werden. Daher werden die bereits bestehenden Gehölzstrukturen im westlichen und südwestlichen Randbereich des Änderungsgebiets als Grünflächen mit besonderer ökologischer ort- und landschaftsgestalterischer Bedeutung sowie die bestehenden Gehölze als Busch- und Baumgruppe ausgewiesen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen gemischten Bauflächen soll im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan auf den künftig privaten Grundstückflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- / Durchgrünung des Änderungsgebietes wird sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten gemischten Bauflächen ist über die umliegenden Straßen und baulichen Strukturen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger gewährleistet.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle, derzeit noch vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren dann durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten, Untersuchungen etc.) inhaltlich fortgeschrieben und vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten gemischten Baufläche und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist eine planungsrechtliche Sicherung der bereits seit Jahrzehnten existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des Tagungs- und Veranstaltungshotels auf dem Areal südlich der Kirchgasse und westlich der Augsburgs Straße. Neben der Bestandssicherung soll auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf diesem Areal geschaffen werden sowie für mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) im Zusammenhang stehende Nebennutzungen (Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) im Bereich der westlichen Park- / Grünanlage eine dauerhafte Sicherung ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Großteil des Änderungsgebietes im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Die Flächen entlang der Laugna sowie im südlichen und nordwestlichen Änderungsbereich werden als „Grünfläche“ ausgewiesen, die entlang der

Laugna weiterhin als „Fläche mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ gekennzeichnet sind. Zudem werden die bestehenden Gehölze auch weiterhin als „Busch- und Baumgruppe, Einzelbaum“ dargestellt.

Siehe hierzu auch Kapitel 1 „Anlass der Änderung“ und Kapitel 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Wie das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Adelsried, liegt auch das Änderungsgebiet innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele und Zwecke des Naturparks sind infolge der Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Der nordwestliche Randbereich des Änderungsgebiets liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ der Laugna. Dieser Bereich ist Bestandteil der bestehenden Park- / Grünanlage im Westen des Hotels, wo auch künftig keine Nutzungen stattfinden werden, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen zur Folge haben. Im Bereich der Hochwassergefahrenfläche werden sich demzufolge auch bei Durchführung der Änderungsplanung keine Gefahren für Leib und Leben einstellen. Zudem findet künftig auch keine Veränderung der Topografie etc. im Bereich der Hochwassergefahrenfläche statt.

Abgesehen von den vorgenannten Belangen sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben für das Änderungsgebiets im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre von einem Fortbestand der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen und Nutzungen des Hotel-

komplexes auszugehen. Für alle sonstigen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) stehenden Nebennutzungen in der westlichen Park-/Grünanlage (Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) wäre keine dauerhafte Planungssicherheit gegeben.

Für den östlichen / nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes wäre auch ohne Durchführung der aktuellen Änderungsplanung eine gemischte bauliche Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB jederzeit möglich, wobei sich diese aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lassen müsste.

Die überplante Park-/Grünanlage westlich des Hotelkomplexes würde bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung keine Veränderung erfahren, da diese im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, wo keine baulichen Anlagen zulässig sind.

Eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Hotel) stehenden Nebennutzungen in der westlichen Park-/Grünanlage sowie perspektivisch notwendiger baulicher Anpassungen oder sonstiger Veränderungen etc. an der bestehenden Hotelanlage bzw. in deren Umfeld wäre auf Basis des geltenden Planungsrechts (teilweise Innenbereich nach § 34 BauGB) für das Änderungsgebiet aktuell nicht wirklich gegeben.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung kann eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der bereits seit Jahrzehnten existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des Tagungs- und Veranstaltungshotels auf dem Areal westlich der Augsburger Straße erzielt werden. Zudem wird für die Eigentümer / Betreiber des Hotels auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf diesem Areal geschaffen. Auch kann für die im rückwärtigen, westlichen Teil des überplanten Areals im Zusammenhang mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) stehenden Nebennutzungen (Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) eine dauerhafte Sicherung ermöglicht werden.

Neben der erforderlichen Sicherung der baulichen Anlagen können die randlichen Bereiche entlang der westlich verlaufenden Laugna sowie im Süden und Nordwesten des Änderungsgebiets bei Durchführung der Änderungsplanung auch als Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Auch kann der Erhalt der in der westlichen Park- / Grünanlage vorhandenen, für die Hotelnutzung sehr wichtigen Gehölzbestände sichergestellt werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung (gemischte Baufläche (M), Grünfläche, etc.) im Vergleich zu einer Beibehaltung des Status quo (bauordnungsrechtlich genehmigter Hotelkomplex, teilweise Lage im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB etc.) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Diese Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

5.2.3.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Bislang kommt den vorwiegend durch die Hotelanlage genutzten Flächen nur anteilig eine Wohnfunktion zu. Neben einer Wohnung im Hotel wird ein Teil der Bestandsgebäude südlich der Kirchgasse zu Wohnzecken (Mitarbeiterwohnungen etc.) genutzt. Die nächsten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Areale liegen in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Änderungsgebiet sowie im Bereich des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes nördlich der Kirchgasse und östlich der Augsburger Straße.

Die westlich der Gebäudestrukturen des Hotelkomplexes liegende Park- / Grünanlage weist grundsätzlich eine gewisse Erholungs- / Freizeitfunktion auf, wobei diese infolge der privaten Eigentumsverhältnisse bislang vorwiegend auf die Nutzer des Tagungs- und Veranstaltungshotels beschränkt ist. Unmittelbar westlich und südwestlich davon folgen die Grün- und Gehölzstrukturen des Laugnatales, die über den Welden-Radweg auch für die öffentliche Naherholung nutzbar sind. Diese werden von der Änderungsplanung nicht tangiert.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Änderungsgebiet durch die verkehrlichen Emissionen (Verkehrsgerausche, Staub etc.) der unmittelbar östlich an das Änderungsgebiet anliegenden Augsburger Straße. Da im Verlauf dieser Straße bereits zahlreiche schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen unmittelbar anliegen, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Änderungsbereich den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann. Weitere Vorbelastungen existieren im Änderungsgebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld durch die gewerblichen Emissionen des bestehenden Hotelbetriebes (Stellplätze, Anlieferung, Biergarten etc.). Im Rahmen der in der Vergangenheit für diese Nutzungen bereits durchgeführten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden bereits entsprechende Nachweise erbracht, dass im maßgebenden Umfeld des Änderungsgebietes auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Emissionen der in südwestlicher Nachbarschaft des Änderungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Bewirtschaftung (Gerüche, Lärm, Staub etc.) gehen nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Mit der angestrebten planungsrechtlichen Sicherung der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Hotelnutzung und möglicher perspektivischer Ergänzungen / Anpassungen dieser sowie einer baulichen Nutzung (gemischte Baufläche) analog den umliegenden Siedlungsgebieten ist bei Durchführung der Änderungsplanung kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von unmittelbar benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Änderungsplanung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder wesentlich in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen (Welden-Radweg etc.) werden durch die Änderungsplanung

nicht tangiert. Mit der Festigung der Gastronomie am Standort kann für die Dorfgemeinschaft Adelsried ein wichtiger Baustein für Begegnung, Kommunikation und Austausch etc. dauerhaft gestärkt werden.

Mit der Sicherung der bestehenden Hotelnutzung und möglicher perspektivischer Ergänzungen / Anpassungen dieser sind grundsätzlich Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmemissionen (Stellplätze, Anlieferung etc.) verbunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aber nicht davon auszugehen, dass durch perspektivische Veränderungen oder Anpassungen des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes Lärmemissionen ausgelöst werden, die mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld nicht mehr in Einklang gebracht werden können.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung infolge der bereits vorhandenen Vorprägung (u. a. bestehender Hotelkomplex) des Änderungsgebietes und dessen Umfeld keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der östliche / nordöstliche Teil des Änderungsgebietes wird bereits durch die baulichen und sonstigen (Pkw-Stellplätze etc.) Anlagen des seit Jahrzehnten hier bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels genutzt. Infolge dieser Nutzungen sind diese Flächen im Status quo bereits stark versiegelt. In den Randbereichen zur angrenzenden Nachbarschaft haben sich hier in den vergangenen Jahren einige Gehölz- / Strauchstrukturen entwickelt. Zudem finden sich auf der Stellplatzanlage einige Bestandsbäume (Laubbäume) mittleren Alters und Ausprägung. Die Flächen westlich des Hotelkomplexes bis zum Gewässer der Laugna haben sich in den letzten Jahrzehnten zu einer landschaftsgliedernden, wertvollen Park- / Grünanlage entwickelt, auf welcher sich zahlreiche Bestandsbäume und sonstigen Gehölzstrukturen unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung finden. Diese Flächen erfahren bislang eine maßvolle Nutzung durch Nutzungsformen, wie Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc., die allesamt in funktionaler Verbindung mit dem Tagungs- und Veranstaltungshotel stehen. Ein Erhalt dieser parkartigen Grün- / Gehölzstrukturen liegt demzufolge in besonderem Interesse der Eigentümer / Betreiber der Hotelanlage.

Entlang der Laugna wird das Änderungsgebiet durch eine relativ dichte und gut entwickelte Feldheckenstruktur begrenzt, die einerseits die notwendige Privatsphäre im Umfeld des Hotels ermöglicht, andererseits aber auch eine wertvolle Biotopvernetzung zwischen dem Umfeld der Hotelanlage und dem angrenzenden Landschaftsraum im Laugnatal sicherstellt.

Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das Änderungsgebiet befindet sich auch nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Land-

schaftsschutzgebiete). Wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet von Adelsried liegt auch das Änderungsgebiet innerhalb des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich auf den überplanten Flächen keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potenzielle FFH- Lebensräume. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten, die sich regelmäßig innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried finden. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten innerhalb des Änderungsgebietes, insbesondere im östlichen / nordöstlichen Bereich, durch die bereits seit Jahrzehnten existierende Hotelnutzung und die sonstigen vorhandenen Strukturen (Wohngebäude, Stellplatzflächen etc.) bereits nachhaltig gestört. Das Änderungsgebiet weist bereits eine starke „technische“ Vorprägung auf und ist im östlichen / nordöstlichen Teil auf Grundlage der Vorgaben des § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) im Status quo jederzeit baulich nutz- und entwickelbar.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist keine wesentliche Zunahme oder Veränderung der bereits bestehenden Versiegelung zu erwarten, da mit der Änderungsplanung vor allem die bereits bestehenden baulichen Strukturen (Hotel, Parkplätze etc.) planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die gesamte Änderungsplanung ist generell auf eine eher eingriffsvermeidende Planung ausgelegt, bei welcher der markante Grün- / Gehölzbestand in der Park- / Grünanlage westlich / nordwestlich des Hotelkomplexes auch weiterhin erhalten und gestärkt werden soll. Die im Änderungsbereich bereits jetzt vorhandenen Lebensräume für gebäude- (bestehende Gebäudestrukturen etc.) und gehölzbewohnende (Bestandsbäume, Feldhecken, Strauchstrukturen etc.) Arten werden weitestgehend erhalten und gehen bei Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verloren.

Bei perspektivisch eventuell erfolgenden baulichen Ergänzungen oder Anpassungen / Veränderungen etc. können im Rahmen des dann durchzuführenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens bei Bedarf auch artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt werden, um mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen dieser Maßnahmen final beurteilen zu können. Mit entsprechenden Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen etc. im parallel im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan kann in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Änderungsplanung nicht erfüllt werden und demzufolge auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich wird.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da sich der Versiegelungsgrad und die Überbauung im Bereich des Änderungsgebietes künftig nicht wesentlich erhöhen wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die bestehenden Strukturen (Gebäude, Gehölze, Grünflächen etc.) weitestgehend nicht verändert werden.

5.2.3.3 Schutzgut Fläche

Bei dem insgesamt etwa 1,58 ha großen überplanten Areal handelt es sich insbesondere um die Anlagen und sonstigen Bestandteile (Stellplätze etc.) des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels sowie um eine maßvoll genutzte Park- / Grünanlage in dessen westlichem Anschluss. Auf den bereits von den bestehenden Gebäude- und sonstigen Strukturen des familiengeführten Hotelkomplexes sowie den umliegenden Wohn- und sonstigen Siedlungsgebieten Adelsried vorgeprägten und bereits vorbelasteten Flächen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Flächenverlusts innerhalb des Änderungsgebiets zu rechnen, da mit der aktuellen Änderungsplanung vor allem eine planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Hotelkomplexes und dessen Umfeld (Stellplätze, Biergarten etc.) erfolgen soll. Zudem werden die den Standort prägenden parkartigen Gehölz- und Grünstrukturen zwischen Hotelkomplex und dem Gewässer der Laugna mit der Änderungsplanung gestärkt und deren Erhalt gesichert. Außerdem können auch künftig die bereits vorhandenen Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft weiterhin genutzt werden. Mit diesen Synergieeffekten kann ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes gewährleistet werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Änderungsgebiet bereits eine starke technische Vorprägung / Vorbelastung aufweist, die künftig nicht wesentlich verändert wird.

5.2.3.4 Schutzgut Boden

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Typisch für diese Region ist ein ungegliederter natürlicher Untergrund (Obere Süßwassermolasse), der üblicherweise aus Ton, Schluff, Mergel und Sand ausgebildet ist. Die für das Änderungsgebiet typischen natürlichen Bodentypen sind Gley sowie Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, selten auch aus Ton. Ein Großteil des Änderungsgebiets ist infolge

der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen des Tagungs- und Veranstaltungshotels bereits seit Jahrzehnten stark versiegelt. Demzufolge ist insbesondere für den östlichen / nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs von keinem natürlichen Aufbau des Untergrundes mehr auszugehen (siehe auch Kapitel 2.3 „Geologie und Hydrologie“).

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist mit keiner wesentlichen Zunahme der Inanspruchnahme bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, da mit der aktuellen Änderungsplanung vor allem eine planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Hotelkomplexes und dessen Umfeld (Stellplätze, Biergarten etc.) erfolgen soll. Zudem werden die den Standort prägenden parkartigen Gehölz- und Grünstrukturen zwischen Hotelkomplex und dem Gewässer der Laugna mit der Änderungsplanung gestärkt und deren Erhalt gesichert. Die in diesen Bereichen vorwiegend noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen werden mit Umsetzung der Planung erhalten und können nachhaltig entwickelt werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Boden nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da sich der Versiegelungsgrad und die bauliche Inanspruchnahme des Bodens künftig nicht wesentlich erhöhen wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich die im Bereich der westlichen Park- / Grünanlage noch vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen künftig nicht nachteilig verändern werden.

5.2.3.5 Schutzgut Wasser

Für das Änderungsgebiet liegen bislang noch keine genauen Erkenntnisse zu den konkreten Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu der Laugna, einem Gewässer 3. Ordnung, ist grundsätzlich mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Infolge der topographischen Verhältnisse des Änderungsgebiets und der vorhandenen natürlichen Untergrundverhältnisse ist ein Auftreten von Hang- und Schichtenwasser sehr wahrscheinlich. Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Mit der Laugna verläuft ein Gewässer 3. Ordnung entlang der westlichen Begrenzung des Änderungsbereichs. Die Unterhaltslast für dieses Gewässer liegt bei der Gemeinde Adelsried. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Die Flächen entlang der Laugna sowie der nordwestliche Randbereich des Änderungsbereichs sind jedoch als Bestandteil einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} festgelegt.

Für das Änderungsgebiet besteht infolge dessen Lage und Topografie insbesondere bei Starkregen- oder ähnlichen Extremereignissen grundsätzlich eine

Gefahr von wild abfließendem Wasser. Im Bereich südlich des Hotels ist in der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss dargestellt, der über die westliche Park- / Grünanlage weiter nach Nordwesten verläuft. Als weiterer potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss fungiert das Gewässer der Laugna am westlichen Rand des Änderungsgebietes. Der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs ist wie das weiterführende Siedlungsgebiet im Umfeld der Laugna als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Wesentliche Aufstaubebereiche sind innerhalb des Änderungsgebietes in der Hinweiskarte aber nicht vermerkt.

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ist von keiner wesentlichen Zunahme / Erhöhung des im Änderungsgebietes bereits vorherrschenden Versiegelungsgrades auszugehen. Demzufolge ergeben sich auch keine besonderen Auswirkungen auf die im Änderungsgebiet bereits praktizierte Regenwasserbewirtschaftung, so dass die natürlichen Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) auch künftig weitestgehend unverändert bestehen bleiben.

Nachdem mit der aktuellen Änderungsplanung vor allem eine planungsrechtliche Sicherung des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes und dessen Umfeld (Stellplätze, Biergarten etc.) angestrebt wird, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass es infolge der Änderungsplanung zu einem veränderten Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser im Änderungsgebiet kommen wird. Infolge der vorhandenen Topografie und Lage des Änderungsgebietes und dessen Umfeld sowie der bekannten Fließwege (siehe auch Kapitel 2.4 „Geologie und Hydrologie“) ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Änderungsplanung neue Betroffenheiten Dritter ausgelöst werden. Zudem können auch die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen fungierenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Änderungsgebietes im parallel in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ weiterhin so gestaltet werden, dass auch künftig keine Beeinträchtigung infolge von wild abfließendem Wasser zu erwarten ist.

Im nordwestlichen, von einer Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ betroffenen Teil des Änderungsgebietes sind auch künftig keine Nutzungen vorgesehen, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen in diesem Bereich zur Folge haben. Gefahren für Leib und Leben können somit auch bei Durchführung der Änderungsplanung ausgeschlossen werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Wasser nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da sich der Versiegelungsgrad und die Überbauung der Flächen künftig nicht wesentlich erhöhen wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich künftig auch keine wesentliche Veränderung im Hinblick auf das Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser einstellt.

5.2.3.6 Schutzgut Luft/Klima

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Grün- und Gehölzflächen wie die markante Park- / Grünanlage im westlichen / südwestlichen Teil des Änderungsgebiets einen Beitrag zur Kaltluftentstehung (Verdunstung etc.) und zum Luftaustausch innerhalb des Siedlungsgebietes. Über diese und die weiteren Grünstrukturen und landwirtschaftlichen Nutzflächen in unmittelbarer südlicher und südwestlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird entlang des Gewässers der Laugna (Laugnatal) grundsätzlich Kaltluft in Richtung des baulich genutzten Siedlungsgebietes von Adelsried geleitet. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs am Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freiem Landschaftsraum ist diese Funktion im Änderungsgebiet aber nur gering ausgeprägt.

Die im Änderungsgebiet selbst bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen (Stellplätze, private Verkehrsflächen etc.) sowie die im unmittelbar benachbarten Siedlungsgebiet Adelsried bestehenden Gebäudestrukturen und privaten Hof- / Verkehrsflächen der hier seit Jahren existierenden Wohn- und sonstigen Nutzungen sind generell durch Aufheizeffekte gekennzeichnet.

Luftthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Änderungsbereichs durch den Verkehr auf den umliegenden Verkehrswegen (Augsburger Straße, Kirchgasse etc.) sowie durch eine in östlicher Nachbarschaft bestehende Tankstelle möglich, wobei nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte im Änderungsbereich und dessen Umfeld eingehalten sind. Betriebe mit besonderen Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im benachbarten Siedlungsgebiet nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist mit keinen wesentlichen Veränderungen der im Änderungsgebiet bereits seit Jahrzehnten existierenden Bebauung sowie der markanten Park- und Grünanlage im westlichen Änderungsbereich zu rechnen, da mit der aktuellen Änderungsplanung vor allem eine planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Hotelkomplexes und dessen Umfeld (Stellplätze, Biergarten etc.) erfolgen soll.

Zudem werden die prägenden parkartigen Gehölz- und Grünstrukturen zwischen Hotelkomplex und dem Gewässer der Laugna einschließlich deren klimatischer Funktionen (Kühlung, Verdunstung etc.) mit der Änderungsplanung gestärkt und dauerhaft erhalten. Die Umsetzung der Planung wird keine merklichen Auswirkungen auf die innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes künftig auftretenden Temperaturen haben.

Mögliche Auswirkungen der Änderungsplanung können sich auch infolge von Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet (u. a. Hotel) sowie den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr einstellen, wobei diese im Vergleich zu den Auswirkungen des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes und den sonstigen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Verkehrsflächen eher untergeordnet sein werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Luft / Klima keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da weder die bereits bestehenden Baustrukturen noch die vorhandenen Park- / Grünstrukturen künftig wesentlich verändert werden.

5.2.3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Änderungsgebiet wird im östlichen / nordöstlichen Teil durch die bestehenden Gebäude und sonstigen Anlagenbestandteile des bereits seit Jahrzehnten existierenden Tagungs- und Veranstaltungshotels gekennzeichnet. Die teils massiven und großmaßstäblichen Bestandsgebäude prägen bislang das Orts- und Landschaftsbild am südlichen Auftakt der Ortslage Adelsried. Der bestehende Hotelkomplex liegt inmitten des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried, das durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt wird. Zudem wird das Änderungsgebiet im Norden und Osten durch die bestehenden Straßenräume der Kirchgasse und der Augsburger Straße begrenzt.

Westlich bzw. südwestlich des Hotelkomplexes erstreckt sich bis zum Gewässer der Laugna eine relativ weitläufige Park- / Grünanlage, die einen sehr markanten Gehölzbestand aufweist. Das im Westen des Änderungsgebietes verlaufende Gewässer der Laugna wird durch eine durchgängige Feldheckenstruktur gesäumt. Mit dieser Feldhecke sowie den markanten Gehölzstrukturen innerhalb der Park- / Grünanlage wird der Siedlungsrand der Ortslage Adelsried in Richtung Laugna wesentlich geprägt. Diese Grünstrukturen stellen eine klare optische Abgrenzung zwischen dem baulich genutzten Siedlungsgebiet und den angrenzenden Freiräumen des Laugnatals dar.

Bei Durchführung der Änderungsplanung bleiben die Gehölzstrukturen der westlichen Park- / Grünanlage und entlang der Laugna auch weiterhin erhalten und fungieren damit auch künftig noch als klar ablesbarer Ortsrand der Ortslage Adelsried. Auf den bereits baulich genutzten Flächen im östlichen / nordöstlichen Änderungsbereich wird sich das hier bereits seit Jahrzehnten vorhandene Erscheinungsbild (bis zu 6-geschossiger Hotelkomplex mit umliegenden Anlagen) mit der aktuellen Änderungsplanung auch künftig nicht wesentlich verändern.

Die im parallel im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ noch zu konkretisierenden Vorgaben u. a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung, werden grundsätzlich so gewählt, dass sie sich auch künftig weitestgehend an den bereits vorhandenen Strukturen orientieren.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich keine wesentlichen Veränderung im Hinblick auf die Ausprägung der bereits bestehenden Baustrukturen ergeben und auch die als markanter Ortsrand fungierenden Park- / Grünstrukturen im westlichen Änderungsbereich weitestgehend unverändert bestehen bleiben.

5.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Etwa 50 m nordwestlich des überplanten Areals befindet sich im Bereich der dortigen Pfarrkirche ein bekanntes Bodendenkmal („Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Adelsried“; Aktennummer: D-7-7530-0124) in der näheren Umgebung des Änderungsgebiets. Demzufolge liegt auch für das Änderungsgebiet eine gewisse archäologische Relevanz vor.

Als sonstige Sachgüter befinden sich im Änderungsgebiet u.a. die Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Pkw-Stellplatzflächen, Biergarten etc.) des seit Jahrzehnten bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels. Unmittelbar nördlich und östlich der überplanten Flächen grenzen die vorwiegend in Asphalt ausgeführten Straßenräume der Kirchgasse und der Augsburger Straße unmittelbar an das Änderungsgebiet an.

Nachdem der östliche / nordöstliche Bereich des Änderungsgebietes bereits seit Jahrzehnten sehr intensiv baulich genutzt wird, ist für diesen bei Durchführung der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Im westlichen / südwestlichen Teil des Änderungsgebietes werden im Bereich der hier bestehenden Park- / Grünanlage auch künftig keine wesentlichen Eingriffe in den Untergrund stattfinden. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter können bei Umsetzung der Planung damit nahezu ausgeschlossen bzw. zumindest auf ein Minimum reduziert werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung sind auch keine wesentlichen Eingriffe oder Veränderungen an dem bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplex zu erwarten, da mit der Änderungsplanung vor allem die bereits bestehenden baulichen Strukturen (Hotel, Parkplätze etc.) planungsrechtlich gesichert werden sollen. Perspektivisch sollen lediglich bereichsweise zeitgemäße und architektonisch ansprechende bauliche Anpassungen oder Veränderungen an der bestehenden Gebäudesubstanz durchgeführt werden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da die bestehenden Gebäudestrukturen des Hotelkomplexes weitestgehend erhalten werden sollen.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ dargelegt und bewertet.

5.3 Kumulative Auswirkungen

5.3.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.3.1.1 Kumulationswirkung mit anderen, benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.3.2 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb vorhanden.

5.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ vorgenommen werden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Langfristige Sicherung einer seit Jahrzehnten bestehenden Hotelnutzung und damit auch von Arbeitsplätzen am Standort Adelsried;
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Betrieb des Hotelkomplexes bzw. sonstiger Nutzungen im Änderungsbereich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Dauerhafter Erhalt und Sicherung markanter Gehölz- / Grünstrukturen und damit bestehender Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes;
- Vorgabe von Dachbegrünung auf Flach- und flachgeneigten Dächern.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Dauerhafte Sicherung von Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen;
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet, durch Vorgabe zu offener und wasserdurchlässiger Gestaltung von Stellplätzen etc..

Schutzgut Landschaft

- Dauerhafter Erhalt landschafts- und ortsbildprägender Eingrünung des Mischgebiets und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung;
- Vorgaben zur Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung weitestgehend an seit Jahrzehnten bereits existierenden Bestandsstrukturen orientiert.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich wird seit Jahrzehnten bereits durch die baulichen und sonstigen Anlagen (Pkw-Stellplätze, Biergarten etc.) eines Tagungs- und Veranstaltungshotels geprägt. Bereits vor der aktuellen Änderungsplanung waren demnach Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Grundlage der teilweisen Lage im baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig und sind mit den bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsstrukturen in der Vergangenheit auch bereits sehr umfangreich erfolgt.

Inwieweit unter diesen Voraussetzungen unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB für die aktuelle Änderungsplanung überhaupt erforderlich ist, wird im parallel im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt.

5.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den bereits seit Jahrzehnten vorhandenen Nutzungen (u. a. Tagungs- und Veranstaltungshotel mit zugehörigen Anlagen) und der Lage im Randbereich zwischen historisch gewachsenem Siedlungsgebiet und freier Landschaft fungiert das Änderungsgebiet als Teilhabitat für typi-

sche Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor.

Die möglichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen der im Änderungsgebiet vorgesehenen Änderungsplanung werden im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert (Einfacher Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“). Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der Umsetzung der Änderungsplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

5.5 Planungsalternativen

Das seit mehreren Generationen familiengeführte Tagungs- und Veranstaltungshotel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Standort südlich der Kirchgasse und westlich der Augsburger Straße am südlichen Auftakt der Ortslage Adelsried etabliert. Infolge der sich stetig verändernden Anforderungen und Entwicklungen in der Übernachtungs- und Tourismusbranche müssen von den Eigentümern / Betreibern des Hotels in den kommenden Jahren in Teilen der bestehenden Anlage zeitgemäße Erneuerungs- / Anpassungsmaßnahmen an den historisch gewachsenen Gebäudestrukturen durchgeführt werden. Nachdem sich die vorhandenen baulichen Strukturen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche nur bedingt aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten lassen, weist die Lage im baulichen Innenbereich bislang nicht die planungsrechtliche Sicherheit auf, die seitens der Eigentümer / Hotelbetreiber vor allem auch im Hinblick auf die perspektivisch notwendigen Veränderungen / Anpassungen erforderlich ist. Aus den genannten Gründen haben die Eigentümer / Betreiber des Tagungs- und Veranstaltungshotels einen Antrag auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) für den bereits seit Jahrzehnten entsprechend genutzten Standort zwischen Augsburger Straße und Laugna. Demzufolge wurden für die aktuelle Änderungsplanung auch keine Alternativstandorte geprüft.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der aktuellen Änderungsplanung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu

Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichem Oberflächenabfluss und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern sowie Baudenkmälern verwendet.

Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) bei Bedarf inhaltlich ergänzt und fortgeschrieben wird.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder wesentliche technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

5.6.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem etwa 1,58 ha umfassenden Areal am südlichen Auftakt der Ortslage Adelsried, westlich der Augsburgsburger Straße, südlich der Kirchgasse und östlich der Laugna existiert bereits seit mehreren Jahrzehnten das familiengeführte Parkhotel Schmid. Dieses Hotel wird mit der zugehörigen Gastronomie zwischenzeitlich in dritter Generation betrieben. Für die bestehenden, in den letzten Jahrzehnten entstandenen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen sowie die zugehörigen Pkw-Stellplatzflächen und verschiedene mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) in Verbindung stehende Nebennutzungen in den angrenzenden Park- / Grünanlagen (z. B. Biergarten) liegen bereits bauordnungsrechtliche Genehmigungen vor. Nachdem die Lage im baulichen Innenbereich aber nicht die planungsrechtliche Sicherheit bietet, die seitens der Eigentümer / Hotelbetreiber vor allem auch im Hinblick auf perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen erforderlich ist, haben die Eigentümer / Betreiber des Hotels die Einleitung notwendiger Bauleitplanverfahren bei der Gemeinde Adelsried beantragt.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ im Parallelverfahren soll nun eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der bereits seit Jahrzehnten existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen erfolgen. Neben der Bestandssicherung soll auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf diesem Areal geschaffen werden sowie für mit der Hauptnutzung (Hotel / Gastronomie) im Zusammenhang stehende Nebennutzungen (Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) im Bereich

der westlichen Park- / Grünanlage eine dauerhafte Sicherung ermöglicht werden. Demzufolge wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan größtenteils als „gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen. Die Flächen entlang der Laugna sowie im südlichen und nordwestlichen Änderungsbereich werden als „Grünfläche“ ausgewiesen, die entlang der Laugna weiterhin als „Fläche mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung“ gekennzeichnet sind. Zudem werden die bestehenden Gehölze auch weiterhin als „Busch- und Baumgruppe, Einzelbaum“ dargestellt. Hier soll insbesondere der markante und für die Hotelnutzung sehr bedeutende Gehölz- und Grünbestand gesichert werden.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung des Status quo (teilweise „baulicher Innenbereich“ etc.) auf dem überplanten Areal, wurden mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Als Ergebnis der vorläufigen Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass bei Durchführung der Änderungsplanung in etwa ähnliche Auswirkungen, wie bei Beibehaltung des Status quo (Entwicklung auf Grundlage § 34 BauGB etc.) für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Kultur- und sonstige Sachgüter sind lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Diese resultieren aus der planungsrechtlicher Sicherung maßvoller baulicher und sonstiger Veränderungen / Anpassungen an den bestehenden Strukturen, die künftig ggf. geringfügig über das Maß hinausgehen können, die bei einer weiteren Entwicklung nach geltendem Planungsrecht (§ 34 BauGB etc.) ohnehin bereits jetzt möglich wäre. Noch zu konkretisierende Maßnahmen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern, sickerfähige Beläge etc.) können mögliche Auswirkungen der aktuellen Änderungsplanung minimiert werden.

Inwieweit darüber hinaus eventuell auch noch Maßnahmen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die aktuelle Änderungsplanung erforderlich werden, wird im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert (Einfacher Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“).

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Aufgestellt:

Kissing, 24.03.2026



Arnold Consult AG