

- Teil C -

Gemeinde Adelsried
Landkreis Augsburg



Einfacher Bebauungsplan „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 Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Topografie und Vegetation	6
2.4	Geologie und Hydrologie	7
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	8
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Regional- und Landesplanung	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	12
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
4.1	Ziele der Planung, Plankonzept	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	14
4.3	Maß der baulichen Nutzung	14
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	15
4.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	15
4.4.2	Höhenlagen, Bezugspunkte	16
4.4.3	Gestaltungsfestsetzungen, Stellplätze, Nebenanlagen	16
4.4.4	Allgemein	17
4.5	Grünordnung, Freiraumgestaltung	17
4.6	Verkehr	19
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	19
4.6.2	Ruhender Verkehr.....	19
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	19
4.6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	20
5.	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Wasser	20
5.2	Abwasser	20
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	21
5.4	Stromversorgung	21
5.5	Telekommunikation.....	21
5.6	Abfallbeseitigung.....	22
6.	Umweltbericht.....	22
6.1	Einleitung.....	22

6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	22
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	23
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	23
6.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	23
6.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung..	23
6.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24
6.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	33
6.3	Kumulative Auswirkungen	34
6.3.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	34
6.3.2	Kumulationswirkungen mit anderen, benachbarten Vorhaben und Plänen	34
6.3.3	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	35
6.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	35
6.3.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	35
6.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	36
6.5	Planungsalternativen	37
6.6	Zusätzliche Angaben	38
6.6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	38
6.6.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	38
6.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
7.	Städtebauliche Statistik.....	40
8.	In-Kraft-Treten	40

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zum einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ der Gemeinde Adelsried in der Fassung vom 24.03.2026 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Im südlichen Teil der Ortslage Adelsried existiert auf einem Areal im Westen der Augsburgener 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 der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ aufgestellt und parallel hierzu auch das Verfahren zur 8. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsried durchgeführt. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes muss

für sämtliche künftige Bauvorhaben im Plangebiet auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Adelsried, westlich der Augsburgers Straße, südlich der Kirchgasse und östlich des Gewässers der Laugna. Das Ortszentrum Adelsried mit dem Rathaus liegt in einer Entfernung von etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes und ist über den Welden Radweg fußläufig erreichbar.



Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die aktuell bereits größtenteils baulich bzw. als Park- / Grünanlage genutzten Grundstücke Flur Nrn. 10, 10/2, 10/3, 11, 693, 694 und 694/2. Außerdem befindet sich eine Teilfläche des Bachlaufes der Laugna Flur Nr. 695 innerhalb des Umgriffes des einfachen Bebauungsplanes. Sämtliche überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Adelsried zugehörig.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ beträgt ca. 1,58 ha. Davon entfallen ca. 1,17 ha auf die Flächen des Mischgebiets, ca. 0,03 ha auf öffentliche Grünflächen entlang der Laugna, ca. 0,36 ha auf private Grünflächen (Park- / Grünanlage westlich Hotel) und ca. 0,02 ha auf

die Wasserflächen der Laugna.

Die überplanten Grundstücke befinden sich vorwiegend in Privateigentum. Lediglich die überplante Teilfläche des Bachlaufes der Laugna befindet sich im Eigentum der Gemeinde Adelsried.

2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Areal liegt innerhalb eines topografisch teilweise bewegten Umfeldes. Das Höhengniveau des Plangebietes im Bereich unmittelbar entlang der Augsburgs 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 Höhengsprung zwischen dem östlich liegenden Parkplatz und dem westlich liegenden Biergarten wird südlich des Hotelgebäudes durch einen kleinen Böschungsbereich überbrückt.

Aufgrund der jahrelangen Nutzung als Hotel mit bestehenden privaten Stellplatzflächen im unmittelbaren Umfeld, konnten sich im östlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes 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.



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

Im westlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes finden sich in der hier bestehenden Park- / Grünanlage mehrere landschaftsgliedernde Vegetations-

strukturen 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht vorhanden. Wie das gesamte Siedlungsgebiet von Adelsried ist auch das Plangebiet Bestandteil des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“.

2.4 Geologie und Hydrologie

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der natürliche Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und ist üblicherweise aus Ton, Schluff, Mergel und Sand ausgebildet. Als vorherrschende natürliche Bodentypen sind für das Plangebiet 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 Plangebietes nicht mehr von einem natürlichen Aufbau des Untergrundes auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Für das Plangebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserhältnissen vor. Mit der Laugna verläuft entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes ein Gewässer 3. Ordnung für dessen Unterhalt die Gemeinde verantwortlich zeichnet. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu

diesem Gewässer sind insbesondere für den westlichen Planbereich höhere Grundwasserstände denkbar. Zudem ist im Plangebiet infolge der vorhandenen Topografie und der natürlichen Untergrundverhältnisse mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Die Flächen entlang der Laugna sowie der nordwestliche Randbereich des Plangebiets sind als Bestandteil von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ gekennzeichnet. Infolge der Lage und Topografie des Plangebietes 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 Plangebietes als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.



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

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Osten durch den Straßenraum der Augsburger Straße und eine sich unmittelbar daran anschließende Tankstelle. Im östlichen Anschluss an diese Anlage folgt das historisch gewachsene Siedlungsgebiet von Adelsried mit vorwiegend wohngenutzten Gebäudestrukturen (Ein- / Zweifamilien-, Doppelhäuser etc.);
- Im Süden durch vorwiegend wohngenutzte Gebäudestrukturen (Einzel- /

Doppelhäuser“ des Mischgebietes „Im Moss“, in deren südlicher Nachbarschaft großflächige Handelsstrukturen folgen. Im Südwesten des Plangebietes liegen vorwiegend extensiv genutzte Grünflächen entlang des Gewässers der Laugna;

- Im Westen wiederum durch extensiv genutzte Grün- und Gehölzstrukturen entlang der Laugna, die sich bis zum Welden-Radweg erstrecken. Westlich des Radweges schließen die wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen des vor einigen Jahren realisierten Wohngebietes „Wölfler Ost“ an;
- Im Norden durch den Straßenraum der Kirchgasse und weitere bauliche Strukturen des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried (Wohn- und sonstige Nutzungen).

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.

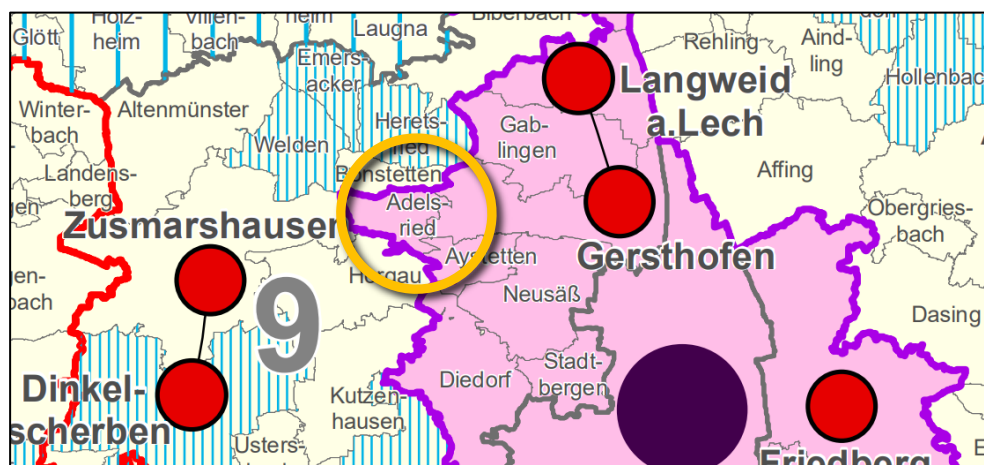


Abb. 4: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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.

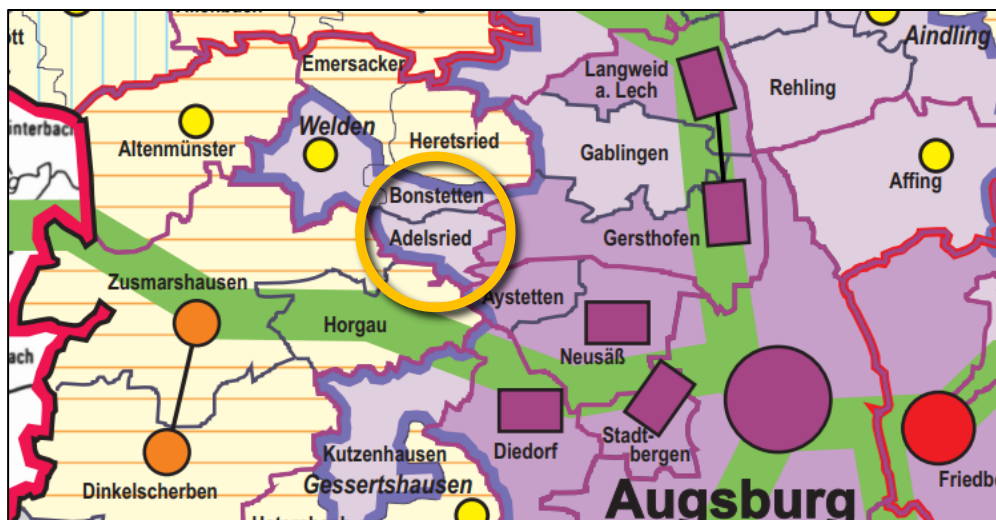


Abb. 5: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Augsburg (Region 9)

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),

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

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 22.09.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsried ist der östliche / nordöstliche Teilbereich des Plangebietes als „Dorfgebiet (MD)“

dargestellt. An der Augsburger Straße sind die bestehenden Pkw-Stellplätze als „Parkplatz, privat“ gekennzeichnet. Der westliche Teil des Plangebietes ist bislang als „Grünland (mit ökologischer Bedeutung)“, „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Pufferzone Krautsaum mit Gehölzgruppe“ ausgewiesen. Auf dem Plangebiet und in dessen Randbereichen sind die bestehenden Gehölze als „Busch- und Baumgruppe, Einzelbaum“ dargestellt.



Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Adelsried

Die aktuellen Planungen im Bereich des bereits bestehenden Tagungs- und Veranstaltungshotels im Süden von Adelsried können demnach nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (8. Änderung). Im Rahmen dieser Änderung wird der Großteil des Plangebietes 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. Die Kennzeichnung der bestehenden Pkw-Stellplätze westlich der Augsburger Straße als „Parkplatz, privat“ wird ebenfalls beibehalten.

Der Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelsried entwickelt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

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 Plangebietes (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 Plangebiet 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.



Abb. 7: Auszug rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Im Moos“ (1. Änderung)

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 Arealen gewährleisten zu können, ist daher zwingend ein Bebauungsplan aufzustellen.

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 der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung, Plankonzept

Ziel der Planung 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 Augsburgers Straße. Neben der planungsrechtlichen Sicherheit des Bestandes, soll mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „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 der Großteil des überplanten Areals im einfachen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die randlichen Bereiche entlang der westlich verlaufenden Laugna sowie im Süden und Nordwesten des Plangebietes werden als private Grünflächen dauerhaft gesichert, innerhalb dieser auch künftig Nutzungen möglich sein sollen, die in funktionalem Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen. Darüber hinaus kann mit diesen Grünflächen auch künftig ein ansprechender, grünordnerischer Übergang von der Hotelanlage zum angrenzenden Landschaftsraum des Laugnatales sichergestellt werden. Wichtiges Ziel der aktuellen Planung 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 des einfachen Bebauungsplanes mit einbezogen, nachdem diese im unmittelbaren Umfeld des Hotels liegen und teilweise auch zu Wohnzwecken etc. für Mitarbeiter etc. genutzt werden.

Die im einfachen Bebauungsplan vorgesehenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückflächen, der gestalterischen Vorgaben etc. sollen stark an den im Plangebiet bereits vorhandenen Strukturen orientiert sein, um auch künftig eine verträgliche Vermittlung mit den umliegenden Wohn- und sonstigen Strukturen des gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried sicherstellen zu können.

4.2 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das im östlichen / nordöstlichen Planbereich und in dessen Umfeld bereits teilweise geltenden Planungsrechts werden die Flächen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die im Planbereich zulässigen Nutzungen orientieren sich dabei im Wesentlichen an dem Nutzungskatalog der BauNVO sowie am teilweise bereits vorhandenen Planungsrecht.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Mischgebiet nicht erwünscht:

- Die Errichtung eines Gartenbaubetriebes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ist einerseits mit dem verfolgten Planungsziel (dauerhafte Sicherung eines familiengeführten Beherbergungsbetriebes) nicht vereinbar, andererseits sind die überplanten Flächen aufgrund der Lage inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried mit teilweise sehr markanten und erhaltenswerten Bestandsgehölzen für eine derartige Nutzung aber auch gar nicht geeignet.
- Die Errichtung einer Tankstelle gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ist für den überplanten Standort in Adelsried nicht gewünscht, da eine derartige Nutzung mit zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen für das Gemeindegebiet verbunden wäre. Infolge der unmittelbar östlich der Augsburger Straße bereits bestehenden Tankstelle ist eine weitere Tankstelle im Plangebiet auch ökonomisch nicht besonders sinnvoll.
- Die Errichtung von Vergnügungsstätten (Spielcasino, Diskothek etc.) würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastungen für das umliegende Siedlungsgebiet führen. Die Gemeinde Adelsried will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten im Planbereich grundsätzlich ausgeschlossen wird. Mit diesem Ausschluss sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, höchstzulässig), die Geschossflächenzahl (GFZ, höchstzulässig), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Oberkante (OK, höchstzulässig) baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientiert sich dabei an der bereits bestehenden Bebauung und soll auch für perspektivische Entwicklungen / Veränderungen künftig noch verträglich mit der Umgebungsbebauung vermitteln. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete empfohlenen Obergrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6) und die Geschossfläche (GFZ 1,2) werden mit den im Plangebiet hierzu getroffenen Vorgaben auch künftig eingehalten. Mit den für das Plangebiet getroffenen Vorgaben zur baulichen Dichte kann über die bereits bestehenden Gebäudestrukturen hinaus

noch ein angemessenes Potenzial für künftig erforderlich werdende bauliche Veränderungen / Entwicklungen gewährleistet werden. Bezogen auf das gesamte Mischgebiet geht dessen bauliche Dichte aber auch künftig nicht über die Dichtewerte hinaus, die insbesondere im nördlich angrenzenden, historisch gewachsenen Siedlungsgebiet bereits in ähnlicher Form anzutreffen sind. Mit den getroffenen Vorgaben zur baulichen Dichte (GRZ, GFZ) kann unter der Prämisse eines möglichst „schonenden Umganges mit Grund und Boden“ auch künftig eine relativ kompakte Überbauung des innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes liegenden Areals gesichert werden.

Die im Plangebiet getroffenen Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse unterscheiden zwischen dem im Status quo bereits relativ kompakt bebauten zentralen Bereich um den bestehenden Hotelkomplex und die eher zurückhaltend überbauten Bereiche am Übergang zu den angrenzenden Bestandsstrukturen. Für die bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsstrukturen der Hotelanlage werden in diesem Zusammenhang auch künftig maximal sechs Vollgeschosse zugelassen. Für die eher kleinteiligeren Bestandsstrukturen unmittelbar südlich entlang der Kirchgasse wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse hingegen auf maximal zwei begrenzt. Damit kann für die Übergangsbereiche entlang der Kirchgasse und der Augsburgers Straße sowie gegenüber der südlichen Nachbarschaft eine eher zurückhaltende bauliche Entwicklung gewährleistet werden, die einen verträglichen Übergang zu den hier in Nachbarschaft bereits bestehenden Strukturen ermöglicht.

Die in den Baufeldern 1 und 2 jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) stellen sicher, dass die jeweils festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen auch entsprechend umgesetzt werden kann. Diese Festlegungen orientieren sich für den zentralen Planbereich (Baufeld 1) an der bereits bestehenden vertikalen Höhenausdehnung des Hotelkomplexes (OK 22,5 m), die auch künftig nicht überschritten werden soll. Im randlichen Baufeld 2 wird mit der hier festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 11,0 m das Höhengniveau des benachbarten Siedlungsgebietes aufgenommen.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden die Höhengniveaus, Kubaturen und baulichen Dichten der innerhalb des Plangebietes bereits bestehenden Baustrukturen aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise fortgeführt, um bauliche und sonstige Veränderungen / Anpassungen innerhalb des Plangebietes auch künftig möglichst verträglich in das unmittelbar angrenzende Siedlungsgebiet von Adelsried integrieren zu können.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der einzelnen Baugrenzen orientiert sich weitestgehend an den im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudestrukturen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch weiterhin nur auf den östlichen / nordöstlichen Teil des Plangebietes beschränkt,

da auch künftig nur hier eine Überbauung durch Gebäude etc. erfolgen soll.

Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen bieten die nötige Flexibilität, um auch künftig auf neue Anforderungen (Brandschutz, Energieverordnung / Wärmedämmung etc.) baulich angemessen reagieren zu können. Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Verkehrsflächen sowie der angrenzenden Grundstücksflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Mindestabstände eingehalten. Hiervon ausgenommen sind lediglich die überplanten Bestandsstrukturen südlich der Kirchgasse, die teilweise unmittelbar an den Straßenrändern ausgerichtet sind.

Die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Plangebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der bereits im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Wohn- und sonstigen Gebäude und Anlagen Rechnung getragen werden kann. Damit kann ein wesentlicher Belang des Nachbarschutzes auch künftig gewahrt werden.

4.4.2 Höhenlagen, Bezugspunkte

Um gewährleisten zu können, dass sich neue Gebäudestrukturen oder bauliche Veränderungen / Anpassungen im Bereich der bestehenden Hotelanlage und deren Umfeld auch künftig wieder in die vorhandene Topografie des Plangebietes einfügen, wird die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet so reglementiert, dass dieser höchstens 0,30 m über der Hinterkante des Gehweges an der Augsburgener Straße liegen darf. Mit dem Bezug auf das Höhenniveau der Augsburgener Straße wird sichergestellt, dass auch künftig weder ein zu starkes optisches Herausstechen über dem natürlichen Geländeverlauf noch ein zu starkes Eingraben neuer baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt. Das jetzige Höhenniveau des überplanten Areals kann damit auch künftig weitestgehend erhalten werden. Der Bezug auf die Hinterkante des Gehweges an der Augsburgener Straße sichert im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung von Gebäuden im Bereich des Plangebietes.

Mit der für Baufeld 1 gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Fahrstuhl, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Klimaanlage / -geräte etc.) kann eine angemessene Flexibilität für die technische Gebäudeausrichtung des Hotelkomplexes gewahrt werden. Mit der vorgeschriebenen eingerückten Bauweise wird sichergestellt, dass diese technischen Anlagen auf den Dachflächen nur bedingt wahrnehmbar sind.

4.4.3 Gestaltungsfestsetzungen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung orientieren sich an den im Plangebiet bereits vorhandenen Gestaltungsmerkmalen. Insbesondere im

Bereich des aus mehreren Gebäudeteilen bestehenden Hotelkomplexes sind im Bestand bereits unterschiedliche Dachformen (Zeltdach, Satteldach, Flachdach etc.) und Dachneigungen anzutreffen, die auch bei einer baulichen Veränderung / Anpassung wieder in ähnlicher Form möglich sein sollen. Zudem sind auch im umliegenden Siedlungsgebiet von Adelsried verschiedene Formen der Gestaltung der Dachflächen anzutreffen.

Ein Erfordernis zur Festlegung besonderer Gestaltungsvorgaben zur Ausbildung der Gebäudefassaden hat die Gemeinde nicht gesehen, da auch diesbezüglich im umliegenden Siedlungsgebiet bereits verschiedenste Gestaltungsmerkmale vorzufinden sind.

Mit der Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie gesondert hierfür festgesetzten Flächen („St“) kann sichergestellt werden, dass diese Anlagen auch künftig nur in den Bereichen verortet werden, wo sie im Status quo bereits anzutreffen sind. Weitere Stellplatzflächen im Bereich der westlich liegenden Park- / Grünanlage werden dadurch auch künftig vermieden. Lediglich Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Mischgebiet auch künftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem werden mit der Hauptnutzung in Verbindung stehende Nebenanlagen / -nutzungen, wie Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc., auch innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ zugelassen. Damit kann die im Status quo bereits stattfindende Nutzung der westlich des Hotels liegenden Flächen / Grünflächen für Nutzungen, die in funktionaler Verbindung mit der Hauptnutzung Hotel / Gastronomie stehen, auch künftig planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Standortvorteil kann damit für das Tagungs- und Veranstaltungshotel auch künftig entsprechend genutzt werden. Anderweitige, nicht mit der Hotelnutzung in Verbindung stehende Nutzungen sind in diesen Bereichen aber auch künftig nicht zulässig.

4.4.4 Allgemein

Weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde für den einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ entbehrlich, nachdem für jedes Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von den künftigen Bauherrn auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss. Im Rahmen dieser bauordnungsrechtlichen Verfahren können dann auf Grundlage von § 34 BauGB bei Bedarf noch marginale Nachsteuerungen zu im Bebauungsplan bislang nicht geregelten Belangen erfolgen.

4.5 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Ziel der aktuellen Planung ist insbesondere eine planungsrechtliche Sicherung der auf dem überplanten Areal zwischen Laugna und Augsburgs 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 Planbereich vorhandenen, parkartigen Gehölz- und Grünstrukturen mit dem Bebauungsplan dauerhaft geschützt werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung von privaten Grünflächen entlang des Gewässers der Laugna, werden auch die Grünstrukturen am südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielplatz“ festgelegt. Mit der Zulässigkeit von mit der Hauptnutzung in Verbindung stehenden Nebenanlagen / -nutzungen (z. B. Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) innerhalb dieser Flächen, soll einerseits der Grüncharakter dieser Flächen verdeutlicht und dauerhaft gesichert werden, andererseits aber auch eine planungsrechtliche Grundlage für eine bauordnungsrechtliche Genehmigung der auf diesen Flächen bereits seit Jahren in dieser Form durchgeführten Veranstaltungen geschaffen werden. Nachdem die in der westlichen Park- / Grünanlage vorhandenen Gehölze (Bäume, Sträucher etc.) bislang nicht vermessungstechnisch erfasst sind, werden diese im einfachen Bebauungsplan X-planungskonform als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit kann der Erhalt der in diesen Bereichen des Plangebiets bereits vorhandenen Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Um auch bei künftigen baulichen Veränderungen / Anpassungen innerhalb des Plangebietes eine angemessene Durchgrünung und grünordnerische Gestaltung erreichen zu können, wird im Bebauungsplan eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen (ein Laubbaum je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche) getroffen. Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit dem Erhalt der im Plangebiet bereits vorhandenen Grünflächen soll auch künftig der Versiegelungsanteil insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes weiterhin möglichst gering gehalten werden.

Bei der Ausbildung von Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern müssen diese mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Diese Vorgabe wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention ausgesprochen, sondern auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der Freiflächen im Umfeld der Hotelanlage müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege etc. in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet und unterhalten werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen wird auch die Anlage von reinen geschotterten oder gekiesten Steingärten in diesen Bereichen ausgeschlossen.

In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung

und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zum Erhalt vorhandener Gehölz- und Grünstrukturen (westliche Park- / Grünanlage etc.) und den ergänzenden Vorgaben zu Baumpflanzungen, auch künftig eine der Lage am Übergang von Siedlungsgebiet zum Freiraum des Laugnatales angemessene Grüngestaltung und Anmutung der Hotelanlage und deren Umfeld gesichert werden.

4.6 Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der hier auch künftig stattfindenden Nutzungen (Hotel, Gastronomie, Wohnen etc.) für den motorisierten Individualverkehr (Nutzer, Besucher etc.) wird auch weiterhin vorwiegend über die Augsburgener Straße und nur untergeordnet über die Kirchgasse erfolgen. In Anlehnung an die Verkehrsabwicklung im Status quo wird für die Besucher auch künftig die Hauptzufahrt zum Hotelkomplex im Osten des Plangebietes angeboten. Die darüber hinaus 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. Diese Ein- / Ausfahrt kann durch eine Toranlage temporär geschlossen werden (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 Planung keinen Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen aus.

4.6.2 Ruhender Verkehr

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 Augsburgener Straße sowie auf den Flächen nordwestlich des Hotelkomplexes in Form von offenen Stellplätzen abgewickelt. Die Flächen der hier im Status quo bereits vorhandenen Pkw-Stellplätze werden im einfachen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze dargestellt oder liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Für künftige bauliche Veränderung / Anpassungen etc. innerhalb des Plangebietes werden im einfachen Bebauungsplan die Vorgaben verbindlich festgesetzt, die auch bereits den bisherigen Genehmigungsprozessen zugrunde lagen (je 6 Betten ein Stellplatz bei Beherbergungsbetrieben, je 10 m² Gastfläche ein Stellplatz bei Gaststättenbetrieben). Für die restlichen Nutzungen im Mischgebiet gelten für den Stellplatznachweis grundsätzlich die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Adelsried in der jeweils gültigen Fassung.

4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes wird im Status quo über

den Gehweg entlang der Augsburger Straße bzw. die Kirchgasse im Mischverkehr sichergestellt. Darüber hinaus besteht im Nordwesten des Plangebietes über die hier liegende Park- / Grünanlage eine fußläufige Verbindung zum westlich des Plangebietes verlaufenden Welden-Radweg. Radfahrer werden im Mischverkehr mit dem MIV auf den umliegenden Verkehrsflächen mitgeführt.

Die Planung 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.

4.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser

Die Wasserversorgung der im Plangebiet bereits vorhandenen und auch zukünftig möglichen Nutzungen ist über das anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt. Die bereits bestehenden Hausanschlüsse können bedarfsgerecht umgebaut oder angepasst werden.

Über die zentrale Wasserversorgung kann auch eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz-/versorgung) für die Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden. Einem ggf. künftig höheren Bedarf muss von den künftigen Bauherren auf den einzelnen privaten Baugrundstücken durch entsprechende Maßnahmen (Löschwasserspeicher etc.) selbst Rechnung getragen werden.

5.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist auch künftig über die in den umliegenden Verkehrsflächen (Augsburger Straße, Kirchgasse) bereits vorhandenen kommunalen Abwasserkanäle sichergestellt. Die bereits vorhandenen Hausanschlüsse an diese Kanäle können bei Bedarf an die neue Situation angepasst werden. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Nachdem die Schmutzwasserfracht aus dem Plangebiet mit der aktuellen Planung nicht merklich zunehmen wird, kann die Kläranlage die anfallenden Abwassermengen auch künftig noch ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist grundsätzlich eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels.

Der Großteil des Plangebietes wird bereits im Status quo baulich genutzt (Hotelkomplex etc.) oder ist stark versiegelt (Pkw-Stellplätze etc.). Mit der aktuellen Planung wird sich die Niederschlagswasserbehandlung künftig nicht wesentlich ändern, so dass die bereits vorhandenen Rückhalte- und sonstigen Anlagen auch weiterhin genutzt werden können. Bei Bedarf können diese auch noch entsprechend angepasst werden.

Vor Planung von neuen Entwässerungsanlagen sollte die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung nochmals durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor hoch anstehendem Grundwasser, Schichtenwasser, Stauwasser etc. wird empfohlen, eventuell umzusetzende Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge etc. wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sollten grundsätzlich so gestaltet werden, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann. Rückhalte- und ggf. erforderliche Objektschutzmaßnahmen sind generell so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Nutzungen im Plangebiet kann auch künftig durch Anschluss an das in den umliegenden Verkehrsflächen (Augsburger Straße, Kirchgasse) bereits verlaufende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Leistungsbedarf auch künftig durch das anliegende Netz gedeckt werden kann.

5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird auch künftig sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das bereits innerhalb der Augsburgs Straße bzw. der Kirchgasse anliegt.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfall- / Müllentsorgung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg gesichert. Sonstige ggf. anfallende Abfälle, Wertstoffe etc. müssen auch weiterhin im Bereich der privaten Grundstücksflächen gesammelt und durch private Entsorgungsunternehmen entsorgt werden.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund 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.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Mit der Planung soll 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 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.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der genannten Zielsetzungen wird der Großteil des überplanten Areals im einfachen Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die randlichen Bereiche entlang der westlich

verlaufenden Laugna sowie im Süden und Nordwesten des Plangebietes werden als private Grünflächen dauerhaft gesichert. Mit den im einfachen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben können die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen gesichert und eine dem Standort angemessene bauliche und sonstige Veränderung / Anpassung dieser ermöglicht werden.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Planung“ und Kapitel 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

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

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

Der nordwestliche Randbereich des Plangebiets 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, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen zur Folge haben. Im Bereich der Hochwassergefahrenfläche werden sich demzufolge auch bei Durchführung der Planung 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 Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Kapitel 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einem Fortbestand der bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Anlagen und Nutzungen des Hotelkomplexes 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 Plangebietes wäre auch ohne Durchführung der aktuellen Planung 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 Planung 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 Plangebiet aktuell nicht wirklich gegeben.

6.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung 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) 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 Plangebietes bei Durchführung der Planung auch als private 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 Planung (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, private Grünflächen 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.

6.2.3.1 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 Plangebiet 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 Planung nicht tangiert.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen im Plangebiet durch die verkehrlichen Emissionen (Verkehrsräusche, Staub etc.) der unmittelbar östlich an das Plangebiet anliegenden Augsburger Straße. Da im Verlauf dieser Straße bereits zahlreiche schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen unmittelbar anliegen, kann davon ausgegangen werden, dass auch im Bereich des Plangebietes den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann. Weitere Vorbelastungen existieren im Plangebiet 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 entsprechend Nachweise erbracht, dass im maßgebenden Umfeld des Plangebietes auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Emissionen der in südwestlicher Nachbarschaft des Plangebietes 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 (Mischgebiet) analog den umliegenden Siedlungsgebieten ist bei Durchführung der Planung kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von unmittelbar benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder wesentlich in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen (Welden-Radweg etc.) werden durch die Planung 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. Mögliche Auswirkungen derartiger Emissionen auf die maßgebende schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nachbarschaft werden bei Bedarf im Rahmen eines nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens (zwingende Erfordernis, da einfacher Bebauungsplan) geprüft. 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.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen im Bereich des Hotelkomplexes möglich. In dem bereits durch den seit Jahrzehnten bestehenden Hotelbetrieb und die sonstigen Nutzungen des umliegenden Siedlungsgebietes (Wohnen, Straßenflächen etc.) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich aber keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

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

6.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Der östliche / nordöstliche Teil des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Wie das gesamte historisch gewachsene Siedlungsgebiet von Adelsried liegt auch das Plangebiet 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 Planung 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 Planbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten, die sich regelmäßig innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Adelsried finden.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten innerhalb des Plangebietes, insbesondere im östlichen / nordöstlichen Planbereich, durch die bereits seit Jahrzehnten existierende Hotelnutzung und die sonstigen vorhandenen Strukturen (Wohngebäude, Stellplatzflächen etc.) bereits nachhaltig gestört. Das Plangebiet 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 Planung ist keine wesentliche Zunahme oder Veränderung der bereits bestehenden Versiegelung zu erwarten, da mit der Planung vor allem die bereits bestehenden baulichen Strukturen (Hotel, Parkplätze etc.) planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die gesamte Planung 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 Planbereich bereits jetzt vorhandenen Lebensräume für gebäude- (bestehende Gebäudestrukturen etc.) und gehölzbewohnende (Bestandsbäume, Feldhecken, Strauchstrukturen etc.) Arten werden weitestgehend erhalten und gehen bei Umsetzung der Planung 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. kann in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung nicht erfüllt werden und demzufolge auch keine Befreiung nach

§ 67 BNatSchG erforderlich wird.

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

6.2.3.3 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 Planung ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Flächenverlusts innerhalb des Plangebietes zu rechnen, da mit der aktuellen Planung 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 Planung 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 Plangebietes 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 Planung sind für das Schutzgut Fläche keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits eine starke technische Vorprägung / Vorbelastung aufweist, die künftig nicht wesentlich verändert wird.

6.2.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet 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 Plangebiete typischen natürlichen Bodentypen sind Gley sowie Braunerde-Gley aus Schluff bis Lehm, selten auch aus Ton. Ein Großteil des Plangebietes 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 Plangebietes von keinem natürlichen Aufbau des Untergrundes mehr auszugehen (siehe auch Kapitel 2.4 „Geologie und Hydrologie“).

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen zu einem Vorkommen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor

Bei Durchführung der Planung ist mit keiner wesentlichen Zunahme der Inanspruchnahme bzw. der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen, da mit der aktuellen Planung 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 Planung 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 Planung 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.

6.2.3.5 Schutzgut Wasser

Für das Plangebiet 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 Plangebietes und der vorhandenen natürlichen Untergrundverhältnisse ist ein Auftreten von Hang- und Schichtenwasser sehr wahrscheinlich. Das Plangebiet 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 Plangebietes. Die Unterhaltslast für dieses Gewässer liegt bei der Gemeinde Adelsried. Das Plangebiet 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 Plangebiets sind jedoch als Bestandteil einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} festgelegt.

Für das Plangebiet 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 Hinweis-karte 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 Plangebietes. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist wie das weiterführende Siedlungsgebiet im Umfeld der Laugna als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Wesentliche Aufstaubereiche sind innerhalb des Plangebietes in der Hinweiskarte aber nicht vermerkt.

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

Nachdem mit der aktuellen Planung 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 Planung zu einem veränderten Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser im Plangebiet kommen wird. Infolge der vorhandenen Topografie und Lage des Plangebietes 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 Planung neue Betroffenheiten Dritter ausgelöst werden. Zudem können auch die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen fungierenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes werden auch künftig keine Nutzungen stattfinden, die einen dauerhaften Aufenthalt von Personen in diesem Bereich zur Folge haben. Gefahren für Leib und Leben können in diesem Planbereich auch bei Durchführung der Planung ausgeschlossen werden.

Bei Durchführung der Planung 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.

6.2.3.6 Schutzgut Luft/Klima

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Grün- und Gehölzflächen wie die markante Park- / Grünanlage im westlichen / südwestlichen Teil des Plangebietes 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 Plangebietes wird entlang des Gewässers der

Laugna (Laugnatal) grundsätzlich Kaltluft in Richtung des baulich genutzten Siedlungsgebietes von Adelsried geleitet. Infolge der Randlage des Plangebietes am Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freiem Landschaftsraum ist diese Funktion im Plangebiet aber nur gering ausgeprägt.

Die im Plangebiet 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.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Umfeld des Plangebietes 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 Planbereich und dessen Umfeld eingehalten sind. Betriebe mit besonderen Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im benachbarten Siedlungsgebiet nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Veränderungen der im Plangebiet bereits seit Jahrzehnten existierenden Bebauung sowie der markanten Park- und Grünanlage im westlichen Planbereich zu rechnen, da mit der aktuellen Planung 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 Planung gestärkt und dauerhaft erhalten. Die Umsetzung der Planung wird keine merklichen Auswirkungen auf die innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes künftig auftretenden Temperaturen haben. Mit der für Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer vorgegebenen Dachbegrünung wird nicht nur zusätzlicher Retentionsraum für Niederschlagswasser geschaffen, sondern auch die ausgleichende Wirkung dieser Konstruktionen für das Klima im Plangebiet teilweise nutzbar gemacht.

Mögliche Auswirkungen der Planung können sich auch infolge von Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der künftigen Nutzungen im Plangebiet (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 Planung 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.

6.2.3.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Der östliche / nordöstliche Teil des Plangebietes wird 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 Plangebiet im Norden und Osten durch die bestehenden Straßenträume der Kirchgasse und der Augsburgers 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 Plangebietes 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 Planung 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 Planbereich wird sich das hier bereits seit Jahrzehnten vorhandene Erscheinungsbild (bis zu 6-geschossiger Hotelkomplex mit umliegenden Anlagen) mit der aktuellen Planung auch künftig nicht wesentlich verändern. Die im einfachen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben u. a. zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung, sind grundsätzlich so gewählt, dass sie sich auch künftig weitestgehend an den bereits vorhandenen Strukturen orientieren.

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

6.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planbereichs 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 Plangebietes. Demzufolge liegt auch für das Plangebiet eine gewisse archäologische Relevanz vor, so dass auch in diesem Bereich im Zuge der Umsetzung der Planung Funde und Befunde auftreten können.

Als sonstige Sachgüter befinden sich im Plangebiet 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 Augsburgener Straße unmittelbar an das Plangebiet an.

Nachdem der östliche / nordöstliche Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes 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 Planung sind auch keine wesentlichen Eingriffe oder Veränderungen an dem bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplex zu erwarten, da mit der Planung 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 Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, da die bestehenden Gebäudestrukturen des Hotelkomplexes weitestgehend erhalten werden sollen.

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

6.2.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während künftiger Bauarbeiten zur Realisierung von baulichen Erweiterungen bzw. Anpassungen oder sonstigen Maßnahmen am bestehenden Hotelkomplex bzw. in dessen Umfeld, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereichs zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch die Baugruben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des perspektivisch ggf. veränderten bzw. angepassten Hotelkomplexes sowie dessen Umfeld an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Plangebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch neue Versiegelung / Überbauung,

- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und verringerte Grundwasserneubildung,
- Verlust klimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung etc.) der bestehenden Park- / Grünanlage und darin bestehender Gehölzstrukturen,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch veränderte Gebäudestrukturen.

6.2.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet. Diese Wirkungen werden künftig nicht wesentlich über das Maß hinausgehen, das im Bereich des bereits seit Jahrzehnten bestehenden Hotelkomplexes und dessen Umfeld im östlichen / nordöstlichen Teil des Plangebietes bereits im Status quo möglich ist und in der Vergangenheit auch bereits entsprechend umgesetzt wurde. Nennenswerte Wirkfaktoren wären in diesem Fall:

- durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Licht, Wärme und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung der überplanten Flächen (An- und Abfahrtsverkehr, Anlieferung),
- nutzungsbedingte Abwässer und / oder Abfälle.

6.3 Kumulative Auswirkungen

6.3.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der u. a. geplanten planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Hotelkomplexes und perspektivischer Änderungs- / Anpassungsmöglichkeiten separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) 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.

6.3.2 Kumulationswirkungen mit anderen, benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Wirkungsbereich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der aktuellen Planung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch mit der aktuellen Planung werden keine Nutzungen zugelassen, die dieser Kategorie zuzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle und / oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung 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 Planbereich.

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 ($\leq 10^\circ$).

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Dauerhafte Sicherung von Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen;
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, 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.

6.3.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ sind die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft konkret zu ermitteln sowie die zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB festzulegen.

Das überplante Areal südlich der Kirchgasse und westlich der Augsburgener Straße im Süden des Siedlungsgebietes Adelsried wird seit Jahrzehnten bereits

durch die baulichen und sonstigen Anlagen (Pkw-Stellplätze, Biergarten etc.) eines Tagungs- und Veranstaltungshotels geprägt. Bereits vor der aktuellen Planung 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. Neben einer verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung der bereits seit Jahrzehnten im Plangebiet existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen soll mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf dem überplanten Areal geschaffen werden. Mit den im einfachen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der baulichen Dichte etc., wird die Überbauung / Versiegelung auch künftig nicht wesentlich über das Maß hinausgehen, das im Status quo bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrecht („baulicher Innenbereich“) möglich ist und in der Vergangenheit auch bereits erfolgt ist. Zudem soll mit der aktuellen Planung auch eine dauerhafte Sicherung der im rückwärtigen, westlichen Teil des überplanten Areals vorhandenen Park- / Grünanlage und der hierin vorhandenen markanten Gehölzbestände erfolgen.

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 Planung überhaupt erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt.

6.4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Planung entgegenstehen. 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 Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Mit der aktuellen Planung soll insbesondere eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der bereits seit Jahrzehnten im Plangebiet existierenden Gebäude- und sonstigen Strukturen erwirkt und auch die notwendige Planungssicherheit für perspektivisch notwendige bauliche Anpassungen oder sonstige Veränderungen etc. auf dem überplanten Areal geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Eigentümer / Betreiber ist den bestehenden Hotelkomplex in der

jetzigen Form und Ausprägung auch künftig zu betreiben und lediglich punktuelle Veränderungen / Anpassungen an diesem vorzunehmen. Darüber hinaus soll auch die Park- / Grünanlage und die hierin bestehenden, markanten Gehölzstrukturen dauerhaft geschützt werden. Die artenschutzrechtliche Funktionalität, der in diesem Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen bleibt damit auch weiterhin gewahrt. Eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten ist im Zuge der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand sehr unwahrscheinlich. Aus den vorgenannten Gründen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten.

Unabhängig davon werden im einfachen Bebauungsplan auch noch verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt (Baufeldfreimachung, Gebäuderückbau, Rodung von Bäumen, Vermeidung von Vogelschlag), die im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entsprechend zu beachten sind.

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet kann mit weitgehender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aus den genannten Gründen stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

6.5 Planungsalternativen

Das seit mehreren Generationen familiengeführte Tagungs- und Veranstaltungshotel hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf dem Standort südlich der Kirchgasse und westlich der Augsburgs 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 Augsburgs Straße und Laugna. Demzufolge wurden für die aktuelle Planung auch keine Alternativstandorte geprüft.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 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 Planung 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.

6.6.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Konkretisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem etwa 1,58 ha umfassenden Areal am südlichen Auftakt der Ortslage Adelsried, westlich der Augsburgener 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 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 Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Südlich der Kirchgasse“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes (8. Änderung) 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) im Zusammenhang stehende Nebennutzungen (Biergarten, Trauungszeremonien, Teambuilding- und Regenerationsmaßnahmen etc.) im Bereich der westlichen Park- / Grünanlage eine dauerhafte Sicherung ermöglicht werden. Im einfachen Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ wird das Plangebiet demzufolge größtenteils als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die randlichen Grünflächen entlang des Gewässers der Laugna und im nordwestlichen und südwestlichen Planbereich werden als „private Grünfläche“ im Bebauungsplan festgelegt. Hier soll insbesondere der markante und für die Hotelnutzung sehr bedeutende Gehölz- und Grünbestand gesichert werden.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der aktuellen Planung 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 Planung 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. Durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes (Gehölzpflanzungen, Dachbegrünung bei flachgeneigten Dächern, sickerfähige Beläge etc.) können möglich Auswirkungen der aktuellen Planung minimiert werden.

Inwieweit darüber hinaus eventuell auch noch Maßnahmen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die aktuelle Planung erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	1,17	74,0
- Mischgebiet	1,17	74,0
Grün- und Freiflächen	0,39	24,7
- Grünflächen, öffentlich	0,03	1,9
- Grünfläche, privat	0,36	22,8
Wasserflächen	0,02	1,3
- Wasserflächen (Laugna)	0,02	1,3
Gesamtfläche	1,58	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Südlich der Kirchgasse“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 24.03.2026



Arnold Consult AG