

O 917

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "Kloster Holzen"

### ALLMANNSHOFEN

STADT: ALLMANNSHOFEN  
LANDKREIS: AUGSBURG  
REG.BEZIRK: SCHWABEN

**Umweltbericht**  
i.d. Fassung vom **31.07.2023**

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn  
Tel.: 08631/988851, Fax: 08631/988790  
e-mail: info@la-koeppel.de

  
.....  
Barbara Grundner-Köppel

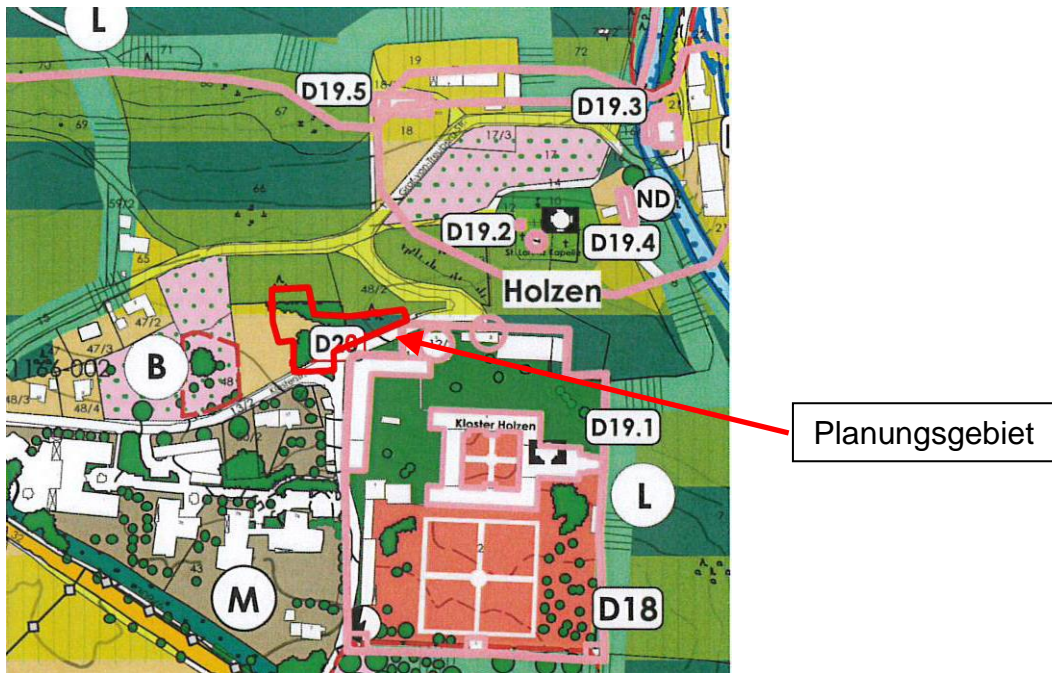
Entwurfssfassung vom 13.02.2023

1. **EINLEITUNG**  
1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

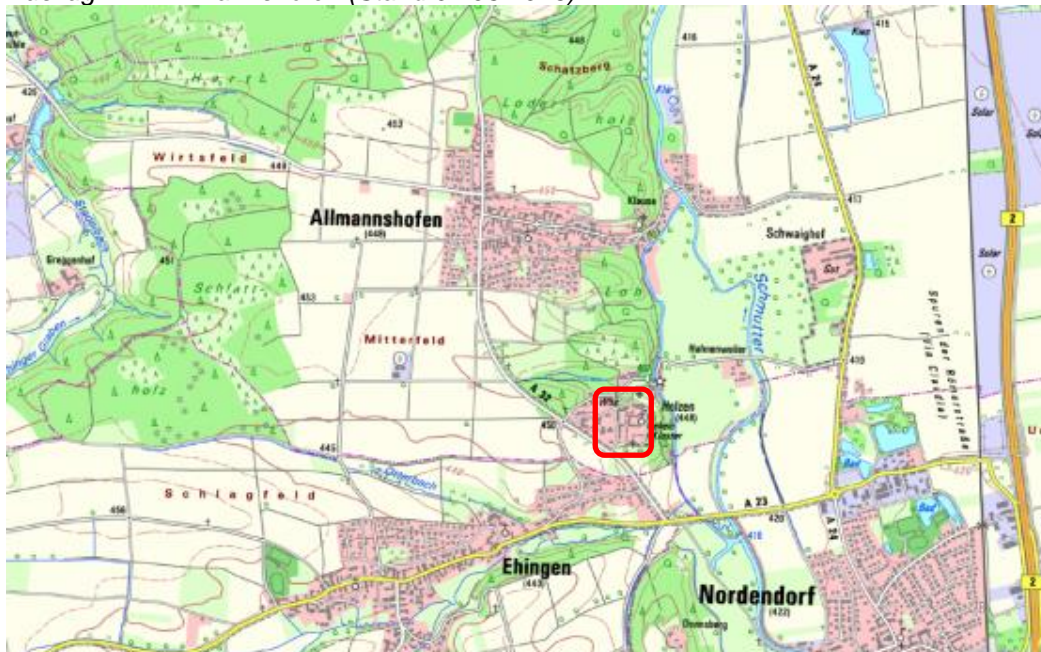
**Bestandssituation:**

Der Geltungsbereich des Projekts liegt etwa 800m südlich von Allmannshofen, an der Klosterstraße 1.

Der gültige Flächennutzungsplan definiert die Fläche des Plangebietes als Flächen für Landwirtschaft u. Forsten, Wald und Gehölzbestand, sowie teilweise mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft/des Landschaftsbildes.



Auszug FNP Allmannshofen (Stand 07.03.2016)



Auszug TOK 1:25.000 - Lageplan

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop, jedoch liegt die Fläche im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Bei der Fläche handelt sich um eine Forst-/Waldfläche mit Gehölzstrukturen, überwiegend Laubbäume.

Westlich neben der in das Plangebiet integrierten Ackerfläche befindet sich eine Grünfläche mit dem kartierten-Biotop-Nr. 7330-1166-002 "Streuobstbestände am Kloster Holzen"(Schutzstatus gem. §30 BNatschG und Art. 23 BayNatschG).

Direkt bzw. im unmittelbaren Nahbereich grenzen an das Plangebiet laut FNP folgende vorhandene Nutzungen an:

- im Norden die Graf-von-Treuberg-Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten die Klosterstraße und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden die Klosterstraße und das Kloster Holzen
- im Westen Ackerfläche und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 14 „Oberndorfer Ried“

In besagtem Bereich sind keine naturschutzfachlich relevanten Gebiete (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) vorhanden (Regionalplan d. Region Augsburg (9) Stand 22.06.2022).

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine amtlichen Bodendenkmäler bekannt.

Direkt angrenzend befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7330-0042 für welches das Benehmen nicht hergestellt und somit der Umgriff nicht grenzscharf dargestellt ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es handelt sich beim Plangebiet um einen bewaldeten Hangbereich.

### **Planung/Ziele:**

Der Gemeinderat Allmannshofen hat in seiner Sitzung am 01.08.2022 beschlossen, für das Plangebiet eine FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB ändern. Für diesen Bereich soll der FNP geändert werden, es handelt sich hierbei um die 2. Änderung des FNP.

Durch die Änderung des FNP soll Wald in Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielfläche umgewidmet sowie diese planungsrechtlich abzusichern. Ebenfalls wird Ackerfläche in Parkfläche für PKW-Stellplätze umgewidmet.

Aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung und Aufwertung des Gesamtareals Kloster Holzen für Freizeit und Erholung ist es Ziel den fehlenden Bedarf an entsprechenden Einrichtungen im Außenbereich sicherzustellen. Dies entspricht auch den Zielen für die Region und für den Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ zur Ausgleicheung entsprechender Defizite.

Ein weiteres Ziel ist es integrative und barrierefreie Spiel-, Freizeit-, und Bewegungsangebote, insbesondere im Bereich Kloster Holzen zu schaffen, wo schwerpunktmäßig Menschen mit Behinderung leben

## 1.2 **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung sind für die Bauleitverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. mit Anlage 1 (zu §2 Abs. 4 und den §§2a, 4c BauGB) und i.V.m. §14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heranzuziehen. Ebenso §§ 15 und 16 BNatSchG, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die festgelegten Ziele in den v.g. Fachgesetzen und Fachplänen, die für vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind, wurden u.a. durch die Formulierung von Festsetzungen und Maßnahmen sowie durch die Hinzuziehung von Gutachtern berücksichtigt. Ortsbesichtigungen sind ebenso eine grundlegende Voraussetzung und wurden mehrfach durchgeführt.

## 2. **BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### 2.1 **Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

#### 2.1.1 **Schutzgut Mensch**

**Ziel: Erweiterung und Entwicklung einer gesunden Wohngemeinschaft einschließlich zur Erholung**

**Beschreibung/Bestand** (Basisszenario):

Das Plangebiet befindet sich südlich von Allmannshofen und wird aktuell laut FNP landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt von der Klosterstraße. Im Norden und Osten wird das Gebiet durch die Graf-Von-Treuberg-Straße (N) und die Klosterstraße (S), sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt. Im Süden grenzt sich das Plangebiet über die Klosterstraße und das Kloster Holzen ab. Im Westen wird das Gebiet durch eine Ackerfläche und landwirtschaftlich genutzte Fläche abgegrenzt.

Mit Ausnahme der Ackerfläche wird das Gebiet von Gehölzstrukturen dominiert. Östlich des Gebiets befindet sich ein Verbindungsweg zwischen der Klosterstraße und der Graf-Von-Treuberg-Straße.

Das südlich liegende Kloster Holzen ist Wohnort für Menschen mit Behinderungen, Hotel und Gastronomie.

**Auswirkungen/Bewertung** (Prognose):

#### a) **Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Planungsmaßnahme kann es für bedingte Zeit zu lärmtechnischen Beeinträchtigungen kommen, welche sich jedoch nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder relativieren werden.

#### b) **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen, sondern gelten als sozialadäquat. Geräusche die von Spielgeräten, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, sollten verhindert werden und Geräusche, die nach dem Stand der Technik unvermeidbar sind, sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bezüglich der Erholungsfunktion bietet das geplante Vorhaben eine Aufwertung der bisherigen Erholungsnutzung und sorgt für einen Erfüllung des momentan fehlenden Bedarfs an Außenanlagen. Nachts ist von keiner Belastung auszugehen.

**Ergebnis:**

Da es durch die Veränderung des geplanten Vorhabens zu einer erheblichen Verbesserung der Gesamtsituation kommt, kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

**2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

**Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt**

**Beschreibung/Bestand (Basisszenario):**

Das Plangebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.: 14 „Oberndorfer Ried“

Die Änderung durch das Bauvorhaben findet auf extensiv genutzter Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung statt.

Nördlich und östlich schließen Straßen sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche, an welche das amtlich kartierte Biotop Nr. 7330-1166-002 "Streuobstbestände am Kloster Holzen"(Schutzstatus gem. §30 BNatschG und Art. 23 BayNatschG) grenzt.

Eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse wurde 2022 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits erstellt und beim LRA eingereicht.

**Auswirkungen/Bewertung (Prognose):**

a) **Baubedingte Auswirkungen**

Bedingt durch die Baumaßnahmen kann es in der angrenzenden Umgebung zu temporären Störungen (Lärmaufkommen, Vibration durch Baumaschinen etc.), die sich nach Beendigung wieder relativieren werden, kommen. Entfernungen von Gehölzen (überwiegend Sträucher und Gehölzstrukturen) finden prinzipiell außerhalb der Brutzeit statt.

Das sich westlich befindende Biotop Nr. 7330-1166-002 "Streuobstbestände am Kloster Holzen" wird durch die Baumaßnahmen nicht angegriffen.

Die bestehenden Großgehölze wurden in die Planung integriert und erhalten um bestehende Brutplätze und Tierpfade zu schützen.

**b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Da alle Bestandsgehölze in die vorliegende Planung miteinbezogen werden, entsteht nur ein minimaler Verlust an potenziellem Lebensraum.

Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen bei Inbetriebnahme der Planfläche werden sich geringfügig erhöhen. Da angrenzende Freizeit- und Erholungsaktivitäten stattfinden und sich somit ein gewisser Gewöhnungseffekt bereits entwickelt hat, wird sich dieser verstärken. Mit einer Beeinträchtigung durch Licht ist nicht zu rechnen, da keine Beleuchtung vorgesehen ist.

Als Ausgleich für gerodete Gehölze und Beeinträchtigung des Bodens ist ein entsprechender Ausgleich im Zuge der Baugenehmigung vorgesehen.

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen der vorliegenden Planung eine ca. 140m<sup>2</sup> große Fläche Asphalt entsiegelt wird.

**Ergebnis:**

Da der Verlust von Lebensraum gering ist, ist davon auszugehen, dass es mit Hilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu keiner Verschlechterung der Situation für Tiere und Pflanzen kommen wird.

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

**2.1.3 Schutzgut Boden**

**Ziele: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB**

**Beschreibung/Bestand (Basisszenario):**

Bis auf den im Plangebiet bestehenden Teil der Straße, bestehen keine Versiegelungen im Planbereich.

Bodendenkmäler sind in der Planungsfläche selbst nicht vorhanden. Für das südlich der Planungsfläche liegende Bodendenkmal Nr. D-7-7330-0042 ist das Benehmen nicht hergestellt und somit der Umgriff nicht grenzscharf dargestellt.

Geologisch ist das Plangebiet im Quartär einzuordnen, weshalb Kies wechselnd sandig-steinig zu erwarten ist. Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind Braunerden aus kieshaltigen, lehmigen bis tonigen Fließerden der Molasse mit Beimengen von Deckenschotter und Lösslehm über sandiger bis lehmiger Verwitterung von Molasseablagerungen.

**Auswirkungen/Bewertung (Prognose):**

**a) Schadstoffbelastungen**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

**b) Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Nutzung der gegebenen Topografie werden Bodenmodellierungen auf ein Minimum beschränkt.

Eingriffe in den Boden für z.B. Unterkellerungen bzw. umfangreiche Verfüllungen bzw. Aufschüttungen sind nicht geplant.

Organoleptische Auffälligkeiten bei Bodenaushubarbeiten sind zu melden.

Der Schutz von Oberboden (Mutterboden) und deren ggf. notwendige Verwertung ist zu gewährleisten. Bezüglich der Entdeckung von Bodendenkmälern während der Bauarbeiten siehe Punkt 2.1.7.

**c) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch das Vorhaben kommt es z.T. zu Versiegelungen wodurch eine großflächige Versickerung eingeschränkt werden kann. Auf Grund der geplanten aufgeständerten Stegbauweise aus Holz werden Versiegelungen auf das notwendigste Minimum reduziert.

Aufgrund der Planung mit Spielfläche und Spielanlage kommt es zu einer Beeinträchtigung von ca. 1000m<sup>2</sup>.

Dabei zu berücksichtigen ist eine der Planung entsprechende Entsiegelung von ca. 140m<sup>2</sup> Asphalt im Bereich der Klosterstraße, was eine Verbesserung darstellt.

**Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

**2.1.4 Schutzgut Wasser**

**Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers.**

**Beschreibung/Bestand (Basisszenario):**

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Oberndorfer Ried“. Im derzeitigen Umweltzustand wird der Zustand des Grundwasserkörpers als „gut“ deklariert (Regionalplan der Region Augsburg, Stand 22.06.22). Oberflächliche Fließ- und Stehgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 416,70m ü.NN. (Stand 18.12.1995)

**Auswirkungen/Bewertung (Prognose):**

**a) Baubedingte Auswirkungen**

Das Auslaufen von Öl und Kraftstoffen von Baumaschinen kann temporär die Filterfunktion des Bodens beeinträchtigen.

Die schadlose Abführung von wild abfließendem Wasser durch entsprechende Entwässerungseinrichtungen ist zu gewährleisten.

**b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsvorhabens sind keine anlage- und betriebsbedingten Belastungen und/oder Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Durch die geplante Stegbauweise aus Holz besteht keine vollständige Versiegelung der bebauten Fläche, was zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit beiträgt. Zu berücksichtigen ist ebenfalls die geplante Entsiegelung der Asphaltfläche im Bereich der Straße.

**Ergebnis:**

Oberflächige Fließ- und Stehgewässer und das Grundwasser sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen.  
Somit kann die Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser als **gering** eingestuft werden.

### 2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

**Ziele: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

**Beschreibung/Bestand** (Basisszenario):

Das Plangebiet wird als Fläche für Landwirtschaft u. Forsten genutzt.

**Auswirkungen/Bewertung** (Prognose):

**a) Baubedingte Auswirkungen**

Während dem Bau werden sich die Emissionswerte aufgrund der Baumaschinen geringfügig erhöhen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch temporär und stellt sich nach der Bauzeit wieder ein.

**b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten.

Das Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Abgaswerte werden sich nicht erhöhen, da die bereits bestehende Ackerfläche weiterhin als Parkfläche benutzt wird. Mit einer dauerhaften thermischen Belastung durch die Versiegelung ist aufgrund der genutzten Materialien, wie Hackschnitzel, Sand, Kies und wassergebundener Wegedecke nicht zu rechnen.

Durch grünordnerische Festsetzungen, wie Erhalt und Einbindung von Bestandsgrün, Pflanzungen um das Plangebiet sowie die Reduzierung der Versiegelung in den freien Flächen auf das nötigste Maß, können der zusätzlichen thermischen Belastung entgegengehalten werden.

Die Planfläche verändert die örtlichen Windverhältnisse und somit die Durchlüftung nicht.

**Ergebnis:**

Die Erheblichkeit der gesamten Baumaßnahme bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft, ist mit **gering** einzustufen.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

**Ziele: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft,**



**Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile,  
Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt  
und des Orts- und Landschaftsbildes.**

**Beschreibung/Bestand** (Basisszenario):

Geprägt ist das Plangebiet primär durch einen Hangwald.

**Auswirkungen/Bewertung** (Prognose):

**a) Baubedingte Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsvorhabens sind keine baubedingten Belastungen und/oder Beeinträchtigungen der Landschaft zu erwarten.

**b) Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen des Planungsvorhabens sind keine baubedingten Belastungen und/oder Beeinträchtigungen der Landschaft in der Nähe der bestehenden Bebauung zu erwarten.

**Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit als **gering** eingestuft werden.

## 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Ziele: Erhaltung von Denkmälern und Ensembles,  
Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher,  
künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung,  
Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern.**

**Beschreibung/Bestand** (Basisszenario):

Südlich anschließend an das Plangebiet ist das historische Baudenkmal Kloster Holzen (Az. D-7-72-114-5). Die vorliegende Planung sieht keine Beeinträchtigung/Eingriff in besagtes Baudenkmal vor.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Verfahren zu beantragen.

**Auswirkungen/Bewertung** (Prognose):

**a) Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**

Im Rahmen des Planungsvorhabens sind keine Schädigungen jeglicher zu erwarten. Funde bei Bodenarbeiten werden unverzüglich dem Denkmalamt gemeldet.

**b) Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**

Im Rahmen des Planungsvorhabens sind keine optischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Ergebnis:**

Somit kann die Erheblichkeit als **gering** eingestuft werden.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu untersuchenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erhebliche Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Der geplante Spielplatz mit PKW-Stellplatz kommt besonders dem Schutzgut Mensch zu gute.

Ebenso wird der Gehölzbestand erhalten und in die Planung integriert. Daher sind Umweltfolgen mit möglichen negativen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten und nicht erkennbar.

### 2.1.9 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Es sind zum momentanen Zeitpunkt keine benachbarten Plangebiete vorhanden/bekannt.

Aufgrund des o.g. Kenntnisstandes kann daher von keiner Kumulierung von negativen Auswirkungen ausgegangen werden.

## 3. PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet seine bisherige Funktion beibehalten. Bezüglich des Landschaftsbildes würde sich die Fläche in das Gesamtbild untergeordnet einfügen.

Zugleich würde die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

## 4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERRUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgüter

##### **Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume**

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen um das Sondergebiet
- Erhalt bestehender Großgehölze

##### **Vermeidungsmaßnahmen: Boden**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf für Bewegungsflächen, Parkflächen und Wege wie Sand Hackschnitzel und Kies sowie geständerte Stegbauweise
- Planungsgebiet orientiert sich an dem natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- Vermeidung von Dünge- und Pestizideinträgen

### **Vermeidungsmaßnahmen: Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Wege und Bewegungsflächen

### **Vermeidungsmaßnahmen: Klima und Luft**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Wegen und Bewegungsflächen und Verwendung einer Stegbauweise aus Holz welche z.T. Wasserdurchlässig ist
- Erhalt von Wald und Großgehölzen
- Erhaltung von Bestandsgehölzen zur Verbesserung des Mikroklimas

## 4.1.2 Artenschutz

### **V 1:**

Es erfolgt keine Baumfällung und nur ein geringer Eingriff auf den bestehenden Bewuchs.

### **V 2:**

Eine Eingriffsregelung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits abgearbeitet und als Vorschlag der UNB vorgelegt.

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG):**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind **nicht** erforderlich.

### **Nachfolgende, weitere Maßnahmen**

1. Ökologisches Monitoring während der baulichen Umstrukturierung des Betriebsgeländes: Beratung und Aufsicht durch geeignete biologische Fachperson hinsichtlich des Artenschutzes. In Abstimmung mit der uNB sind sowohl bei der Entfernung von baulichen Anlagen als auch bei Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 100 cm vor Fällung auf Höhlen und Strukturen zu kontrollieren. Ebenso ist ein möglicherweise erforderlicher Ausgleich mittels Nisthilfen abzuklären und rechtzeitig zu koordinieren.

## 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei 530m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wird extern durchgeführt und die Ausgleichsfläche dem Eingriff auf Ebene des Bauantrags zugeordnet.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde eine Prüfung alternativer Standorte im Gemeindegebiet von Allmannshofen durchgeführt.

Prüfkriterien sind:

Lage, Flächengröße, Anbindung/ Infrastruktur, Abstand zur Wohnbebauung/Ortsbild und Schutzgebiete

### Zusammenfassung Ergebnis der alternativen Standortprüfung:

Das Planvorhaben ist an das Kloster, welches Hotel, Gastronomie und Wohnen vereint gebunden und ergänzt die gering vorkommenden Spiele- und Freizeitangebote.

Dementsprechend lässt sich keine Alternative bezüglich des Standorts finden. Des Weiteren kann die sich im Plangebiet befindliche Ackerfläche, welche zum aktuellen Zeitpunkt als Parkfläche verwendet wird, diese Funktion beibehalten und damit die Erschließung neuer Parkfläche obsolet machen.

Zudem erfüllt der vorgesehene Standort folgende Eignungskriterien:

- Anbindung und Erreichbarkeit auf öffentlichen Straßen durch das Klostergelände
- vorhandene Infrastruktur

Anderweitige Planungen als wie durch das FNP-Änderungsverfahren dargestellt, sind an diesem Standort nicht sinnvoll.

## 6. METHODISCHES VORGEHEN UND TECHNISCHE SCHWIERIGKEITEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bauantrags durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Alle erforderlichen Gutachten zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen bzw. Artenschutz liegen vor und wurden entsprechend eingearbeitet.

## 7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, hat auch keine Überwachung zu erfolgen. Ein ökologisches Monitoring hinsichtlich Umsetzung des Ausgleichs sowie Artenschutz, v.a. während der baulichen Umstrukturierungen kann sinnvoll sein.

## 6. ALLGEMEINE VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung und Aufwertung des Gesamtareals Kloster Holzen für Freizeit und Erholung ist es Ziel den fehlenden Bedarf an entsprechenden Einrichtungen im Außenbereich sicherzustellen. Dies entspricht auch den Zielen für die Region und für den Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ zur Ausgleicheung entsprechender Defizite.

Besonders der Erholungsnutzen für das Schutzgut Mensch erhöht sich durch die Durchführung der Planmaßnahmen, da es sich hierbei um einen barrierefreien und integrativen Spielplatz im Bereich Kloster Holzen handelt, wo schwerpunktmäßig Menschen mit Behinderung leben.

Als gering beeinträchtigt werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Bodendenkmäler, Kultur- und Sachgüter bewertet.

Baugebietsausweisungen stellen prinzipiell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen für die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Desweiteren enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zur Gestaltung der un bebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden.

Deshalb wurde der Umfang von erforderlichen Ausgleichsflächen im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für das Planungsgebietes ermittelt. Der gesamte Ausgleich sowie alle Maßnahmen hinsichtlich Artenschutzes erfolgen auf Ebene des Bauantrags.

Insgesamt kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nach aktuellem Stand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## Tabellarische Zusammenfassung

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
<b><i>Mensch</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Tiere und Pflanzen</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Boden</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Wasser</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Klima/Luft</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Landschaft</i></b>	<b>gering</b>
<b><i>Kultur- und Sachgüter</i></b>	<b>gering</b>

### Anlagen:

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Köppel Landschaftsarchitekt vom Nov/Dezember 2021, [ergänzt 21.12.2022](#)

Floristische und faunistische Untersuchungen, ÖfA von August 2021

## 7. Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT; Bayern Atlas

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BAUGESETZBUCH vom 01.09.2020

LANDESAMT FÜR UMWELT BAYERN, Artenschutzkartierung (ASK)

LANDESAMT FÜR UMWELT BAYERN; FIS-NATUR-ONLINE

LANDESAMT FÜR UMWELT BAYERN; UmweltAtlas Bayern Plus

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN;  
Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage vom  
Januar 2003

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 10, Regionalplan Ingolstadt

REGIONALPLAN DER REGION AUGSBURG (9) vom 22.06.20022

GEWÄSSERKUNDLICHER DIENST BAYERN Stammdaten Allmannshofen 17