DECKBLATT NR. 31

ZUM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER GEMEINDE DRACHSELSRIED

Landkreis Regen
Regierungsbezirk Niederbayern

PLANUNG: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB

Allersdorf 26
94262 Kollnburg
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-49
info@arch-ing-weber.de

Marktplatz 10
94239 Ruhmannsfelden
FON: 09929 95778-0
FAX: 09929 95778-99
www.arch-ing-weber.de

Auftraggeber:

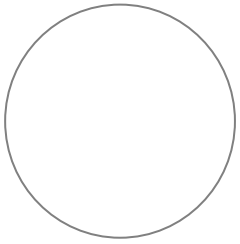
Gemeinde Drachselsried
Erster Bürgermeister Johannes Vogl

Zellertalerstraße 12
84256 Drachselsried

FON: 09945 – 9416 – 0
FAX: 09945 – 9416 – 50
poststelle@drachselsried.landkreis-regen.de

Verfahren	Rechtsgrundlage	Datum/Frist
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB	
Frühzeitige Auslegung	§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB	
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB / Art. 81 Abs. 2 BayBO	
Ausfertigung	----	
Inkrafttreten	§ 10 Abs. 3 BauGB	

Drachselsried, den …….



…….
Johannes Vogl, Erster Bürgermeister

Aufstellungsverfahren:

Planung:

Vorentwurf: 19.05.2021
Entwurf:
Änderung:
Planfassung:

Aufgestellt Ruhmannsfelden, den 19.05.2021

Inhalt

1. Allgemeines 5
1.1. Anlass und Planungsziel 5
1.2. Verfahren 5
1.3. Übersichtslageplan 6
1.4. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung 7
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
3. Planung 10
3.1. Begründung zur Deckblattänderung 10
3.2. Deckblatt Nr. 31 – Maßstab 1:5.000 10
3.3. Beschreibung der geplanten Nutzung 10
3.4. Immissionen / Emissionen 11
3.5. Klimaschutz 11
4. UMWELTBERICHT 12
4.1. Einleitung 12
4.1.1. Rechtliche Grundlagen 12
4.1.2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 12
4.1.3. Beschreibung des Plangebietes 12
4.1.4. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung 14
4.1.4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 14
4.1.4.2. Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019 16
4.1.4.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 19
4.1.4.4. Naturschutzrecht 19
4.1.4.5. Denkmalschutzrecht 19
4.1.4.6. Überschwemmungsgefährdung 20
4.1.4.7. Wasserschutz /-recht 20
4.1.4.8. Immissionsschutz 20
4.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 20
4.2.1. Natürliche Grundlagen 20
4.2.2. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 22
4.2.2.1. Schutzgut Boden 22
4.2.2.2. Schutzgut Wasser 22
4.2.2.3. Schutzgut Klima/Luft 22
4.2.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume 23
4.2.2.5. Schutzgut Landschaft 23

4.2.2.6. Schutzgut Mensch (Erholung) 24
4.2.2.7. Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen) 24
4.2.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 24
4.2.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 24
4.2.2.10. Zusammenfassende Bewertung des Bestandes 25
4.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 25
4.2.4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 26
4.2.5. Eingriffsregelung 26
4.2.6. Alternative Planungsmöglichkeiten 27
4.3. Zusätzliche Angaben 27
4.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 27
4.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 28
4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 28

1. Allgemeines

1.1. Anlass und Planungsziel

Die Gemeinde Drachselsried plant die Änderung des Flächennutzungsplans zur Umwandlung des bisherigen allgemeinen Wohngebietes sowie Erweiterung der bestehenden Hotelanlage in ein Sondergebiet „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO um dem ansässigen Hotel langfristig eine Betriebserweiterung ermöglichen zu können.

Ziel ist die bauleitplanerische Klarstellung/Sicherung im Bestand als Sondergebiet „Hotel“ sowie die Vorbereitung für zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

1.2. Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom …… beschlossen, das vorliegende Deckblatt zum Flächennutzungsplan im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Drachselsried zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bauleitplans nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 874, 889/2, 889/8, 889/12 TF, 934 und 936 TF mit 5,21 ha der Gmkg. Drachselsried.

1.3. Übersichtslageplan

Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 24.02.2021

1.4. Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 5,21 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Unterried, einem Ortsteil der Gemeinde Drachselsried. Der bestehende Hotelbetrieb liegt östlich der Dorfstraße „Unterried“ und wird südlich, westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Erweiterungsflächen des Hotels zukünftig dienen sollen. An diese schließen bestehende Waldflächen an.

Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 24.02.2021

Das zukünftige Sondergebiet „Hotel“ stellt sich momentan im nordöstlichen, noch unbebauten Bereich als landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv Grünland) dar. Der bestehende Hotelbetrieb umfasst mehrere Gebäude sowie Außenflächen wie Pool, Weiher, Stellplatzflächen etc.

Der Ortsteil Unterried liegt vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beginnt bei der an das zukünftige Sondergebiet „Hotel“ angrenzende bestehende Waldgebiet „Mühlberg“.

Weitere Schutzgebiete wie Natura-2000 Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten sowie sogenannter „wassersensiblen Bereichen“.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Drachselsried liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01. Januar 2020) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Drachselsried als Kleinzentrum im Verbund mit der Gemeinde.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung hat eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen von Entwicklungsflächen für Betriebe für den örtlichen Bedarf zu erfolgen. Es besteht für den vorliegenden Bereich eine direkte Anbindung an den bestehenden Hotelbetrieb als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Eine Zersiedelung der Landschaft ist somit nicht zu befürchten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Drachselsried ist die vorgesehene Erweiterungsfläche als Wiese dargestellt.

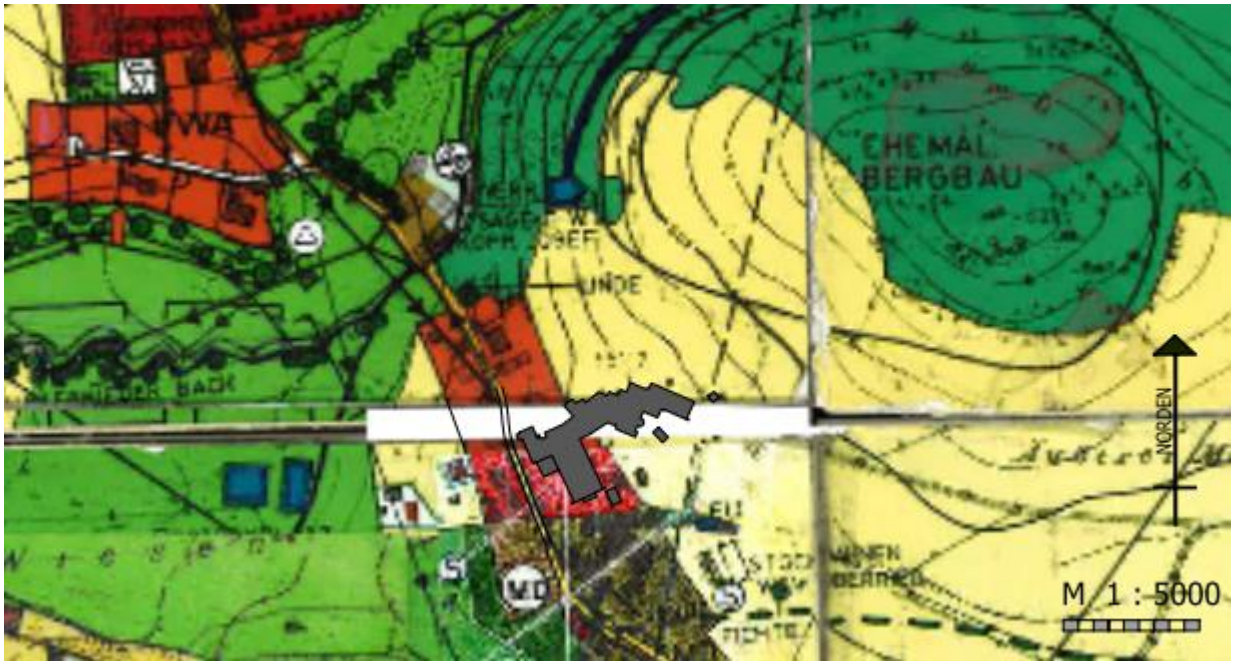


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried – Maßstab 1:5.000

3. Planung

3.1. Begründung zur Deckblattänderung

Der bereits seit Jahren bestehende Hotelbetrieb liegt nur zum Teil innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, ein Teil liegt dementsprechend im Außenbereich. Es soll das bestehende allgemeine Wohngebiet im Bereich des bestehenden Hotelbetriebs zum einen in ein Sondergebiet „Hotel“ umgewandelt werden, um den Betrieb sichern zu können. Zum anderen soll nach Nordosten hin, der Bestand im Außenbereich mitaufgenommen sowie für zukünftige Erweiterungen des Betriebes für Erweiterungsmöglichkeiten gesorgt werden.

Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere Junger Familien entgegengewirkt werden. Neue, separate Erschließungen des Grundstückes sind nicht notwendig, da eine Erschließung über die Flächen des bestehenden Betriebes erfolgt.

3.2. Deckblatt Nr. 31 – Maßstab 1:5.000

Durch die Erweiterung werden folgende Bereiche neu definiert:

Erweiterungsfläche:

Sondergebiet „Hotel“
ca. 52.120 m²

3.3. Beschreibung der geplanten Nutzung

Der bisherige Hotelbestand liegt nur zum Teil innerhalb des bestehenden allgemeinen Wohngebietes. Bereits stattgefundene Hotelerweiterungen wurden mittels separater Baugenehmigungen genehmigt, sodass ein Teil des Hotelbestands im Außenbereich liegt. Dies soll im Zuge der geplanten weiteren Erweiterungsflächen korrigiert werden, sodass der gesamte Hotelbetrieb (Bestand sowie zukünftige Erweiterungen) innerhalb des neuen Sondergebietes „Hotel“ zum Liegen kommt.

Die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen sollen zukünftig als Erweiterungsfläche des bestehenden Hotelbetriebes dienen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Hotelanlage ist über die vorh. Ortsstraße „Unterried“ bereits gegeben. Die Erweiterungsflächen werden über das bestehende Hotelgelände erschlossen.

Das Oberflächenwasser wird versickert. Das Überschusswasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet.

Der Trinkwasseranschluss und die Abwasserableitung sind über den Ausbau bzw. die Erweiterung vorhandener Anlagen und Einrichtungen vorgesehen.

Das Löschwassernetz wird nach Vorgabe der Kreisbrandinspektion ausgelegt.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG mit entsprechenden Erweiterungen möglich.

Im Erweiterungsgebiet sind keine vorhandenen Anlagen der Telekommunikation bzw. Breitbandversorgung bekannt. Die im bestehenden Wohngebiet (= zukünftig Sondergebiet „Hotel“) vorhanden Einrichtungen werden erweitert.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Donau-Wald (ZAW) sichergestellt.

3.4. Immissionen / Emissionen

Zusätzliche Immissionen aus den zu erwartenden Bebauungen und Einrichtungen sind voraussichtlich gering.

3.5. Klimaschutz

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert.

Die Erweiterungsflächen lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus den bereits bebauten Flächen des Hotelbetriebes werden in Bezug auf das Kleinklima leicht verstärkt.

4. UMWELTBERICHT

4.1. Einleitung

4.1.1. Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

4.1.2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das vorliegende Deckblatt Nr. 31 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried hat zum einen die Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes im Bereich des bestehenden Hotelbetriebes in ein Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO zum Inhalt. Des Weiteren werden der Teil des Hotels, welcher aktuell im Außenbereich liegt, sowie im Nordosten angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in das Sondergebiet „Hotel“ für zukünftige Erweiterungen integriert.

Ziel ist die bauleitplanerische Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung sowie die Vorbereitung für die zukünftige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen als Sondergebiet „Hotel“, um dem ansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten bieten zu können sowie im Bestand zu sichern. Um die negativen Auswirkungen aus dem Landverbrauch und auf Flora und Fauna sowie Mensch sowie gering wie möglich zu gestalten, ist eine städtebauliche Gestaltung der bestehenden sowie zukünftigen Flächen des Hotels notwendig.

4.1.3. Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 5,21 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Unterried, einem Ortsteil der Gemeinde Drachselsried. Der bestehende Hotelbetrieb liegt östlich der Dorfstraße „Unterried“ und wird südlich, westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Erweiterungsflächen des Hotels zukünftig dienen sollen. An diese schließen bestehende Waldflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 874, 889/2, 889/8, 889/12 TF, 934 und 936 der Gmkg. Drachselsried.

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten an.

Abbildung 4: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 27.02.2021 - ohne Maßstab

4.1.4. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

4.1.4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Drachselsried liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichketen

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,-zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung….*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen von Entwicklungsflächen für den bestehenden Hotelbetrieb im Rahmen einer Sondergebietsausweisung „Hotel" nach § 11 BauNVO.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich grundsätzlich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an den bestehenden Hotelbetrieb besteht. Eine neue Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen.

4.1.4.2. Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019

Der Regionalplan der Region Donau-Wald zeigt Drachselsried als Kleinzentrum im Verbund mit der Gemeinde Arnbruck.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

2

(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

A II – Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse

1.2

(G) Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.

Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1

(G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

1.2

G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3

G Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

2 Siedlungsgliederung

2.1

(G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden

B IV – Wirtschaft

5 Tourismus

5.1

Z

In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach im Rottal sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.

G

Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für natur-orientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

G

In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

5.2

G

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- *zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,*
- *zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,*
- *zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,*
- *zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und*
- *zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten*

entwickelt und durchgeführt werden.

5.3

Z

Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären

Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

Z

Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmäler erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

5.4

G

Bei raumbedeutsamen Maßnahmen, insbesondere beim Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie des Fremdenverkehrs- und Freizeitangebotes, ist auf die orts- und gebietstypischen Eigenarten und Traditionen besonders zu achten.

G

Bei touristischen Großprojekten, wie z. B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.

5.6

G

Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

5.7

Z

Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

G

Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

5.8

G

In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen von Entwicklungsflächen für den bestehenden Hotelbetrieb im Rahmen einer Sondergebietsausweisung „Hotel" nach § 11 BauNVO.

Auf eine gute Einbindung in die Natur und Landschaft wird geachtet.

4.1.4.3. Flächennutzungsplan

Die Hotelanlage ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit im Westen als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Bisher durchgeführte Erweiterungen mittels Baugenehmigungen liegen im Außenbereich. Zukünftige Erweiterungsflächen - nach Nordosten hin - werden als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet.

Berücksichtigung**:**

Aufgrund der mittlerweile angenommenen Größe des Hotels und der zukünftigen Erweiterungen ist es sinnvoll das Hotel als eigenständiges Sondergebiet „Hotel“ darzustellen

Durch die bauliche Entwicklung an dieser Stelle können eine Aufwertung und Sicherung des Hotelbetriebes erfolgen. Erweiterungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb bieten sich aufgrund der angebundenen Lage unter Beachtung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten an.

4.1.4.4. Naturschutzrecht

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale.

Allerdings liegt der Bereich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Zudem grenzt im Norden das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Weiter westlich sind Biotope vorhanden.

Berücksichtigung**:**

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind gem. Art. 4 BayNatSchG in einem aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festzusetzen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, stellt sich in diesem Bereich als Waldfläche dar und wird durch das vorgesehene Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

4.1.4.5. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung keine Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler vorhanden.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

4.1.4.6. Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen eines Weihers des Hotels vorhanden.

4.1.4.7. Wasserschutz /-recht

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Für die geplante Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

4.1.4.8. Immissionsschutz

Zusätzliche Immissionen aus den zu erwartenden Bebauungen und Einrichtungen sind voraussichtlich gering.

4.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umwelt-auswirkungen

4.2.1. Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Oberes Regental, Zwieseler Becken und Kronberg-Rücken“ (403-D) zugerechnet.

Der Hintere Bayerische Wald (auch wie in der ABSP-Erstbearbeitung als Innerer Bayerischer Wald bezeichnet; eigentlich ist Böhmerwald richtiger) ist der Teil des nordostbayerischen Grundgebirges mit den höchsten Erhebungen: Großer Arber mit 1456 m üNN und Großer Rachel mit 1453 m üNN (beide im Landkreis). Er erstreckt sich von der Landesgrenze zur Tschechischen Republik im Osten bis zur Linie Kirchdorf i. W. - Arnbruck im Westen; der Regen bildet zwischen Bettmannsäge und Mündung des Asbaches die Begrenzung. Damit nimmt der Naturraum fast die Hälfte der Landkreisfläche ein. Er ist durch mehrere parallel herzynisch streichenden Gebirgskämme gegliedert, die nach Südwesten steiler ansteigen als nach Nordosten und von mehr oder weniger breiten Talniederungen voneinander getrennt werden.

Die klare Gliederung der verschiedenen Gebirgskämme ist auf in Oberkarbon, Oberkreide und Tertiär erfolgte Hebung einzelner Schollen zurückzuführen, die wohl auch gegeneinander verschoben wurden.

Der Kronberg-Rücken ist der westlichste Ausläufer des Hinteren Bayerischen Waldes im Landkreis. Er erstreckt sich ebenfalls in herzynischer Richtung von Drachselsried im Nordwesten bis Regen im Süden. Der höchste Berg ist der namengebende Kronberg mit 983 m üNN, nordwestlich davon ragen Harlachberger Spitze mit 913 m üNN, Platte mit 876 m üNN und Fratherriegel mit 826 m üNN auf. Am westlichen Rand des Naturraumes werden Höhen um 500 m üNN erreicht, am östlichen um 600 m üNN.

Der Bergrücken liegt zwischen den Niederungen der Regensenke, dem Bodenmaiser Kessel und dem Zwieseler Becken. Er ist überwiegend bewaldet, offene Bereiche befinden sich v. a. im Süden und Westen des Gebietes. Auf den Gneisen und Graniten haben sich sandig-grusige, in unteren Lagen auch lehmige Braunerden z. T. über Fließerden gebildet. Ein großer Teil der landwirtschaftlich genutzten Gebiete ist nach dem Agrarleitplan absolutes Grünland, die als Äcker ausgewiesenen Flächen weisen oft Steigungen von mehr als 12 % auf. Die

natürlichen landwirtschaftlichen Produktionsvoraussetzungen werden als "noch ausreichend" bezeichnet.

Siedlungen liegen in erster Linie entlang des südwestlichen Abfalls des Kronberg-Zuges. Neben den nördlichen Ortsteilen der Stadt Regen und Böbrach handelt es sich um kleine und kleinste Dörfer, z. B. Schöneck, Oberauerkiel, Katzenbach, Asbach, Frath.

Das **Klima** des Hinteren Bayerischen Waldes ist ausgesprochen rau. Die Jahresmitteltemperaturen betragen in unteren Lagen 6 °C und in höheren 3 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei 1000 - 1500 mm, in den Hochlagen bis zu 1800

mm. Die besonders rauen Winter sind gekennzeichnet durch eine im Mittel über 170 Tage geschlossene Schneedecke, durchschnittlich 160 Frosttage in den Hochlagen, die kalten Ostwinde (Böhmwind) und häufige Früh- und Spätfröste. Das Klima ist besonders bedingt durch die ungünstigen Bodenverhältnisse, steile und hohe Lagen und das raue Klima ist die dominante Landnutzungsform der Wald. Er nimmt ca. 80 % der Fläche ein, die restlichen 20 % bestehen fast ausschließlich aus Grünland.

Aufgrund des etwas größeren Anteils an waldfreier Fläche (v.a. im Zwieseler Becken) ist der kartierte Biotopflächenanteil mit rund 4,4 % - im landkreisweiten Vergleich - überdurchschnittlich hoch. Unter den erfassten Beständen besitzen Gehölzbiotopeauch in diesem Naturraum mit rund 38 % der kartierten Biotopfläche den größten Anteil Neben gewässerbegleitenden Gehölzsäumen und "sonstigen Feuchtwäldern" sind hier v. a. Hecken (z. T. noch auf Lesesteinriegeln) und Feldgehölze am Anstieg zu den bewaldeten Höhenzügen vertreten. Mit insgesamt 31,8 % sind jedoch auch die Biotoptypen "Feucht- und Nasswiese" und "artenreiches Extensivgrünland" gut vertreten.

Anhand der Biotopkartierung, der Artenschutzkartierung und der sonstigen vorhandenen Unterlagen wurden im Oberen Regental, Zwieseler Becken und dem Kronberg-Rücken 570 ABSP-Flächen mit einer Gesamtgröße von 2341,7 ha gebildet. Von diesen Flächen haben 8 eine landesweite Bedeutung (ca. 225 ha), 61 wurden als überregional bedeutsam eingestuft (ca. 795 ha). Die restlichen Flächen sind regional (132 Flächen) oder lokal (324 Flächen) bedeutsam oder konnten nicht bewertet werden (45 Flächen), weil die vorliegenden Angaben veraltet oder zu unkonkret waren.[1]

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Beerstrauch-Tannenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos-Fichtenwald.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

[1] Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Regen, aktualisierter Textband, September 2006

4.2.2. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

4.2.2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** fast ausschließlich als Braunerde aus skelettführendem (Kryo-) Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) angesprochen.[2]

In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als stark lehmige Sande mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben.[3]

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen bzw. im westlichen Bereich bereits bebaut wurden.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt. Somit wird zu mindestens teilweise der Eingriff minimiert. Zu einem Großteil werden die Flächen versiegelt.

Ergebnis:

Es wird eine mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

4.2.2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im Rahmen eines Weihers des Hotels vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die weitere Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

4.2.2.3. Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Es kann aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung und der Nähe zu einer bewaldeten Fläche im Norden angenommen werden, dass es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen handelt.

[2] Vgl. Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.umweltatlas.bayern.de
[3] Vgl. Bodenschätzungskarte M 1:25.000; http:// www.umweltatlas.bayern.de

Auswirkungen:

Von der Bebauung sind voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehend.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung in mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

4.2.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich stellt sich momentan im Westen bereits als bebaute Hotelanlage mit Freiflächen und im Osten als intensiv genutztes Grünland dar in direkter südlicher Lage eines Waldes.

Auswirkungen:

Die bereits versiegelten/bebauten Bereiche der bestehenden Hotelanlage weisen keine Auswirkungen auf.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese hat eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ nur gering wertigen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterungsfläche verändert sowie versiegelt.

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

4.2.2.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der bestehende Hotelbetrieb liegt östlich der Dorfstraße „Unterried“ und wird südlich, westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Erweiterungsflächen des Hotels zukünftig dienen sollen. An diese schließen bestehende Waldflächen an.

Durch die bestehende Bebauung, die direkte Lage am Ortsrand sowie die Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die vorhandene Wohn- und Hotelbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Eingrünung und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die „betriebsbedingten“ Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

4.2.2.6. Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzende Bebauung ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft in Richtung Süden bzw. Westen nicht gegeben. Durch die Lage direkt an einer Waldfläche und der angrenzenden freien Flächen weist das Gebiet einen guten Wert für die Erholung auf. Ausgewiesene Fußwege o.ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis:

Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

4.2.2.7. Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch den bereits bestehenden Hotelbetrieb sowie durch den üblichen Straßenverkehr und die im Westen angrenzende Wohnbebauungen bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung Richtung Norden vergrößert sich der Hotelbetrieb.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, die langfristige Lärm-Situation wird durch die Erweiterungsmöglichkeiten für den Hotelbetrieb nur geringfügig erhöht, da es sich hier um ein Wellnesshotel handelt.

4.2.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind nicht bekannt. Es sind keine weiteren negative Auswirkungen zu erwarten.

4.2.2.9. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

4.2.2.10. Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	*Einstufung des Bestands*
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, → mittlere Bedeutung (unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schafstoffen / Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand → mittlere Bedeutung (unterer Wert)
Klima / Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen → mittlere Bedeutung (unterer Wert)
Arten und Lebens-räume	Intensiv Grünland → geringe Bedeutung (oberer Wert)
Landschaft	Ortsrandbereich in Agrarlandschaft in Hanglage; Nähe zu Wald → mittlere Bedeutung (unterer Wert)
Mensch (Erholung)	erholungswirksamer Landschaftsraum → geringe Bedeutung
Mensch (Lärm)	→ geringe Bedeutung
Kultur- und Sachgüter	→ keine Bedeutung
Gesamtbewertung	**Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild und die Schutzgüter (unterer Wert)**

4.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes kompensiert. Durch die Umsetzung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Ortsteil Unterried für den ansässigen Hotelbetrieb.

- **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden, die noch nicht bebauten Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden können. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die bestehenden Hotelflächen würden weiterhin dieser Nutzung unterliegen. Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Betrieb immer weiter eingeschränkt werden.

4.2.4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Genaue Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in einem noch aufzustellenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden nur die Art des Baugebietes sowie eventuelle grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Hier sind dies ein Sondergebiet „Hotel“ mit randlicher Eingrünung.

Der notwendige Kompensationsbedarf wird nur überschlägig berechnet.

4.2.5. Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche und stellt sich im westlichen Bereich bereits als Hotelanlage (ca. 0,55 ha bestehendes WA und 0,2 ha Bestandsgebäude im Außenbereich) und im Osten als landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv Grünland) in Hanglage in kurzer Distanz zu einer Waldfläche dar.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) insgesamt als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist das Planungsgebiet folgendermaßen zuzuordnen:

- Sondergebiete max. 0,8

  →**Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

3. Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,8 und 1,0.

Somit liegt der für die vorliegende Planung (5,21 ha abzgl. bereits 0,55 ha im bestehenden WA und 0,2 ha Bestandsgebäude im Außenbereich; Eingriffsfläche 4,46 ha) erforderliche, baurechtliche Kompensationsbedarf voraussichtlich zwischen 3,57 ha und 4,46 ha.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation wird im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan oder im Rahmen eines Bauantrags auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen.

4.2.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an bestehende Hotelanlage
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Am gewählten Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Alternative Planungsmöglichkeiten für eine Erweiterungsfläche besteht nicht, da für einen optimalen Hotelablauf Erweiterungen in unmittelbarer Nähe notwendig werden.

4.3. Zusätzliche Angaben

4.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Regen)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

4.3.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen (nachfolgende Bebauungs- mit Grünordnungspläne) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

4.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 5,22 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Unterried, einem Ortsteil der Gemeinde Drachselsried. Der bestehende Hotelbetrieb liegt östlich der Dorfstraße „Unterried“ und wird südlich, westlich und nördlich von Wohnbebauung umgeben.

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche als Erweiterungsflächen des Hotels zukünftig dienen sollen. An diese schließen bestehende Waldflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 874, 889/2, 889/8, 889/12 TF, 934 und 936 ha der Gmkg. Drachselsried.

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten an und befindet sich somit in einer Hanglage.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna, Mensch Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.