



## **GEMEINDE ST. ENGLMAR**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

### **Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**SO „Naturferienresort“**

## **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Entwurf vom 21.03.2024**

Hinweis:

Änderungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 14.12.2023 sind nachstehend  
in roter Schriftfarbe gekennzeichnet.

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde St. Englmar**

Rathausstraße 6  
94379 St. Englmar  
Tel.: 09965 / 84 30-0  
Mail: info@sankt-englmar.de  
Web: www.gemeinde.sankt-englmar.de

Sankt Englmar, 21.03.2024

.....  
A. Piermeier  
1. Bürgermeister

**Planung:**

**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Inhalt

<b>1. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	4
1.3. Geltungsbereich / Beschaffenheit .....	5
1.4. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan .....	6
1.5. Erschließung.....	7
1.6. Ver- und Entsorgung.....	7
1.7. Hinweise .....	9
<b>2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
3.1. Ziele der Planung.....	11
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	11
3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.....	14
3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen .....	14
3.5. Biotopkartierung Bayern .....	14
3.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
3.7. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
3.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	25
3.9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	26
3.10. Methodik / Grundlagen.....	26
3.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
3.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
<b>4. Unterlagenverzeichnis</b> .....	<b>28</b>

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 06.05.2021 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 14 beschlossen.

Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet „Naturferienresort“ für die Entwicklung einer Ferienhausiedlung aufgestellt.

### 1.2. Anlass der Planaufstellung

Im Osten von Sankt Englmar befindet sich an der Straße „Am Predigtstuhl“ das Gelände des ehemaligen Sport- und Ferienhotels Sankt Englmar. Die Hotelanlage wurde 1965 innerhalb des Sondergebietes für den gewerblichen Tourismus „Am Predigtstuhl“ errichtet und bis 2014 betrieben, zuletzt als „African Safari Lodge“. Nach einer Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft ist die Anlage seit Januar 2018 nicht mehr betrieben worden und leerstehend.

Auf dem Gelände der Hotelanlage beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung einer Ferienhausiedlung mit zentralem Versorgungsgebäude und Tiefgarage. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden und im Zusammenhang mit den bisherigen Außenanlagen soll ein Feriendorf für 46 Ferienhäuser mit vier verschiedenen Haustypen entstehen, die locker auf dem Gelände verteilt werden. Das zentrale Hauptgebäude beinhaltet ein Restaurant, Wellnessangebot (Innen-/Außen-Pool) sowie Räume für Verwaltung, Lager und sonstigen betrieblichen Bedarf.

Die Gemeinde Sankt Englmar hat in den vergangenen Jahren einen Rückgang des Bettenangebotes vom Höchststand mit ca. 3.600 Betten auf derzeit ca. 2.900 Betten zu verzeichnen. Mit der Umsetzung der angestrebten Ferienhausiedlung mit Zentralgebäude können 390 Betten mit einem attraktiven und zeitgemäßen Angebotssektor geschaffen werden. Dadurch kann ein Teil des bisherigen Angebotsrückganges kompensiert werden. Die Gemeinde befürwortet das Konzept und sieht die Möglichkeit, den vorhandenen erheblich sanierungsbedürftigen Leerstand und zu beseitigen und eine gebietstypische Nutzung zu entwickeln, die den bisherigen städtebaulichen und touristischen Entwicklungszielen der Tourismusgemeinde entspricht. Mit dem Feriendorf entsteht ein nachfragegerechtes und zeitgemäßes attraktives Angebot, das eine breite Nutzerschicht anspricht. Die Anlage mit maximal 390 Betten stellt eine qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes in Sankt Englmar und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen dar.

Die Gemeinde Sankt Englmar bestimmt die Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB. Die näheren Regelungen werden in einem Durchführungsvertrag getroffen.

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Außenbereich der Gemeinde Sankt Englmar. Um die Zulässigkeit des Vorhabens und der damit verbundenen Nutzungen bestimmen zu können, ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 14 erforderlich.

### 1.3. Geltungsbereich / Beschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Sankt Englmar unmittelbar südlich der Straße „Am Predigtstuhl“. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit landschaftsplan umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 32.045 m<sup>2</sup> (ca. 3,2 ha) und wird gebildet aus den Flurnummern 363/39 (Tfl.), 394 (Tfl.), 394/1, 513 und 513/1 Gemarkung Sankt Englmar.



Übersichtsplan Plangebiet mit Geltungsbereich (Strichlinie schwarz)

Quelle:  
Mks AI GmbH, 11/2023

Das Plangebiet liegt im Tourismusgebiet „Am Predigtstuhl“ im Osten des Hauptortes Sankt Englmar. Das Umfeld ist durch große Hotelkomplexe und touristische Einrichtungen geprägt. Die Anlagen des „Predigtstuhlresorts“ und des „Haus Berghof“ stammen baulich überwiegend aus den sechziger- bis achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts. Das westlich angrenzende 4-Sterne Sport- und Wellnesshotel „Angerhof“ wurde zuletzt 2021 umfangreich erweitert und modernisiert. Im Süden grenzt mit der 2021 fertiggestellten Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ die jüngste touristische Einrichtung im Umfeld an. Die zurzeit leerstehende Hotelanlage im Plangebiet hat eine Zufahrt an der Wendeplatte „Am Predigtstuhl“ zum Vorbereich und zur Tiefgarage. Die Hotelgebäude erstrecken sich als langgezogener zusammenhängender Gebäudekomplex auf einer Länge von ca. 170 m von Nordwest nach Südost, der aus mehreren Baukörpern unterschiedlicher Ausbauphasen besteht. Nördlich der Hotels befindet sich die Anfahrtszone, die vollständig asphaltiert ist. Von da steigt das Gelände über eine 3-4 m hohe Böschung bis zu einem öffentlichen Feldweg an, der entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes verläuft. Die Böschungen sind mit Spitz-Ahorn, Sal-Weide und Fichten bewachsen. Unmittelbar angrenzend an den Feldweg befinden sich die Freizeiteinrichtungen des Kletterwaldes Sankt Englmar in den dortigen Waldflächen. Nach Südosten schließen sich die Freianlagenbereiche des Hotelgeländes an, die als Spiel- und Liegewiesen genutzt wurden. Im Gelände sind noch ein eingefriedetes Kneippbecken sowie Reste von Spielplatzanlagen und Kleintiergehegen vorhanden. Die Wiesenflächen liegen seit **fünf** Jahren brach und sind mangels Pflege mit hohem und dichtem Grasbestand sowie in den Randbereichen mit nährstoffliebenden Brennnessel- und Krautfluren bewachsen. Das Gelände ist wenig gegliedert, es finden sich wenige Ahornbäume als Einzelbäume im Nahbereich der Gebäude. Im Südosten grenzen geschlossene Waldflächen (Fichtenforst) an.



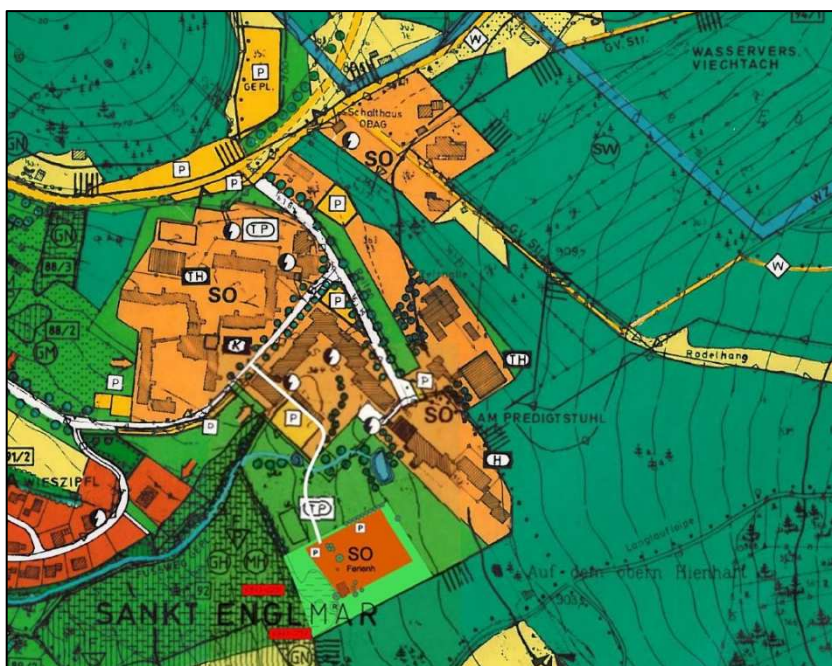
Etwa mittig des Geländes befindet sich ein eingezäunter Teich mit Stauanlage, der von einzelnen Erlengruppen und Fichten gesäumt wird. Die Ufer sind steil, ein Ufersaum oder eine Schwimmbblattzone ist nicht vorhanden. Nördlich des Teiches befinden sich dichte Brennesselfluren sowie einzelne Fichten und Eichen. Das Gewässer weist einen starken Weißfischbesatz (Rotfeder) auf. Teich wird aus dem Überlauf des Kneippbeckens gespeist, das Wasser fließt über einen Schacht und eine Verrohrung einem am nördlichen Plangebietsrand verlaufenden Graben zu. Der mit Erlen bestandene Graben entwässert nach Südwesten in eine Teichanlage, deren Überlauf weiter nach Westen in das Gelände des Hotels „Angerhof“ fließt.

Südwestlich schließen sich weitere brachliegende Wiesenflächen an, die bis zur Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ erstrecken. Diese wird zurzeit über das Gelände des Hotels „Haus Berghof“ von der Zipflwiesstraße aus über einen Schotterweg erschlossen. Über eine ca. 3 m hohe Böschung fällt das Gelände zu einem eingezäunten ehemaligen Tennisplatz ab. Dieser liegt seit Jahren brach und ist in Teilen durch angeflogene Birken und Zitter-Pappeln bewachsen. Nördlich befindet sich ein eingeschossiger Lager-schuppen.

## 1.4. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

### 1.4.1. Bestand

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für den Fremdenverkehr dar. Nach Süden und Westen schließen sich gliedernde Grünflächen an. Im Südwesten ist ein Tennisplatz dargestellt. In der Grünfläche ist ein Stillgewässer dargestellt, von dem ein mit Gehölzen bestandener Graben aus nach Westen führt. Im Norden schließen sich die großflächigen Sondergebiete „Am Predigtstuhl“ an, im Südwesten befindet sich das Sondergebiet Ferienhaussiedlung „Jockelhof“. Im Osten und Süden grenzen Waldflächen an. Die im Westen dargestellten feuchten Grünflächen sind nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich das Gelände des Hotels „Angerhof“ mit seinen Außenanlagen.

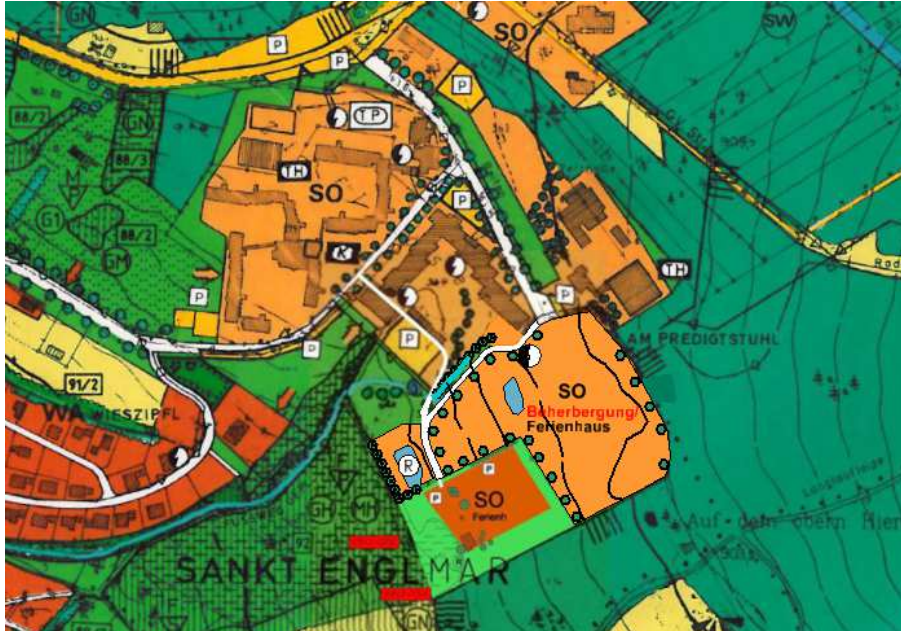


Bestand Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Sankt Englmar

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar

## 1.4.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 14

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung / Ferienhaussiedlung“ dargestellt. An den Außen Grenzen sind Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Im Westen ist ein Regenrückhaltebecken dargestellt.



Deckblatt Nr. 14 zum  
Flächennutzungsplan  
mit Landschaftsplan  
Sankt Englmar.  
Stand 21.03.2024

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar

## 1.5. Erschließung

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Am Predigtstuhl“ und den vorhandenen Wendehammer. Das Sondergebiet wird über die bestehende Zufahrt vom Wendehammer aus erschlossen.

Um eine Verbesserung der Anbindung der Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ zu erreichen, wird eine öffentliche Straßenanbindung vom Wendehammer aus nach Westen und Süden bis zur Grenze des Sondergebietes „Ferienhaussiedlung Jockelhof“ dargestellt.

## 1.6. Ver- und Entsorgung

### 1.6.1 Trinkwasserversorgung / Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Eine Anschlussmöglichkeit besteht an der Wendeanlage der Straße „Am Predigtstuhl“.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem gemeindlichen Leitungsnetz und den vorhandenen bzw. geplanten Teichen innerhalb der Ferienhaussiedlung sichergestellt. Vom Gelände der Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ kommend verläuft eine Hauptwas-

serleitung östlich der geplanten öffentlichen Straße und innerhalb der geplanten Straße bis zum Wendehammer. An der dortigen Südecke befindet sich ein Oberflurhydrant, der 2021 im Zuge des Wasserleitungsneubaus erneuert wurde.

### **1.6.2. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Straße „Am Predigtstuhl“ über den bestehenden Grundstücksanschluss.

Aufgrund der Topografie können die zentralen und westlichen Teile des Gebietes nicht im Freispiegel entwässert werden. Daher ist im westlichen Plangebiet die Errichtung einer Abwasserpumpstation erforderlich, von der das Schmutzwasser bis zum Anschluss an den gemeindlichen Kanal in der Straße „Am Predigtstuhl“ gepumpt wird.

### **1.6.3. Niederschlagswasserbehandlung**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über den bewachsenen Boden, Grünflächen und Mulden auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Da aus einem Baugrundgutachten für die Erschließung des nahegelegenen Baugebietes „Hienhart IV“ bekannt ist, dass die anstehenden Böden schlecht versickerungsfähig sind, sind im Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.

Im Südwesten wird auf dem Gelände der brachliegenden Tennisplätze ein Niederschlagswasserrückhaltebecken dargestellt, in welches das Niederschlagswasser aus der öffentlichen Straße und den privaten Flächen der Ferienhaussiedlung eingeleitet und zurückgehalten wird. Über ein Drosselbauwerk und eine Rohrleitung durch die Flurnummer 394 kann das Wasser gedrosselt an den bestehenden Graben im Norden abgegeben

### **1.6.4. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Auf dem Gelände der Ferienhaussiedlung befindet sich westlich der Tiefgaragenzufahrt eine Trafostation, die erhalten bleibt und der Versorgung des Gebietes dient. Vom Gelände der Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ kommend verläuft eine Hauptstromleitung östlich der geplanten öffentlichen Straße und innerhalb der geplanten Straße bis zur Trafostation.

### **1.6.5. Telekommunikation**

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Straße „Am Predigtstuhl“.

### **1.6.6. Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die Straße „Am Predigtstuhl“ sichergestellt.



## **1.7. Hinweise**

### **1.7.1. Denkmalschutz**

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

### **1.7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### **1.7.3. Stromversorgung**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

### **1.7.4. Hinweise der Wasserwirtschaft**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

### **1.7.5. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Wegen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

## **2. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB**

Für die Deckblattänderung wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 14 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

### 3. UMWELTBERICHT

#### 3.1. Ziele der Planung

Im Osten von Sankt Englmar befindet sich an der Straße „Am Predigtstuhl“ das Gelände des ehemaligen Sport- und Ferienhotels Sankt Englmar. Die Hotelanlage wurde 1965 innerhalb des Sondergebietes für den gewerblichen Tourismus „Am Predigtstuhl“ errichtet und bis 2014 betrieben, zuletzt als „African Safari Lodge“. Nach einer Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft ist die Anlage seit etwa Januar 2018 nicht mehr betrieben worden und leerstehend.

Auf dem Gelände der Hotelanlage beabsichtigt ein privater Investor die Errichtung einer Ferienhaussiedlung mit zentralem Versorgungsgebäude und Tiefgarage. Die bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden und im Zusammenhang mit den bisherigen Außenanlagen soll ein Feriendorf für 46 Ferienhäuser mit vier verschiedenen Haustypen entstehen, die locker auf dem Gelände verteilt werden. Das zentrale Hauptgebäude beinhaltet ein Restaurant, Wellnessangebot (Innen-/Außen-Pool) sowie Räume für Verwaltung, Lager und sonstigen betrieblichen Bedarf.

Die Gemeinde Sankt Englmar hat in den vergangenen Jahren einen Rückgang des Bettenangebotes vom Höchststand mit ca. 3.600 Betten auf derzeit ca. 2.900 Betten zu verzeichnen. Mit der Umsetzung der angestrebten Ferienhaussiedlung mit Zentralgebäude können 390 Betten mit einem attraktiven und zeitgemäßen Angebotssektor geschaffen werden. Dadurch kann ein Teil des bisherigen Angebotsrückganges kompensiert werden. Die Gemeinde befürwortet das Konzept und sieht die Möglichkeit, den vorhandenen erheblich sanierungsbedürftigen Leerstand und zu beseitigen und eine gebietstypische Nutzung zu entwickeln, die den bisherigen städtebaulichen und touristischen Entwicklungszielen der Tourismusgemeinde entspricht. Mit dem Feriendorf entsteht ein nachfragegerechtes und zeitgemäßes attraktives Angebot, das eine breite Nutzerschicht anspricht. Die Anlage mit maximal 390 Betten stellt eine qualitative Verbesserung des touristischen Angebotes in Sankt Englmar und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen dar.

Die Gemeinde St. Englmar beabsichtigt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 14 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Sondergebietes zu schaffen.

#### 3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

##### 3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

##### Siedlungsstruktur

##### **Grundsatz 3.1 LEP 2023 - Flächensparen**

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wan-

dels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

### **Ziel 3.2 LEP 2023 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

### **Grundsatz 3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung**

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

### **Ziel 3.3 LEP 2023 – Anbindegebot**

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### **Wirtschaft**

**Grundsatz 5.1 LEP 2020 Wirtschaftsstruktur:** „Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.“

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Mit der Nutzung des bisherigen Hotelgeländes als Standort für das Zentralgebäude mit Tiefgarage und die Nutzung der brachliegenden Freianlagen als Standort für die geplanten Ferienhäuser werden vorhandene Bauflächenpotenziale im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt. Dadurch wird dem Ziel 3.2 LEP 2023 Rechnung getragen. Die Erweiterung der bisherigen Bauflächen nach Südwesten für die Ferienhaussiedlung stellt eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung dar. Die bauliche Entwicklung bindet unmittelbar an die bestehende Bebauung im Bereich „Am Predigtstuhl“ im Norden an und schließt an die vorhandene Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ im Süden an. Es entsteht ein kompakter, geschlossener Siedlungsbereich mit einer zweckentsprechenden touristischen Nutzung. Durch die Anbindung kann dem Ziel 3.3 LEP 2023 entsprochen werden, die geordnete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt den Grundsatz 3.3. LEP 2023.

Das zeitgemäße und qualitativ hochwertige Angebot an Ferienhäusern verbessert die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Sankt Englmar. Durch die Entwicklung kann ein städtebaulicher Missstand vermieden werden, der sich ungünstig auf das ebenfalls von touristischen Einrichtungen geprägte Gebiet „Am Predigtstuhl“ auswirkt. Die verkehrsfreie, aufgelockerte Bebauung mit dazwischen liegenden Grünflächen und Teichen besitzt ein besonderes Erholungspotenzial durch die Einbettung in die umgebenden Waldflächen mit unmittelbarer Anbindung an die freie Landschaft.

### **3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Sankt Englmar ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

## **Teil B Fachliche Ziele**

### **Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung**

#### **Grundsatz 1.1 RP12:**

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

#### **Grundsatz 1.3 RP12:**

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

### **Kapitel B IV Wirtschaft – 5 Tourismus**

#### **Ziel 5.1 RP12:**

„In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau (...) sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.“

#### **Grundsatz 5.1 RP12:**

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

#### **Grundsatz 5.2 RP 12:**

„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.“

#### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Die geplante Entwicklung liegt im Hauptort Sankt Englmar und umfasst einen für den Tourismus bedarfsgerechten Umfang an Übernachtungsangeboten. Die bauliche Entwicklung nutzt teilweise vorhandene Bauflächen im Wege der Nachnutzung und brachliegende Freiflächen im Wege der Nachverdichtung. Durch eine regionaltypische Bebauung, ein an der Umgebung orientiertes Maß der Bauhöhe und Baudichte sowie umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung der Flächen ist eine ortstypische Einbindung in das Ortsbild möglich.

Das Vorhaben liegt im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung fördert einen nachfragegerechten und zeitgemäßen Ausbau des örtlichen touristischen Übernachtungsangebotes. Die touristische Infrastruktur wird modernisiert und dadurch das qualitative Angebot gesteigert. Dies stärkt die Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Sankt Englmar und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen.



### 3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Im Süden verläuft die LSG-Grenze auf etwa 40 m entlang der Gebietsgrenze.

### 3.4. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen sind für das Plangebiet und unmittelbare Umfeld nachfolgende Zielaussagen enthalten:

#### Regionale Entwicklungsschwerpunkte:

Erhalt der bäuerlich geprägten, offenen Mittelgebirgslandschaft im Vorderen Bayerischen Wald, insbesondere der Biotoptypen des offenen Feuchtgrünlandes und der montanen Bergwiesen.

Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen bayerischen Waldes. Erhalt und weiter Förderung kleinräumiger extensiver Landnutzungsformen.

### 3.5. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

### 3.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

#### 3.6.1. Mensch

##### Bestand:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch den Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ festgesetzten Gebietes für den gewerblichen Fremdenverkehr. Die bisherige Nutzung sowie die Nutzungen im direkten Umfeld sind durch Fremdenbeherbergungseinrichtungen und touristische Einrichtungen (z. B. Kletterwald) geprägt. Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet „Hienhart IV“ liegt ca. 125 m südlich.

##### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie zu Lärmemissionen durch Baumaschinen und Geräte. Die Bauarbeiten können unmittelbar über die öffentliche Zufahrt „Am Predigtstuhl“ abgewickelt werden. Es ist mit befristeten Auswirkungen durch Lärmemissionen auf benachbarte Nutzungen zu rechnen, die nicht vermeidbar sind.

Nachteilige Auswirkungen durch die Nutzung als Ferienhaussiedlung sind nicht erkennbar. Durch die Unterbringung des überwiegenden Teils des Pkw-Verkehrs in der Tiefgarage werden das Gebiet der Ferienhaussiedlung und auch die angrenzenden Gebiete nicht nachteilig beeinträchtigt. Die geplante Nutzung entspricht den zulässigen gebiets-

typischen Nutzungen im Sondergebiet „Am Predigtstuhl“. Nachteilige Auswirkungen durch Lärmemissionen auf benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **3.6.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Bestand:

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch das leerstehende Hotel mit den großflächig versiegelten Vorebereichen und der Tiefgarage mit Terrasse bestimmt. Zum öffentlichen Waldweg in Richtung Kletterwald grenzt eine Randbestand aus Spitz-Ahorn, Salweide und Fichten das Grundstück ab. Im Südosten ist der Böschungsbereich zum tiefer gelegenen Bettentrakt überwiegend mit Fichten und Fichtenjungwuchs bestockt. Die westlich und südlich des Hotels liegenden Freianlagen werden durch die seit drei Jahren brachliegenden Wiesenflächen bestimmt, die einen sehr dichten und verfilzten Aufwuchs bilden. Die Artenvielfalt im Bestand ist gering, Blütenpflanzen sind kaum vorhanden. Einzelne Spitz-Ahorn befinden sich im Nahbereich. Das Lebensraumpotenzial der Flächen ist eher mäßig. Höherwertig sind die Ufergehölze am nördlichen Graben sowie Teile der Gehölzbestände westlich der ehemaligen Tennisplätze zu bewerten. Im Bereich des bestehenden Teiches stocken im Uferbereich Schwarz-Erlen und im Norden davon Fichten, die vereinzelt mit Spitz-Ahorn und Buchen begleitet werden. Der Teich ist vegetationsfrei und stark mit Weißfischen besetzt. Das Umfeld wird durch nitrophile Brennnessel und Krautfluren bewachsen. Insgesamt ist die Biotopvielfalt gering und wenig differenziert. Das Plangebiet bietet ein mäßiges Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Die Hecken im Norden am Graben und an der Böschung westlich der Tennisplätze (ohne den angeflogenen Aufwuchs auf dem Tennisplatz) unterliegen dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG.

### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende streng geschützte Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

### **3.6.3.1 Pflanzen**

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

### **3.6.2.2. Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

#### **Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):**

Für die Artengruppe der Fledermäuse weist das Plangebiet potenziell Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind, z. B. alter Baumbestand, Nischenquartiere am Gebäude, Tiefgarage.

Die Hotelanlage wurde hierzu im Winter am 16.11.2020 und im Sommer am 06.07.2021 begangen und eine stichprobenartige Prüfung relevanter Bereiche (Fassade, Dachüberstände, Tiefgarage) auf Vorkommen oder Spuren von Fledermäusen untersucht. Der Dachbereich der Gebäude und die Tiefgarage sind vollständig verschlossen und weisen keine Einflugmöglichkeiten auf. Die Räume sind als potenzielle Winter- oder Sommerquartiere auszuschneiden. Die Sichtprüfungen an den Fassaden und Dachüberständen haben keine Nachweise erbracht.

Die auf dem Gelände befindlichen Fichten und Laubbäume sind mittleren Alters zwischen 30 und 40 Jahren. Baumhöhlen oder ausgeprägte Astspalten waren nicht festzustellen, so dass die Bäume als Fledermausquartiere ausscheiden.

Die Hecke, Bäume und brachliegenden Wiesenflächen haben Bedeutung als Nahrungs- und Jagdgebiet. Der Teich wird vermutlich zur Wasseraufnahme angefliegen. Da Fledermäuse überwiegend im Kronenbereich und im höheren Luftraum jagen, ist eine wesentliche Beeinträchtigung durch die neu entstehenden Gebäude nicht anzunehmen. Die Erhaltung der Hecken am Graben und westlich des Tennisplatzes, der Erhalt des Teiches, die Anlage von zwei neuen Teichen sowie die Maßnahmen zur Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern schaffen mittelfristig ergänzende Strukturen, die zu einer Erhöhung des Nahrungsangebotes führen und sich daher eher positiv auswirken.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht erkennbar.

#### **Artengruppe Vögel:**

Bei der Artengruppe der Vögel wurde das Plangebiet hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten kartiert, um eine Betroffenheit streng geschützter Arten beurteilen zu können. Die Erhebungen erfolgten durch das Büro EISVOGEL, Büro für Landschaftsökologie, Oberwaling 71, 94339 Leibliling gemäß den Kartierstandards nach [SÜDBECK]. Die Erfassungen wurden an nachfolgenden Tagen durchgeführt:

<i>Datum</i>	<i>Uhrzeit</i>	<i>Wetter</i>
10. 06. 2021	7:00 – 8:30 Uhr	18° C , sonnig
10. 06. 2021	12:00 – 13:00 Uhr	26 ° C, Sonnenschein (Vögel+ Reptilien)
14. 06. 2021	9:30 – 11:00 Uhr	20° C, sonnig
21. 06. 2021	9:00 – 10:00 Uhr	16° C, sonnig mit Wolken
10. 07. 2021	20:30 – 21:45 Uhr	23° C, sonnig
22. 07. 2021	8:00 – 9:30 Uhr	13° C, sonnig
14. 08. 2021	15:30 – 16:30 Uhr	25°C, sonnig ( Reptilien)
13. 09. 2021	14.30 – 15:30 Uhr	22°C, sonnig ( Reptilien)

Angaben zu den Artenkürzeln des nachstehenden Lageplanes:

<i>Kürzel</i>	<i>Dt. Name</i>	<i>Wissen. Name</i>	<i>Prüfungsrelevant</i>
A	Amsel	Turdus merula	
B	Buchfink	Fringilla coelebs	
Bm	Blaumeise	Cyanistes caerulea	
Bs	Buntspecht	Dendrocopos major	
Ei	Eichelhäher	Garrulus glandarius	
Fe	Feldsperling	Passer montanus	x
G	Goldammer	Emberiza citrinella	x
Gf	Grünfink	Carduelis chloris	
Gs	Grauschnäpper	Muscicapa striata	
Gü	Grünspecht	Picus viridis	x
Hr	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	
K	Kohlmeise	Parus major	
Mg	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	
Ms	Mehlschwalbe	Delichon urbicum	x
R	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	
Rk	Rabenkrähe	Corvus corone	
Rt	Ringeltaube	Columba palumbus	
S	Star	Sturnus vulgaris	
Sd	Singdrossel	Turdus philomelos	
So	Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapilla	
Sti	Stieglitz	Carduelis carduelis	
Tm	Tannenmeise	Parus ater	
Wd	Wacholderdrossel	Turdus pilaris	
Z	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	
Zi	Zilpzalp	Phylloscopus collybita	



In nachstehendem Lageplan ist die Bestandssituation im räumlichen Umfeld des geplanten Baugebietes wiedergegeben.





### **Bestandssituation:**

Insgesamt wurden 25 Vogelarten bei den Begehungen erfasst. Bei den Überwiegenden Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die im Siedlungsbereich als Hecken- und Gartenbewohner häufig auftreten oder diese als Nahrungsgäste aufsuchen (21 Arten). Es wurden 4 gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie) erfasst, die als prüfungsrelevant einzustufen sind. Die Auswirkungen des Vorhabens werden wie folgt beurteilt:

#### Feldsperling (*Passer montanus*)

Der Feldsperling ist in Bayern ein sehr häufiger Brutvogel in offenen Kulturlandschaften mit Feldgehölzen, Hecken und Wäldern mit älteren Bäumen, in Streuobstwiesen und alten Obstgärten. Künstliche Nisthöhlen werden häufig angenommen, auch Hohlräume von Beton- und Stahlmasten u. ä. Im Randbereich ländlicher Siedlungen, die an die offene Feldflur grenzen, ersetzt der Feldsperling z. T. den Haussperling und übernimmt dessen Niststätten an Gebäuden, auch in Kleingartensiedlungen ist er zu erwarten.

Da in der Ferienhaussiedlung entsprechende Lebensraumstrukturen entstehen, ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

#### Goldammer (*Emberiza citrinella*)

Die Goldammer ist sehr häufiger Brutvogel und ein Bewohner der offenen, aber reich strukturierten Kulturlandschaft. Ihre Hauptverbreitung hat sie in Wiesen- und Ackerlandschaften, die reich mit Hecken, Büschen und kleinen Feldgehölzen durchsetzt sind, sowie an Waldrändern. Ebenso findet man sie an Gräben und Ufern mit vereinzelt Büschen, auf Sukzessionsflächen in Sand- und Kiesabbaugebieten und selbst in Straßenrandpflanzungen.

Für die Art bleiben entsprechende Lebensraumstrukturen (Hecken, Gewässerbegleitgehölz) erhalten bzw. werden durch die Neupflanzungen geschaffen. Dadurch entstehen zusätzlichen Lebensraumangebote. Es ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

#### Grünspecht (*Picus viridis*)

Der Grünspecht besiedelt als häufiger Brutvogel lichte Wälder und die Übergangsbereiche von Wald zu Offenland, also abwechslungsreiche Landschaften mit einerseits hohem Gehölzanteil, andererseits mit mageren Wiesen, Säumen, Halbtrockenrasen oder Weiden. In und um Ortschaften werden Parkanlagen, locker bebaute Wohngegenden mit altem Baumbestand und Streuobstbestände regelmäßig besiedelt. Entscheidend ist ein Mindestanteil kurzrasiger, magerer Flächen als Nahrungsgebiete, die reich an Ameisenvorkommen sind. Außerhalb der Alpen werden Nadelwälder gemieden. Brutbäume sind alte Laubbäume, vor allem Eichen, in der Regel in Waldrandnähe, in Feldgehölzen oder in lichten Gehölzen. Dies dürfte der Grund für die deutliche Bevorzugung der laubholzreichen Naturräume in Nordbayern sowie von städtischen Grünanlagen oder Au- und Leitenwäldern in Südbayern sein.

Für die Art ist das Plangebiet als Nahrungsraum einzustufen, da ältere Bäume mit Höhlen fehlen. Die mit hohem, dichten Altgrasbeständen bewachsenen Wiesenflächen und die Brennesselfluren bieten wenig geeignete Nahrungsflächen. Die Art kann von der künftigen Nutzung als Ferienhaussiedlung profitieren, da die Grünflächen häufiger gepflegt werden und kurzrasiger sind. Dies begünstigt Ameisenvorkommen, eine bevorzugte Nahrung. Auswirkungen auf Niststätten sind nicht erkennbar, es ist nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu rechnen.

### Mehlschwalbe(Delichon urbicum)

Die Art kommt über allen mehr oder weniger offenen Landschaften von der Ebene bis in die Voralpen und Alpentäler vor. Mehlschwalben jagen zusammen mit Rauchschnalben. Brutplätze befinden sich an den Außenwänden von Gebäuden vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschnalben in Randbereichen der Städte. Die Art neigt zur Koloniebildung.

Da am Hotelgebäude keine Niststätten vorhanden sind, ist die Art als Nahrungsgast im Gebiet. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Da der überwiegende Anteil der nachgewiesenen Arten in den vorhandenen Hecken- und Gehölzen geeignete Brutplätze findet, sind in der verbindlichen Bauleitplanung **Maßnahmen zur Vermeidung** von Tötungen und Zerstörungen von Niststätten festzulegen (z. B. Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar)

### **Zusammenfassende Bewertung:**

Für die erfassten Vogelarten (darunter 4 prüfungsrelevante Arten mit besonderem Schutz) kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Rodungen nur außerhalb der Brutzeit) ausgeschlossen werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

### **Artengruppe Reptilien:**

Ergänzend zu den avifaunistischen Erfassungen wurde das Plangebiet auf mögliche Vorkommen von Reptilien untersucht. Die Habitatstrukturen sind suboptimal, da das hohe und dichte Gras und der geringe Anteil an Gehölzen sowie kaum offene, warme Sonnenplätze wenig geeignete Lebensraumstrukturen bieten.

Das Gelände wurde am 10.06.21, 14.08.21 und 13.09.21 bei trocken-warmer Witterung begangen. Es wurden vor allem die potenziell geeigneten halboffenen Bereiche an den Rändern der Hotelterrassenanlagen im Süden und auf der Tiefgaragendecke im Norden sowie die Randbereiche der Schotterzufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ im Westen abgesucht. Dabei konnte in den Verdachtsflächen kein Reptiliennachweis erbracht werden. Die ehemaligen Tennisplätze im Südwesten sind durch die starke Beschattung und die Nutzung für Geflügelhaltung als Lebensraum ungeeignet.

Die Artengruppe der Reptilien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

### **Artengruppe Amphibien:**

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

**3.6.3. Boden**

Bestand:

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten bebaut und durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie die Gestaltung der Freianlagen topografisch erheblich verändert. Die südlichen und südwestlichen Freianlagenflächen scheinen topografisch hingegen wenig verändert und weitgehend dem natürlichen Gelände zu entsprechen. Der Bereich der Tennisplätze im Westen ist durch Abgrabungen und Aufschüttungen stark verändert und überformt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist in der Hanglage fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis) vorherrschend. Es handelt sich um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen wird als mittel eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird als sehr gering eingestuft, es handelt sich um Grünlandstandorte.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: keine Angaben Übersichtsbodenkarte: Bodentyp 744	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: keine Angaben Angrenzende Flächen sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Ackerzahlen 16-29	Sehr geringe Ertragsfähigkeit	1 (gering)
<b>Gesamtwert</b>			<b>2 (gering)</b>

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als gering eingestuft (geringe Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die zusätzliche Versiegelung der geplanten Gebäude, Tiefgarage, Verkehrsflächen und Wege sowie durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert. Das Plangebiet wird durch zulässige Abgrabungen bis zu 1,5 m Höhe und Aufschüttungen bis zu 1,5 m wesentlich topografisch verändert und neu angelegt. Durch die Platzierung der geplanten Tiefgarage anstelle der bestehenden Tiefgarage und Hotelgebäude können die Bodeneingriffe im Umfang reduziert werden. In den nicht mit Gebäuden oder Wegen überbauten Bereichen der Tiefgarage wird diese mit Boden und Vegetation überdeckt. Die Führung der inneren Erschließungswege nahe an der vorhandenen Geländeoberfläche vermeidet zusätzlich tiefergehende Bodeneingriffe. Die Aufschüttungen bis 1,5 m werden überwiegend für die Geländeangleichung von gebäudenahen Terrassen erforderlich und sind räumlich begrenzt. Weitere Abgrabungen sind für die Anlage der neuen Teiche notwendig. Der vor Ort anfallende Aushub soll in größtmöglichem Umfang innerhalb des Gebietes wieder eingebaut werden, um Boden nicht abtransportieren und deponieren zu müssen.

Durch die aufgrund der Nutzungen und der Geländeneigungen erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen und Wege wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind private Verkehrsflächen und Wege innerhalb der Ferienhaussiedlung mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Asphaltierungen werden auf die notwendige öffentliche Anliegerstraße begrenzt. Die Randbereiche und Böschungen werden als Grünflächen angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

### **3.6.4. Wasser**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt breitflächig über den belebten Bodenkörper gemäß der natürlichen Topografie überwiegend nach Westen und Nordwesten ab.

Nordöstlich des Plangebietes fließt ein offener Graben östlich des Kletterwaldes, der über einen vergitterten Zulauf in eine Verrohrung am dortigen Feldweg abgeleitet wird. Im Weiteren wird das Wasser verrohrt durch das Plangebiet bis zu dem im Norden befindlichen offenen Graben abgeleitet, wo es zutage tritt. In einem mit Erlen bestandenen Grabenlauf fließt der Graben nach Nordwesten unter der Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ hindurch und mündet in einen Teich. Dessen Überlauf fließt weiter nach Westen in einem überwiegend offenen Graben in Richtung des Gelände Hotel „Angerhof“ ab.

Etwa mittig des Gebietes befindet sich ein Teich mit Stauanlage. Dieser wird über einen verrohrten Zulauf DN 150 gespeist, der aus südöstlicher Richtung zufließt. Dort befindet sich ein ehemaliges Kneipp-Becken mit Versorgungsschacht. Der Wasserzulauf wird durch eine Verrohrung DN 150 gespeist, die vermutlich aus der vorgenannten Grabenverrohrung ausgeleitet wird.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Versiegelung für die anzulegenden Verkehrsflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren.

Um nachteilige Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss zu vermeiden sind für das Hauptgebäude Rückhaltespeicher mit mind. 15 m<sup>3</sup> und für jedes der geplanten Ferienhäuser Rückhaltespeicher mit mind. 3 m<sup>3</sup> zu errichten, die das Niederschlagswasser aus den Dachflächen zurückhalten. Für die darüber hinaus notwendige Niederschlagswasserrückhaltung befestigter Flächen der Ferienhaussiedlung und der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist im Westen auf dem Gelände des ehemaligen Tennisplatzes ein Rückhaltebecken vorgesehen. Der Überlauf des Beckens wird nach Norden zu dem dortigen offenen Graben abgeleitet. Die Rückhaltungen werden nach den einschlägigen Regelwerken bemessen, so dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der verrohrte Graben wird innerhalb der Ferienhaussiedlung geöffnet und als offenes Gewässer in die Freianlagengestaltung eingebunden. Ergänzend zum bestehenden Teich wird ein weiterer Teich im Nebenschluss angelegt, der der Außenanlagengestaltung dient.

#### Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **3.6.5. Luft**

#### Bestand:

Die Gemeinde Sankt Englmar besitzt das Prädikat staatlich anerkannter Luftkurort, was auf eine besondere Luftqualität zurückzuführen ist. Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch große Waldflächen geprägt, die günstige Voraussetzungen für eine gute Luftqualität schaffen. Die in den Waldflächen entstehende Frischluft aus dem Gebiet Predigtstuhl fließt entsprechend der Topografie nach Westen in den Ort Sankt Englmar ab. Die Hauptbaukörper der bestehenden Hotelanlage stehen quer zur Abflussrichtung und behindern den Luftaustausch.

#### Auswirkungen:

Die Nutzung als Ferienhaussiedlung hat keine erkennbar negativen Auswirkungen auf die Luftqualität. Der Abbruch der Hotelanlage und die offenere Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht eine bessere Durchlüftung des Gebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr zum Ort Sankt Englmar sind nicht erkennbar.

#### Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **3.6.6. Klima**

#### Bestand:

Die Freizeitanlage liegt in einer Mittelhanglage, die nach Westen exponiert ist und damit außerhalb von klimatisch wirksamen Abflussgebieten. Der Hangbereich des Plangebietes liegt sonnig und weist nur im Süden länger durch den Waldrand beschattete Randbereiche auf. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind als gemäßigt warm bis trocken einzustufen. Die umgebenden Waldflächen an den Hang- und Kuppenlage des



Predigtstuhls sind als Frischluftentstehungsgebiete klimatisch lokal bedeutsam. Die Waldflächen haben ausgleichend Wirkung auf das Lokalklima und tragen im Nahbereich für Abmilderung extremer Temperaturen bei.

#### Auswirkungen:

Die Versiegelung mit Bebauung und befestigten Verkehrsflächen führt zu Veränderungen im örtlichen Kleinklima. Die überbauten Flächen heizen sich auf und fördern eine schnellere Erwärmung. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, die auch eine Verdunstung fördern, können die Auswirkungen reduziert werden.

#### Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **3.6.7. Landschaft / Erholung**

#### Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Bereich Predigtstuhl durch die bestehenden Hotelanlagen mit zum Teil großen Gebäudekomplexen und umfangreichen Nebengebäuden für touristische Einrichtungen bestimmt. Die Außenanlagen sind überwiegend durch Baumpflanzungen strukturiert und gegliedert. Das Plangebiet wird im Nordosten durch den langgezogenen, bis zu dreigeschossigen Hotelbaukörper dominiert. Im Süden grenzt die Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ mit zweigeschossigen Chalets an.

Das Plangebiet ist im Norden und Westen von großen Waldflächen umschlossen und hat daher keine wesentliche Fernwirkung in der Landschaft.

Das gesamte Areal „Am Predigtstuhl“ dienen der Erholung und dem Tourismus. Freizeiteinrichtungen wie der Kletterwald im nördlichen Waldgebiet ergänzen das Angebot.

Die Straße „Am Predigtstuhl“ sowie der nordöstlich angrenzende Weg sind als örtlicher Rundwanderweg Predigtstuhl (Naturparkwanderweg Nr. 6) ausgewiesen. Dieser schließt ca. 50 m östlich an den Naturlehrpfad „Wildes Waldgebirge“ an.

#### Auswirkungen:

Die Nachnutzung des Hotelgeländes und die Bebauung der bisherigen Freianlagen wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Das Gelände wird durch Abgrabungen und Auffüllungen umgestaltet und topografisch neugestaltet. Insgesamt wird das Gelände als attraktiver Erholungsraum mit Freiflächen, Teichen und Gewässer gestaltet und durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern durchgrünt. Dies trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei und ermöglicht eine landschaftlich angemessene Einbindung des gesamten Vorhabens.

Auf die Erholungsfunktion haben die geplanten Nutzungen keine nachteiligen Auswirkungen, da das Plangebiet bereits vorher entsprechend touristisch geprägt war und die neue Nutzung auf eine landschaftsgebundene Erholung zielt.

Auf die bestehenden Wanderwege hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

#### Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### 3.6.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

#### Bestand:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

#### Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter erkennbar.

#### Bewertung:

Durch die Planung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

### 3.7. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine dem Gebiet zweckentsprechende Nachnutzung des brach liegende Hotelgeländes ungewiss. Aufgrund der Vorgaben durch den bestehenden Bebauungsplan im Hinblick auf eine Nutzung für den gewerblichen Fremdenverkehr ist das mögliche Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten beschränkt.

Dies kann zu einer Verfestigung des Leerstandes und damit zur Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes führen, der sich negativ auf das touristisch geprägte Umfeld und seine Einrichtungen auswirkt. Eine Verringerung der touristischen Attraktivität des Gebietes wäre zu befürchten. Eine qualitative Verbesserung des Angebotes und die damit verbundene Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit wäre dann nicht möglich. Dadurch würde der Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar voraussichtlich geschwächt.

### 3.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt:

#### **Schutzgut Mensch**

- Verlagerung der Gästeparkplätze in die Tiefgarage. Kein Pkw-Verkehr innerhalb der Ferienhaussiedlung.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.
- Keine Rodung von Bäumen in der Brutzeit von Vögeln.
- Erhalt des bestehenden Teiches, Neuanlage eines Teiches und Öffnung des verrohrten Grabens zur Schaffung zusätzlicher Strukturen.

#### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Weitgehende Befestigung von Wegen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.

- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen sowie Anlage von Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung.
- Erhalt des bestehenden Teiches, Neuanlage eines Teiches und Öffnung des verrohrten Grabens zur Schaffung zusätzlicher Strukturen.

#### **Schutzgüter Klima / Luft**

- Abbruch des querstehenden Hotels und offene Bebauung zur Aufrechterhaltung der Fischluftabflussbereiche.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher und Anlage von Wasserflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

#### **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Geländeänderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur inneren Gliederung und Abschirmung.

### **3.9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021 abgehandelt werden. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **3.10. Methodik / Grundlagen**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde St. Englmar.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Planungsregion 12 Donau-Wald, Stand 2019.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand Oktober 2007
- Biotopkartierung Bayern, Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.

- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2023.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021.
- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- Artenerfassungen Büro EISVOGEL, 94339 Leiblfing, Stand 2021.
- Örtliche Erhebungen, mks AI GmbH, 2020, 2021, 2023
- Daten der Tourist-Info Sankt Englmar, 2023.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung.

### 3.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblattes resultieren sind nicht veranlasst.

### 3.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände des ehemaligen Sport- und Ferienhotels Sankt Englmar beabsichtigt ein privater Investor eine Nachnutzung für eine Ferienhaussiedlung mit Errichtung eines Zentralgebäudes und von 46 Ferienhäusern in vier verschiedenen Gebäudetypen. Das Konzept entspricht dem Nutzungscharakter im dortigen Gebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr und ermöglicht eine attraktive zeitgemäße touristische Nutzung. Es kann dadurch das qualitative Angebot in der Tourismusgemeinde Sankt Englmar gestärkt werden. Zudem wird die Verfestigung eines städtebaulichen Misstandes vermieden. Durch das Vorhaben werden die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar gestützt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Baudichten und Gebäudehöhen, zur wasserdurchlässigen Befestigung versiegelter Flächen, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zur Grünordnung können insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle auszugleichen.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.**

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

<b>SCHUTZGUT</b>	<b>Baubedingte Erheblichkeit</b>	<b>Anlagenbedingte Erheblichkeit</b>	<b>Betriebsbedingte Erheblichkeit</b>	<b>Gesamt - Bewertung</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt</b>	mittel	gering	mittel	<b>mittel</b>
<b>Boden</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Klima, Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	-	-	-	<b>Keine Betroffenheit</b>

#### 4. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Deckblattes Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind folgende Unterlagen:

Pläne:

Lageplan Deckblatt Nr. 14 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan SO „Naturferienresort“, M 1:5.000.

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 14 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan SO „Naturferienresort“, Seite 1- 28.