



GEMEINDE ST. ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SO „Naturferienresort“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Satzung in der Fassung vom 12.11.2025

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, 12.11.2025

.....
A. Aichinger
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
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



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung.....	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Anlass der Planaufstellung	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	7
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	7
2.2. Beschreibung des Plangebiets.....	8
2.3. Höhenlagen und Topografie	11
2.4. Geplante Vorhaben.....	11
2.5. Flächenverteilung	22
3. Städtebauliche Planung	23
3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung	23
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	24
3.3. Bauweise.....	24
3.4. Baugestaltung Hauptgebäude	25
3.5. Stellplätze	26
3.6. Einfriedungen / Stützmauern	27
3.7. Flächenbefestigungen	27
3.8. Geländemodellierungen.....	27
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	28
4.1. Verkehrserschließung.....	28
4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	29
4.3. Abwasserentsorgung	29
4.4. Niederschlagswasser.....	30
4.5. Stromversorgung	30
4.6. Telekommunikation.....	30
4.7. Abfallbeseitigung	31
4.8. Energieversorgung	31
4.9. Erschließungsplan / Bauabschnitte.....	31
5. Grünordnung	32
5.1. Grünordnerisches Konzept	32
5.2. Erhaltungsgebote.....	32
5.3. Pflanzgebote.....	33
5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen	34
5.5. Pflanzplan.....	34
6. Artenschutz.....	34
7. Hinweise.....	34
7.1. Denkmalschutz	34
7.2. Stromversorgung	34
7.3. Brandschutz.....	35
7.4. Telekommunikation.....	35

7.5. Regenwassernutzung	36
7.6. Hinweise der Wasserwirtschaft	36
7.7. Abwasserentsorgung	37
7.8. Hinweise zum Bodenschutz	37
8. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB / Umweltbericht	38
8.1. Ziele der Planung	38
8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	38
8.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	41
8.4.1. Mensch	41
8.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt	42
8.4.3. Boden	48
8.4.4. Wasser	49
8.4.5. Luft	50
8.4.6. Klima	50
8.4.7. Landschaft / Erholung	51
8.4.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	52
8.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	52
8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	52
8.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	53
8.8. Kompensationsflächen	58
8.9. Planungsalternativen	58
8.10. Methodik / Grundlagen	59
8.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	59
8.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	60
9. Unterlagenverzeichnis	61

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 06.05.2021 auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Naturferienresort“ beschlossen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar durch das Deckblatt Nr. 14 SO „Naturferienresort“ geändert.

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 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.

Mit der Fertigstellung der südlich angrenzenden Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ 2021 ist bereits eine städtebaulich-touristisch analoge Nutzung vorhanden, die durch das geplante „Naturferienresort“ mit einer vergleichbaren Nutzungs- und Bebauungsstruktur ergänzt wird.

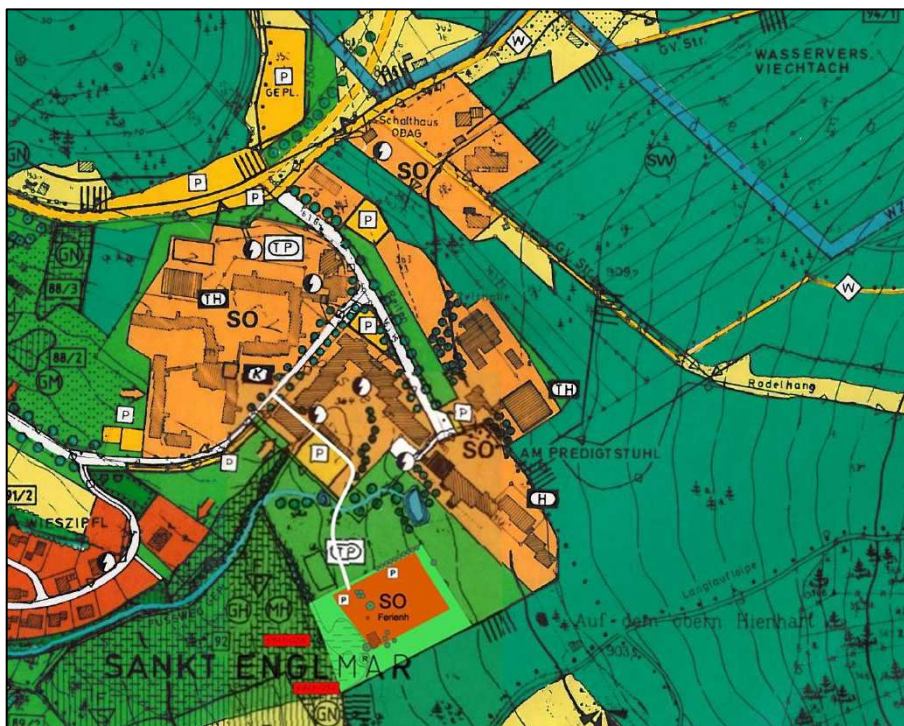
Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes für den gewerblichen Fremdenverkehr „Am Predigtstuhl“ (Rechtskräftig 08.08.1966), der für das gegenständliche Gebiet zuletzt mit dem Bebauungsplan „Am Predigtstuhl II - Deckblatt Nr. 2 am 22.08.1991 geändert wurde. Aufgrund des nunmehr grundlegend veränderten städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde Sankt Englmar beschlossen, für den Änderungsbereich einen neuen

Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. In seinem Geltungsbereich werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne „Am Predigtstuhl“ und „Am Predigtstuhl II“ durch die Inhalte der neuen Bauleitplanung ersetzt.

Die Gemeinde Sankt Englmar bestimmt die Zulässigkeit des Vorhabens durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB bildet einen verbindlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan und ist den Unterlagen als Anlage 4 beigefügt. Die näheren Regelungen werden in einem Durchführungsvertrag getroffen.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

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 Ferienhausiedlung „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.



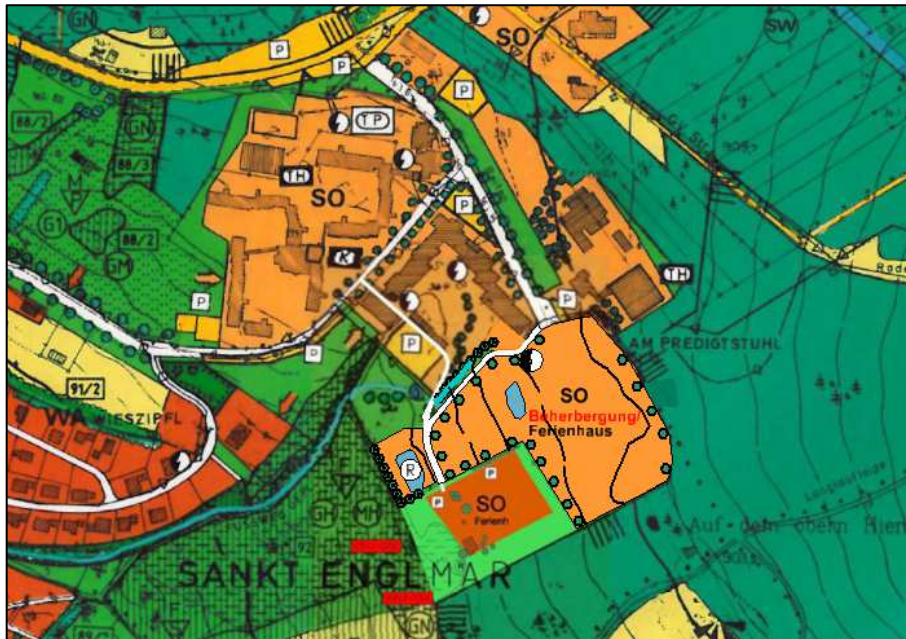
Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan
Sankt Englmar

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 14 geändert.

Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaussiedlung“ dargestellt. An den Außengrenzen 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

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Sankt Englmar unmittelbar südlich der Straße „Am Predigtstuhl“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 32.045 m² (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
Geltungs-bereich (Strichlinie
schwarz)

Quelle:
Mks AI GmbH, 11/2023

2.2. Beschreibung des Plangebiets

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 des 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 Schwimmbrettzone ist nicht vorhanden. Nördlich des Teiches befinden sich dichte Brennnesselfluren 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 Lagerschuppen. Die nördlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden teilweise als Freizeit- und Gartengelände genutzt. Dort befindet sich ein Teich und eingeschossiger Schuppen. Der nördliche Teil des Grundstücks ist überwiegend mit angeflogenen Gehölzen bestanden, im Unterwuchs sind noch Reste ehemaliger Spielplatzanlagen aus der früheren Nutzung als Spielplatz vorhanden.



Zufahrt zum Hotel mit Vorbereich,
rechts Terrasse auf Tiefgarage

Quelle: mks AI 09/2021



Ansicht Hotel von Südwesten aus
mit brachliegenden Freiflächen.

Quelle: mks AI 09/2021



Zimmertrakt im Südosten von
Westen aus gesehen.
Brachliegende Freiflächen.

Quelle: mks AI 09/2021



Blick über die brach liegenden Freianlagen von Süden nach Norden auf den Hotelkomplex.

Quelle: mks AI 09/2021



Eingezäunter Teich in den Freianlagen.

Quelle: mks AI 09/2021



Blick über den westlichen Teil des brachliegenden Geländes nach Süden. Im Hintergrund die Ferienhaussiedlung „Jockelhof“

Quelle: mks AI 09/2021



Brachliegende Tennisanlage mit aufgewachsenen Gehölzen im Südwesten.

Quelle: mks AI 09/2021

2.3. Höhenlagen und Topografie

Das Plangebiet liegt an einem mäßig steil nach Südwesten abfallenden Mittelhang des Predigtstuhlberges.

Entlang des öffentlichen Feldweges im Osten beträgt die Höhenlage zwischen 900,70 m ü. NHN im Norden und etwa 906 m ü. NN im Südosten auf Höhe des Bettentraktes. Dort befindet sich der Hochpunkt des Areales. Der Vorbereich des Hotels liegt am Eingang auf ca. 898,60 m ü. NHN und fällt zur Straße „Am Predigtstuhl“ auf ca. 897 m ü. NHN ab. Die Tiefgaragenzufahrt zum Hotel befindet sich auf ca. 895 m ü. NHN.

Der Teich im Freigelände liegt auf ca. 892 m ü. NHN (Wasserspiegel). Die Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ liegt auf ca. 884 m ü. NHN im Norden und fällt bis zur Grenze an der Flurnummer 512 auf ca. 881 m ü. NHN ab. Die ehemaligen Tennisplätze befinden sich ca. 3 m tiefer auf ca. 878 m ü. NHN. An der Grenze zur westlich angrenzenden Flurnummer 395 beträgt das Niveau ca. 876 m ü. NHN.

2.4. Geplante Vorhaben

2.4.1 Allgemeine Beschreibung

Es ist die Errichtung und der Betrieb einer Ferienhaussiedlung mit zentralem Versorgungsbauwerk, Tiefgarage und 46 Ferienhäusern in vier verschiedenen Haustypen (Typ A – D) vorgesehen. Insgesamt umfasst die Anlage maximal 390 Betten. Die Ferienhäuser werden als Feriendorf in offener Bauweise auf dem Gelände angeordnet und über zentrale Versorgungswege sowie innere Fußwege erschlossen. Der Besucherverkehr wird über die Tiefgarage abgewickelt, innerhalb der Ferienhaussiedlung ist kein Pkw-Verkehr für Gäste möglich. Die Anlage wird durch den bestehenden Teich, einen neu anzulegenden Teich und die Öffnung des verrohrten Grabens attraktiv gestaltet. Umfangreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen und Sträuchern betten die Gebäude in die Ortslage ein.

Von der Wendeanlage an der Straße „Am Predigtstuhl“ wird eine öffentliche Straße nach Südwesten bis zur geplanten Tiefgarageneinfahrt des SO „Naturferienresort“

geführt. Im Südwesten ist an der Stelle des bisherigen Tennisplatzes die Errichtung eines Rückhaltebeckens sowie eines Betriebsgebäudes vorgesehen. Die bestehende geschotterte Zufahrt zum Ferienhausgebiet „Jockelhof“ bleibt erhalten.



Oben: Auszug aus Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

2.4.2. Zentralgebäude mit Tiefgarage

Die vorhandene Zufahrt am Wendehammer „Am Predigtstuhl“ bleibt bestehen und dient der Anbindung des neuen Zentralgebäudes sowie der Tiefgaragenzufahrt. Das Zentralgebäude besteht aus zwei dreigeschossigen Hauptbaukörpern mit Satteldach, die im Mittelteil durch einen zweigeschossigen Zwischentrakt mit begrüntem Flachdach verbunden sind. Im Norden befindet sich ein eingeschossiger Nebenbau mit Pultdach.



(Ansicht Zentralgebäude von Norden, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH)



(Ansicht Zentralgebäude von Westen, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH)

Zentralgebäude Erdgeschoss:

Das Zentralgebäude umfasst nachstehend abgebildete Funktionsbereiche:



(Grundriss Zentralgebäude, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH, Stand 11.12.2023)

- Rezeption, Büro und Verwaltung der Ferienhaussiedlung sowie der hausinternen Suiten und Ferienwohnungen.
- Restaurant mit ca. 80 Sitzplätzen Innen, Freischankflächen ca. 24 Sitzplätze außen. Restaurant für Gäste der Ferienhaussiedlung und externe Gäste.
- Restaurantküche, Kühlung, Anlieferung und Lagerräume.
- Personalräume, Sanitäre Anlagen, Lift-
- Seminarraum für ca. 60 Personen, Lagerraum.
- Innen-Außen-Pool mit Ruheraum, Umkleiden und sanitären Anlagen

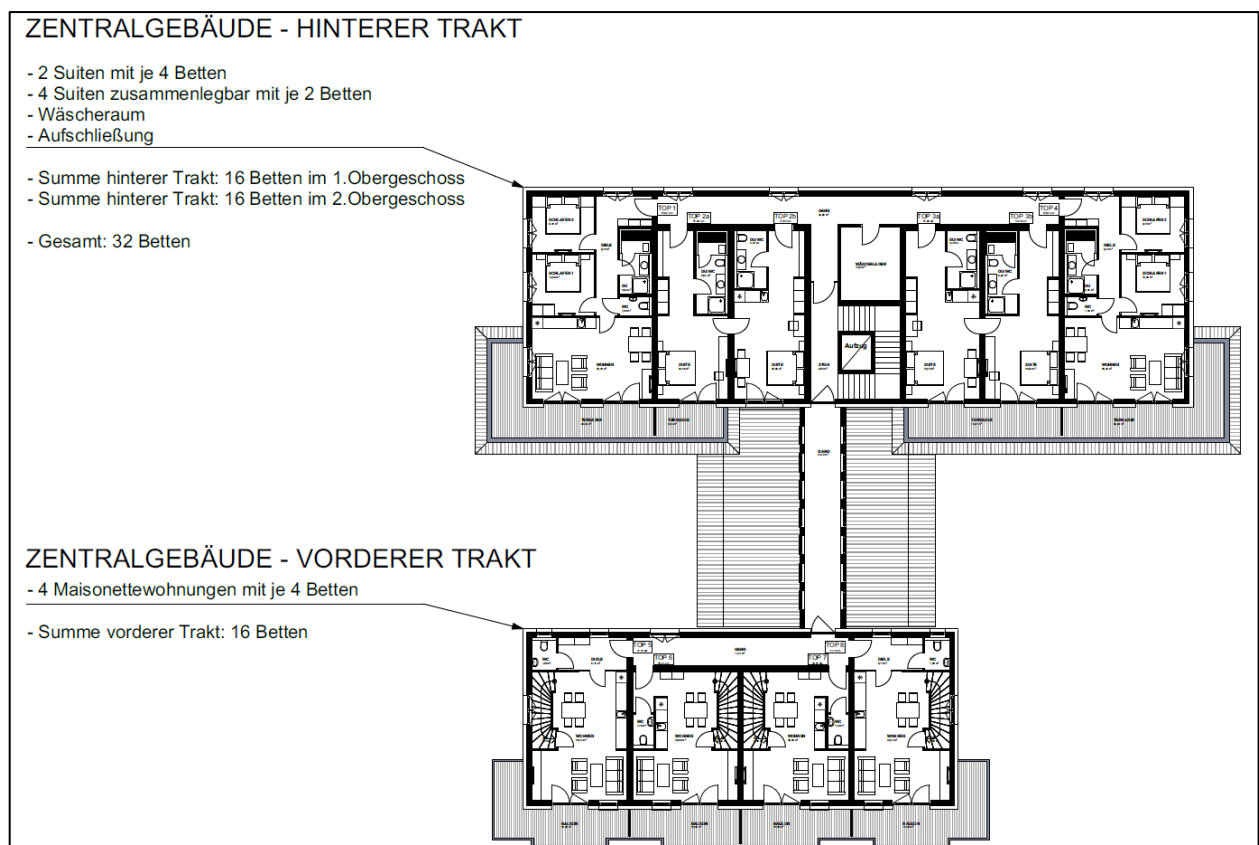
- Nebengebäude für Müll, Fahrräder, Elektro-Caddys

Zentralgebäude 1. Obergeschoss:

Im hinteren Trakt (Nordostseite) werden 2 Suiten mit je 4 Betten und 4 Suiten zusammenlegbar mit je 2 Betten errichtet. Dadurch ist ein flexibles Fremdenbeherbergungsangebot, z. B. für Paare, Familien oder kleine Gruppen möglich. Im vorderen Trakt (Südwestseite) werden die Wohn- und Aufenthaltsbereiche für 4 Maisonettewohnungen errichtet. Die zugehörigen Schlafbereiche befinden sich im 2. Obergeschoss und werden über eine innenliegende Treppe erreicht.

Insgesamt entsteht im 1. Obergeschoss ein Fremdenbeherbergungsangebot von 16 Betten.

Treppenhaus mit Lift und Funktionsräume (Wäschelager) werden zentral im hinteren Trakt angeordnet.

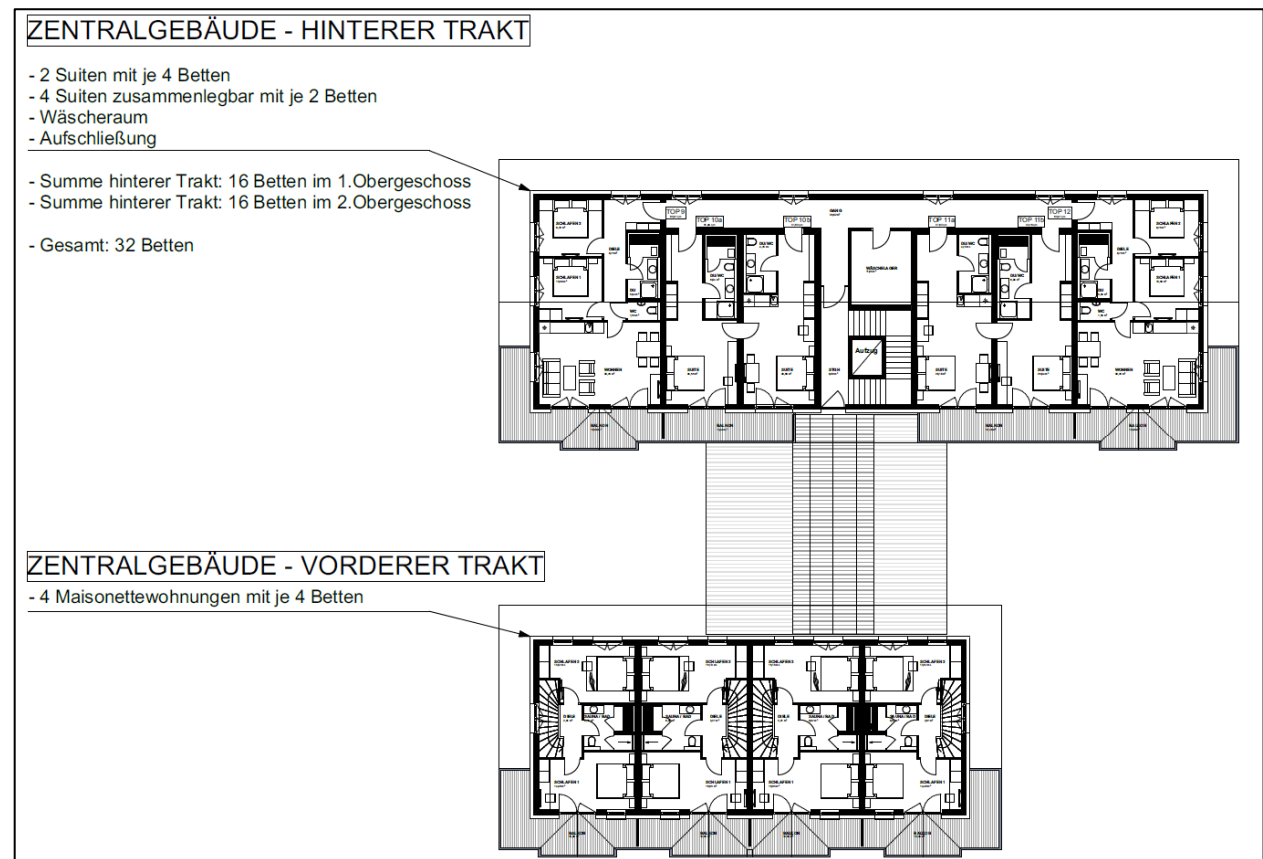


(Grundriss 1. Obergeschoss Zentralgebäude, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH, Stand 11.12.2023)

Zentralgebäude 2. Obergeschoss:

Im hinteren Trakt (Nordostseite) werden analog zum 1. Obergeschoss 2 Suiten mit je 4 Betten und 4 Suiten zusammenlegbar mit je 2 Betten errichtet. Im vorderen Trakt (Südwestseite) befinden sich die Schlafräume mit je 4 Betten und die sanitären Anlagen der 4 Maisonettewohnungen. Insgesamt entsteht im 2. Obergeschoss ein Beherbergungsangebot von 32 Betten.

Treppenhaus mit Lift und Funktionsräume (Wäschelager) werden zentral im hinteren Trakt angeordnet.



(Grundriss 2. Obergeschoss Zentralgebäude, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH, Stand 11.12.2023)

Tiefgarage:

Die erforderlichen Stellplätze für Gäste und Personal werden durch die Errichtung einer Tiefgarage mit 79 Stellplätzen bereitgestellt. Diese kommt überwiegend im Bereich der heutigen Tiefgarage sowie den bebauten Flächen des abzubrechenden Hotelkomplexes zu liegen. Dadurch können die Eingriffe in den Untergrund verringert werden, da ein großer Teil der Flächen bereits unterbaut ist. Im Bebauungsplan ist für die Tiefgarage ein zulässiger Baubereich definiert, innerhalb dessen die Errichtung zulässig ist.

Die vorhandene Zufahrt bleibt lagemäßig erhalten, die Tiefgarage erstreckt sich von dort nach Südosten. Nach Norden schließt ein Seitenflügel an, der unter das Zentralgebäude führt und dieses erschließt.

Dort werden Räume für technische Anlagen (Pooltechnik, Lüftungstechnik, Haustechnik und Housekeeping sowie ein Brennstofflager vorgesehen. Weitere Lagerräume, z. B. für Fahrräder oder Skiausrüstung ergänzen das Angebot für die Feriengäste.

Der südöstliche Teil der Tiefgarage erstreckt sich bereits in das Feriendorf. Über gedeckte Treppenausgänge gelangt man direkt in das Feriendorf bzw. in das Zentralgebäude.



(Grundriss Tiefgarage, Grafik: S2 Plus Architektur GmbH, Stand 11.12.2023)

2.4.3. Ferienhäuser

Für die Ferienhaussiedlung ist die Errichtung von 46 Ferienhäusern in verschiedenen Haustypen (Typ A, Typ B, Typ C und Typ D) vorgesehenen, die sich durch unterschiedliche Wohnflächen- und Ausstattungsangebote unterscheiden. Dadurch kann für eine breite Gästesicht ein adäquates Angebot ermöglicht werden.

Haustyp A:

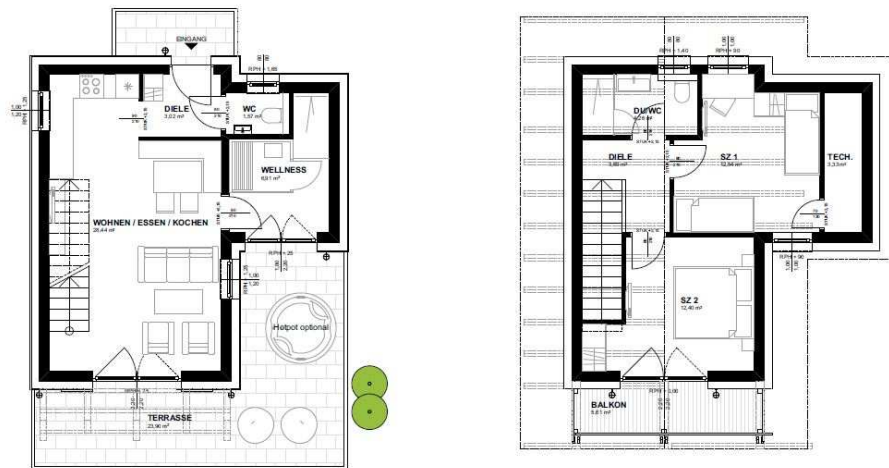
Der Haustyp A umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 76 m² Wohnfläche, das für 4 Personen vorgesehen ist. Im Gebiet werden 10 Gebäude des Typs A errichtet. Die Wandhöhe wird ca. 6 m betragen, die Firsthöhe ca. 6,95 m. Mit dem Haustyp A entsteht ein Angebot von insgesamt 40 Betten.



Ansicht West

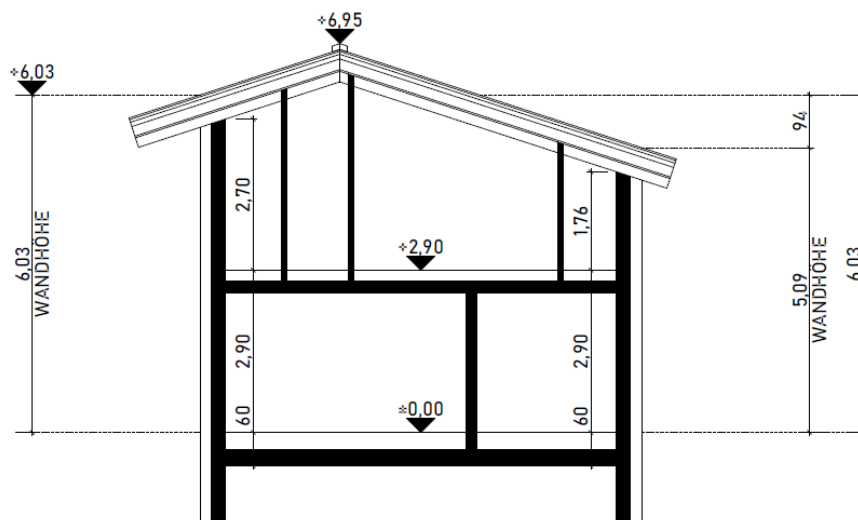


Ansicht Nord



Konzeptgrundriss
Haustyp A

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH



Schnitt Haustyp A

Grafik: S2 Plus Architektur
GmbH

Haustyp B:

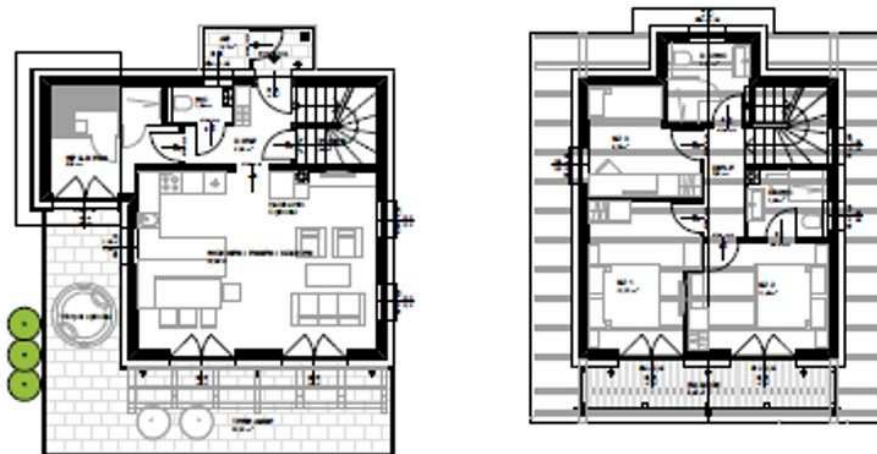
Der Haustyp B umfasst ein etwas größeres zweigeschossiges Gebäude mit ca. 97 m² Wohnfläche, das für 6 Personen vorgesehen ist. Im Gebiet werden 19 Gebäude des Typs B errichtet. Das Angebot richtet sich vorrangig an Familien und macht einen größeren Anteil am Gesamtumfang aus. Die Wandhöhe wird ca. 5,73 m betragen, die Firsthöhe ca. 7,05 m. Mit dem Haustyp B entsteht ein Angebot von insgesamt 114 Betten.



Ansicht West

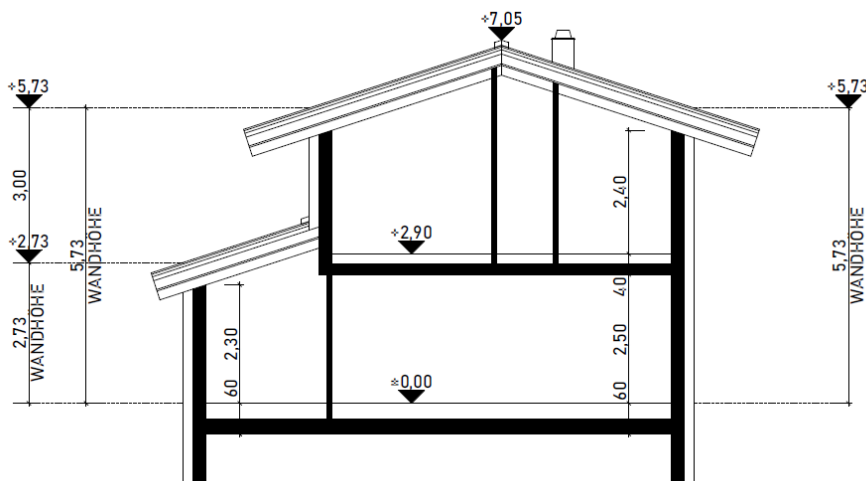


Ansicht Nord



Konzeptgrundriss
Haustyp B

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH



Schnitt Haustyp B

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH

Haustyp C:

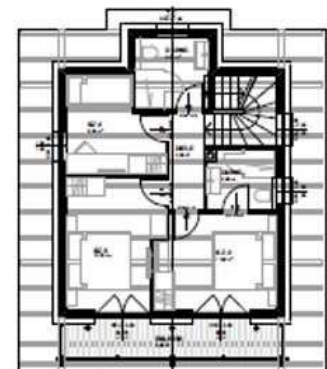
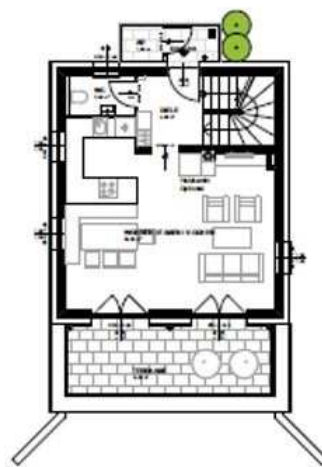
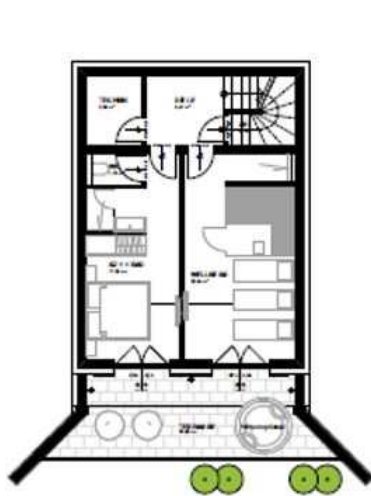
Der Haustyp C umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Kellergeschoss und ca. 134 m² Wohnfläche, das für 8 Personen vorgesehen ist. Hiermit soll ein Angebot für Kleingruppen und Firmen abgedeckt werden. Im Gebiet werden 4 Gebäude des Typs C errichtet. Mit dem Haustyp C entsteht ein Angebot von insgesamt 32 Betten. Die Wandhöhe wird über Gelände ca. 5,73 m betragen, die Firsthöhe ca. 7,05 m. Das Kellergeschoss reicht ca. 2,9 m in den Untergrund und öffnet sich nur an einer Seite zur talseitigen Terrasse hin. Diese wird über zwei seitliche Flügelwände gegenüber dem Gelände abgestuft.



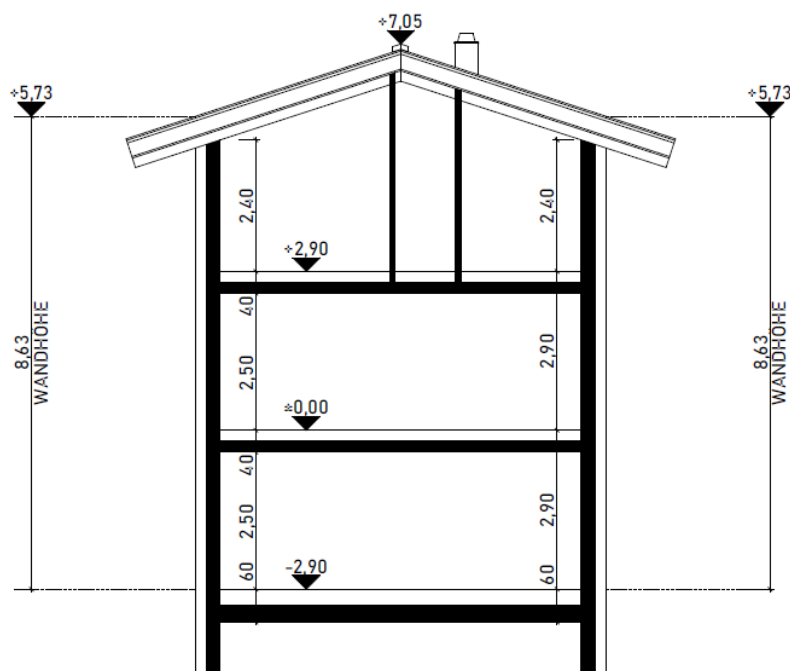
Ansicht West



Ansicht Nord



Oben: Konzeptgrundriss Haustyp C. Grafik: S2 Plus Architektur GmbH



Schnitt Haustyp C

Grafik:
S2 Plus Architektur
GmbH



Visualisierung des
Haustyps C an den
Standorten 19 und
20

Grafik: zuchna
Visualisierung

Haustyp D:

Der Haustyp D umfasst ein zweigeschossiges Gebäude in der Bauart eines Doppelhauses. Je Haushälfte ist eine Wohnfläche von 89 m² für 6 Personen vorgesehen, insgesamt können somit je Gebäude 12 Personen untergebracht werden. Die Haushälften können wahlweise einzeln gemietet werden oder das gesamte Gebäude für größere Familien oder Gruppen bzw. Firmen. Mit dem Haustyp D entsteht ein Angebot von insgesamt 156 Betten.

Im Gebiet werden 13 Gebäude des Typs D errichtet. Die Wandhöhe wird über Gelände ca. 5,65 m betragen, die Firsthöhe ca. 7,70 m.



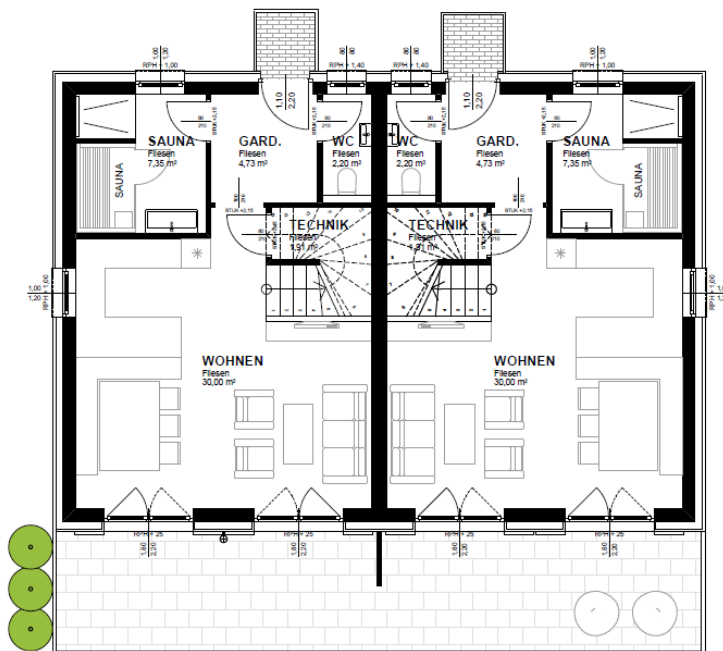
Ansicht Süd Haustyp D

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH



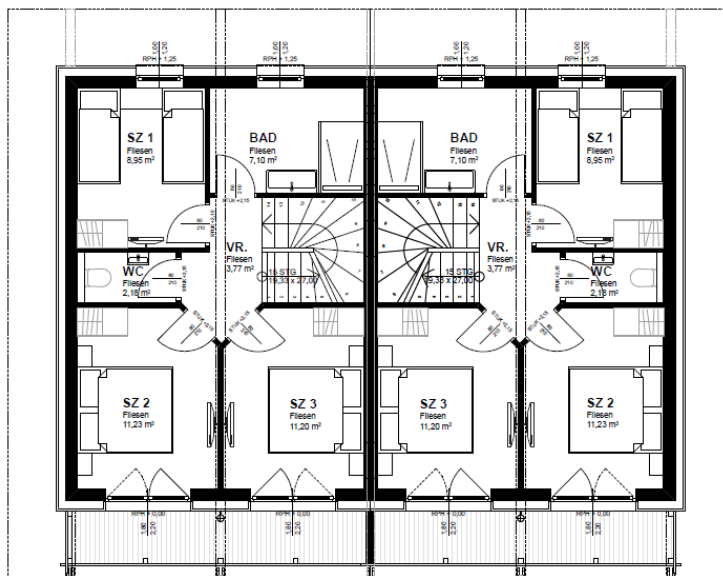
Ansicht West
Haustyp D

Grafik:
S2 Plus Architektur
GmbH



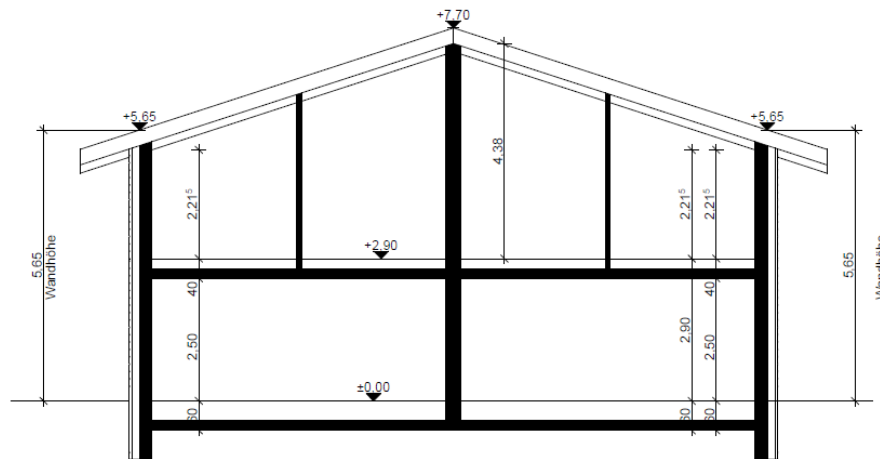
Grundriss EG Haustyp D

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH



Grundriss OG Haustyp D

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH



Schnitt Haustyp D

Grafik:
S2 Plus Architektur GmbH

2.4.4. Betriebsgebäude

Im Südwesten ist am Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens ein Baubereich für ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit einer maximalen Geschossfläche von 120 m² vorgesehen. Das dort bereits befindliche Nebengebäude kann bei Bedarf durch ein größeres Gebäude ersetzt werden, das für die Unterbringung von Geräten, als Lager bzw. für technische Einrichtungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden kann.

2.5. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Naturferienresort“ beträgt ca. 32.045 m². Davon entfallen auf:

SO 1 Zentralgebäude, Bauflächen	ca. 2.415 m ²
SO 1 Verkehrsflächen privat	ca. 76 m ²
SO 2 Ferienhaussiedlung, Bauflächen	ca. 20.442 m ²
SO 2 Verkehrsflächen privat	ca. 3.248 m ²
SO2 Wasserflächen Schwimm-, Naturteiche	ca. 840 m ²
SO 3 Betriebsgebäude Bauflächen	ca. 358 m ²
SO 3 Verkehrsflächen privat	ca. 210 m ²
SO 3 Flächen Regenrückhaltebecken	ca. 700 m ²
SO3 Grünflächen privat	ca. 972 m ²
Gehölze, Hecken zu erhalten	ca. 735 m ²
Flächen für Versorgung (Trafo)	ca. 32 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Zufahrt Tiefgarage	ca. 344 m ²
Verkehrsflächen öffentlich, Zufahrt Jockelhof Bestand	ca. 307 m ²
Grünflächen öffentlich	ca. 1.366 m ²
Summe Gesamtfläche	32.045 m²

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Hinweis:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Naturferienresort“ ersetzen innerhalb seines festgesetzten Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne "Am Predigtstuhl" sowie "Am Predigtstuhl II", einschließlich der Deckblätter 1 und 2.

3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung / Ferienhausgebiet“ festgesetzt (Planliche Festsetzung I 1.4.2.).

Zulässige Nutzungen:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Als zulässige Nutzungen werden festgesetzt:

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung:

- Ferienwohnungen für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Büro-, Verwaltungs-, Betriebs- und Lagergebäude
- Schank- und Speisewirtschaft, Freischankflächen, Seminar- und Veranstaltungsräume.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, gesundheitliche Zwecke und Wellness.
- Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 2 Ferienhäuser:

- Ferienhäuser für den Erholungsaufenthalt, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Anlagen und Einrichtungen für die Erholung, Spielplätze.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- Tiefgaragen innerhalb der dafür festgesetzten Grenzen.

SO 3 Betriebsgebäude:

- Betriebs- und Lagergebäude.
- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Sicherung der Zweckbestimmung:

Zur Sicherung der Zweckbestimmung unterliegt folgendes der Genehmigung (textliche Festsetzung III 1.2):

- die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung von Wohn- oder Teilerbbaurecht und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht.

Durch die Regelung soll verhindert werden, das sich im Gebiet Wohnnutzungen mit dauerhaftem Wohnen entwickeln, die der Zweckbestimmung als Ferienhaussiedlung entgegenstehen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossflächenzahl:

(Planliche Festsetzung I 2.1)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

SO1:	1,0 als Höchstmaß
SO2:	0,4 als Höchstmaß
SO3:	0,6 als Höchstmaß

3.2.2 maximal zulässige Geschossflächen:

(Textliche Festsetzung III 2.1)

SO 2 :	maximal zulässige Geschossfläche je Gebäude:
Haustyp A:	125 m².
Haustyp B:	160 m².
Haustyp C:	135 m².
Haustyp D:	250 m².

3.2.3 Grundflächenzahl:

(Planliche Festsetzung I 2.5)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

SO1:	0,8
SO2:	0,4
SO3:	0,4

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

(Planliche Festsetzung I 2.7)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

SO1:	III	als Höchstmaß
SO2:	II	als Höchstmaß
SO3:	I	als Höchstmaß

3.3. Bauweise

3.3.1 Bauweise

(Textliche Festsetzung III 3.1)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3.2 Abstandsflächen (Textliche Festsetzung III 3.2)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.4. Baugestaltung Hauptgebäude

3.4.1 maximal zulässige Wandhöhen (Textliche Festsetzung III 3.3.1)

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 12,50 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante in der Mitte der öffentlichen Zufahrt , als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Der obere Bezugspunkt ist talseits in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

SO 2 Ferienhäuser: 6,80 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind talseits in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen

SO 3 Betriebsgebäude: 4,80 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind talseits in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3.4.2 maximal zulässige Firsthöhen (Textliche Festsetzung III 3.3.2)

SO 1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung: 15,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante in der Mitte der öffentlichen Zufahrt , als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

3.4.3 Firstrichtung (Textliche Festsetzung III 3.3.3)

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.4.4 Dachform / Dachneigung (Textliche Festsetzung III 3.3.4)

Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25 ° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Pultdach oder Flachdach zulässig.

Ausnahme:

Im SO1 ist für Verbindungsgebäude und Zwischengebäude zwischen den Hauptgebäuden ein Flachdach mit maximal 5° Dachneigung zugelassen. Für das Nebengebäude im Norden SO1 ist ein Pultdach mit maximal 15° Dachneigung zugelassen

3.4.5 Dachgauben (Textliche Festsetzung III 3.3.5)

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

3.4.6 Dacheindeckung (Textliche Festsetzung III 3.3.6)

Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

3.4.7 Solaranlagen (Textliche Festsetzung III 3.3.7)

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3.4.8. Schutz vor Baumwürfen Ferienhäuser 8, 9, 26 und 28: (Textliche Festsetzung III 3.3.8)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Bäumen sind Wohngebäude in einem Bereich von 30 m zum Baumstandort, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

3.5. Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen (Textliche Festsetzung III 3.5).

Für oberirdische Stellplätze sowie für die Tiefgarage sind zulässige Baubereiche durch planliche Festsetzung I 13.3 festgesetzt: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (St).

3.6. Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen der Sondergebiete zulässig. Ausführung: Transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe oder Laubgehölzhecken (Textliche Festsetzung III 3.6.1).

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig (Textliche Festsetzung III 3.6.2).

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m bezogen auf das geplante Gelände zulässig. Ausführung von Stützmauern: Granit-Natursteinmauerwerk, Granit-Trockenmauerwerk oder Betonmauer mit Natursteinverblendung aus Granit (Textliche Festsetzung III 3.6.3).

3.7. Flächenbefestigungen

Oberirdische Stellplätze, Feuerwehruzufahrten sowie private Verkehrsflächen gemäß textlicher Festsetzung I 6.3 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag. (Textliche Festsetzung III 4.1).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen, (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä. (Textliche Festsetzung III 4.2).

3.8. Geländemodellierungen

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveaueangleichung nicht zustimmt. Auffüllungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken und der Schwimmteiche sind bis zu einer Dammhöhe von 2,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig (Textliche Festsetzung III 5.1).

Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50m zur Grundstücksgrenze zulässig. Abgrabungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken und der Schwimmteiche sind bis zu einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig (Textliche Festsetzung III 5.2).

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bzw. das Wegenetz darzustellen (Textliche Festsetzung III 5.3).

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Straße „Am Predigtstuhl“ und den vorhandenen Wendehammer. Das Zentralgebäude und die neu zu errichtende Tiefgarage des SO 1 werden über öffentliche Verkehrsflächen mit einer Straßenraumbreite von 7,0 m vom Wendehammer aus erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des Hotels „Haus Berghof“ auf Fl.-Nr. 364 wird an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

Die Anbindung der Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ erfolgt weiterhin über die bestehende geschotterte Zufahrt von der Zipflwiesstraße ausgehend über das Gelände des Hotels „Haus Berghof“, die nicht ausgebaut wird. Die Straßenflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. An der Westseite sind begleitende öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zwischen der Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ und der öffentlichen Zufahrt zu den Tiefgaragen wird ein 12,5 m breiter Korridor als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der den nördlichen Rand des Plangebietes begrenzt. Der vorhandene offene Graben mit Gehölzbestand bleibt in einem mindestens 6 m breiten Streifen im Bestand erhalten. Die Grundstücksflächen im Korridor werden durch die Gemeinde Sankt Englmar erworben und sollen mittelfristig als Trasse für eine öffentliche Straßenverbindung von der Straße „Am Predigtstuhl“ bis zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ vorgehalten werden.

4.1.2. Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung der Ferienhaussiedlung erfolgt über ein Netz aus 3,50 m breiten Hauptwegen, die vorrangig als Betriebs- und Feuerwehrezufahrten dienen. Die Wege werden entsprechend der erforderlichen Belastung ausgebaut und befestigt. Ein Befahren mit Pkw durch Gäste ist nicht vorgesehen, um die Störungen für die Gäste innerhalb des Gebiets gering zu halten. Gepäcktransporte und sonstige Transporte werden innerbetrieblich mit Elektro-Caddys abgewickelt.

Die Erschließung der Chalets erfolgt von den Hauptwegen aus über ca. 1,2 m breite Fußwege.

4.1.2. Ruhender Verkehr

Erforderliche Stellplätze für Gäste und Personal werden überwiegend in der geplanten Tiefgarage untergebracht. Für die Anreise und Anmeldung am Zentralgebäude sind oberirdisch im Vorbereitungsbereich Flächen für Stellplätze festgesetzt (Planliche Festsetzung I 15.3). Hier können 10 Stellplätze errichtet werden.

Die vorhandene Tiefgaragenzufahrt bleibt lagemäßig erhalten, die Tiefgarage erstreckt sich von dort bis zu 122 m nach Südosten. Nach Norden schließt ein Seitenflügel an, der

unter das Zentralgebäude führt und dieses erschließt. Im festgesetzten Baubereich für die Tiefgarage (Planliche Festsetzung I 15.3) können ca. 79 Stellplätze errichtet werden. Für die Ferienhaussiedlung kann auf Grundlage der Garagen- und Stellplatzverordnung derzeit nachfolgender Stellplatzbedarf abgeschätzt werden:

Bereich	Bedarf gem. GaStellV	Geplanter Umfang	Stellplatzbedarf
Zentralgebäude Gaststätte	1 STP / 10 m ² Gastfläche	ca. 175 m ²	18 Stellplätze
Zentralgebäude Büro / Verwaltung	1 STP / 40 m ² Nutzfläche	Ca. 100 m ²	3 Stellplätze
Fremdenbeherbergungs- betrieb	1 STP je 6 Betten	48 Betten	8 Stellplätze
Ferienhäuser	1 STP je Wohnung	59 Wohnungen	59 Stellplätze
Stellplatzbedarf überschlägig			88 Stellplätze

Der überschlägig ermittelte Stellplatzbedarf von ca. 88 Stellplätzen kann durch die festgesetzten oberirdischen Stellplätze und die möglichen Tiefgaragenstellplätze im Gesamtumfang von 89 Stellplätzen ausreichend gedeckt werden. Der tatsächlich erforderliche Umfang wird im Zuge der Bauantragstellung ermittelt und durch den Vorhabenträger nachgewiesen.

4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

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 Hauptwasserleitung östlich der bestehenden Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ und innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen bis zum Wendehammer an der Straße „Am Predigtstuhl“. An der dortigen Südecke befindet sich ein Oberflurhydrant, der 2021 im Zuge des Wasserleitungsneubaus erneuert wurde.

4.3. 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.

4.4. Niederschlagswasser

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, werden geeignete Rückhalteeinrichtungen vorgesehen.

Um einen Teil des Niederschlagswassers am Entstehungsort bereits zurückzuhalten sind für die Gebäude Regenwasserspeicher festgesetzt (Textliche Festsetzung III 7.1):

Für das Zentralgebäude SO1 ist ein Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 15 m³ zu errichten. Für die Ferienhaussiedlung SO2 sind Rückhaltespeicher mit einem Volumen von mindestens 3 m³ pro Ferienhaus zu errichten. Das Niederschlagswasser aus den Rückhaltespeichern ist dosiert an die privaten Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung in die zentrale Rückhalteeinrichtung abzugeben. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig.

Im Südwesten wird auf dem Gelände der brachliegenden Tennisplätze ein Niederschlagswasserrückhaltebecken vorgesehen, in welches das Niederschlagswasser aus den derzeitigen und den künftigen öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich der perspektivisch im nördlichen Grünkorrridor zu errichtenden Straßenanbindung) und den privaten Flächen der Ferienhaussiedlung eingeleitet und zurückgehalten wird. Über ein Drosselbauwerk und eine Rohrleitung durch die Flurnummer 394 wird das Wasser gedrosselt an den bestehenden Graben im Norden abgegeben.

Die Aufnahmekapazität der Regenrückhalteeinrichtungen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde Sankt Englmar nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

4.5. 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 bestehenden Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ und innerhalb der öffentlichen Grünflächen bis zur Trafostation.

4.6. 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“.

4.7. Abfallbeseitigung

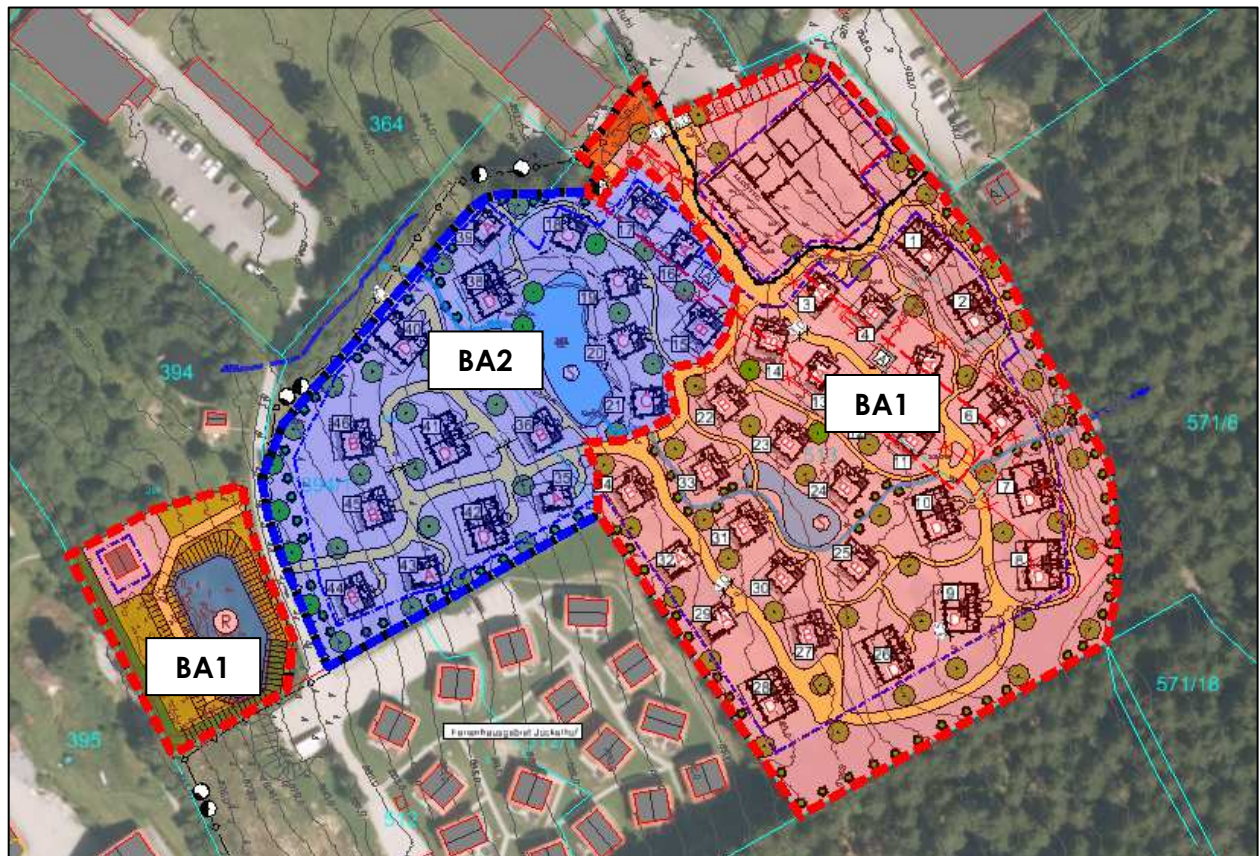
Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die Straße „Am Predigtstuhl“ sichergestellt.

4.8. Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile Energieträger (Erdöl, Kohle, Erdgas) unzulässig (textliche Festsetzungen II 8.), um den Ausstoß klimaschädlichen CO₂'s zu vermeiden.

4.9. Erschließungsplan / Bauabschnitte

Dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“ ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB als Anlage 4 beigelegt. Der Lageplan VE 1.0 im Maßstab 1:1.000 ist als Anlage beigelegt.



Vorhaben- und Erschließungsplan mit Bauabschnitten BA1 und BA2

Das Vorhaben wird in zwei wesentlichen Erschließungsabschnitten umgesetzt.

BA1:

Abbruch des Gebäudebestandes einschl. Tiefgarage, Errichtung Zentralgebäude mit Restaurant und Fremdenbeherbergung, einschl. gesamte Tiefgarage mit Zufahrt bis zur Tiefgaragenzufahrt und Ausgängen.

Ferienhaussiedlung mit 27 Ferienhäusern (Chalets 1-4, 22-34) der Typen A, B und D, einschl. Wegenetz, Anlage Teich, Grabenrenaturierung und Begrünung.

Niederschlagswasserrückhaltung, Regen- und Schmutzwasserableitungen, Abwasserpumpstation, Trink- und Löschwasserversorgung.

BA2:

Ferienhaussiedlung mit 19 Ferienhäusern (Chalets 15-21, 35-46) der Typen A, B, C und D, einschl. Wegenetz, Anlage Teich und Grabenrenaturierung. Anschluss an Niederschlagswasserrückhaltung, Regen- und Schmutzwasserableitungen, Trinkwasserversorgung aus BA1.

Details zur Erschließung, Umsetzungszeiträume für die Bauabschnitte sowie für die Gesamterschließung und Gesamtfertigstellung des Vorhabens werden gesondert in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen durch ein Grundgerüst an Pflanzungen landschaftlich angemessen einzubinden und die Ferienhaussiedlung attraktiv zu durchgrünen. Weitergehende Bepflanzungen bleiben der Gestaltung durch den Vorhabenträger vorbehalten. Folgende Schwerpunkte wurden bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölzbestände am nördlichen offenen Graben als öffentliche Grünflächen, Ergänzung der Begrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen zur Abschirmung in Richtung Hotel „Haus Berghof“.
- Erhalt der Gehölzbestände an der West- und Südböschung am ehemaligen Tennisplatz zur Abschirmung in Richtung Hotel „Angerhof“.
- Erhalt einzelner markanter Laubbäume innerhalb der Ferienhaussiedlung.
- Pflanzung von Bäumen 2. Wuchsordnung im gesamten Gebiet der Ferienhaussiedlung zur Durchgrünung und Aufwertung der Freianlagen.
- Ergänzende 1-2-reihige Strauchpflanzungen an den östlichen, südlichen und südwestlichen Außengrenzen der Ferienhaussiedlung zur Abschirmung.

5.2. Erhaltungsgebote

5.2.1. Erhalt von Gehölzen

Die nach planlicher Festsetzung I 13.2.3 dargestellten Gehölze sind zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.

5.2.2. Erhalt von Hecken

Die nach planlicher Festsetzung I 13.2.4 dargestellten Hecken sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

5.3. Pflanzgebote

5.3.1. Pflanzgebote für Bäume

Zu pflanzender Laubbaum:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.1 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.3.1. Pflanzgebote für Sträucher

Zu pflanzende Sträucher:

Entlang der durch Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 bestimmen Grenzen sind auf mindestens 50 % der Länge ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Private Flächen: Randeingrünungen SO1 und SO2.

Öffentliche Flächen: Eingrünung zur Fl.-Nr. 364 auf öffentlichen Grünflächen

Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

5.4. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung III 6.1).

5.5. Pflanzplan

Jedem Bauantrag ist ein Bepflanzungsplan beizufügen, der für die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Flächen Angaben zu verwendeten Arten, Pflanzqualität und Pflanzstandort beinhaltet (Textliche Festsetzung III 6.2).

6. ARTENSCHUTZ

Im Plangebiet können Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruheräume von Vögeln betroffen sein. Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG wurden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

6.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Textliche Festsetzung III 9.1).

7. HINWEISE

7.1. Denkmalschutz

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

7.2. Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorgereinzuholen. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der

Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Es wird empfohlen, im Hinblick auf die zunehmende E-Mobilität in der Tiefgarage eine ausreichende Anzahl an E-Lademöglichkeiten vorzusehen bzw. technisch vorzubereiten.

7.3. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrummerschattens zu installieren.

7.4. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

7.5. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des Trinkwasserleitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Sankt Englmar zu informieren.

7.6. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 177 "Bemessung von Rückhalteräumen" sowie DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (künftig DWA-A 102) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

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.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes 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.

Gewässerrenaturierung:

Die Öffnung verrohrter Fließgewässer und deren Renaturierung in einem offenen Lauf ist ein Gewässerausbau, für den eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung erforderlich ist (§§ 67 und 68 WHG).

Teichausbau:

Die Herstellung neuer Teiche bzw. der Ausbau bestehender Teiche ab 500 m² Fläche oder 2 m Tiefe (Gewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung) ist ein Gewässerausbau, für den eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung erforderlich ist (§§ 67 und

68 WHG). Evtl. ist auch eine wasserrechtliche Gestattung für die Gewässerbenutzung (Ausleitung) erforderlich.

7.7. Abwasserentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

7.8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, §7 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet.

Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.3 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im "Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)" des Bundesverbandes Boden e.V. zu finden.

8. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Naturferienresort“ 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8.1. 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.

Dadurch wird die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusortes Sankt Englmar langfristig gestärkt sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde gestützt.

8.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

8.2.1. 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 Wandels 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 2020.

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.

8.2.2. 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 Siedlungsränder 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.

8.3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

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

8.3.4. 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.

8.3.5. Biotopkartierung Bayern

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

8.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden 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.

8.4.1. 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 zeitlich 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 gebietstypischen 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.

8.4.2. 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 fünf 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.

8.4.2.1. Pflanzen

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

8.4.2.2. 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

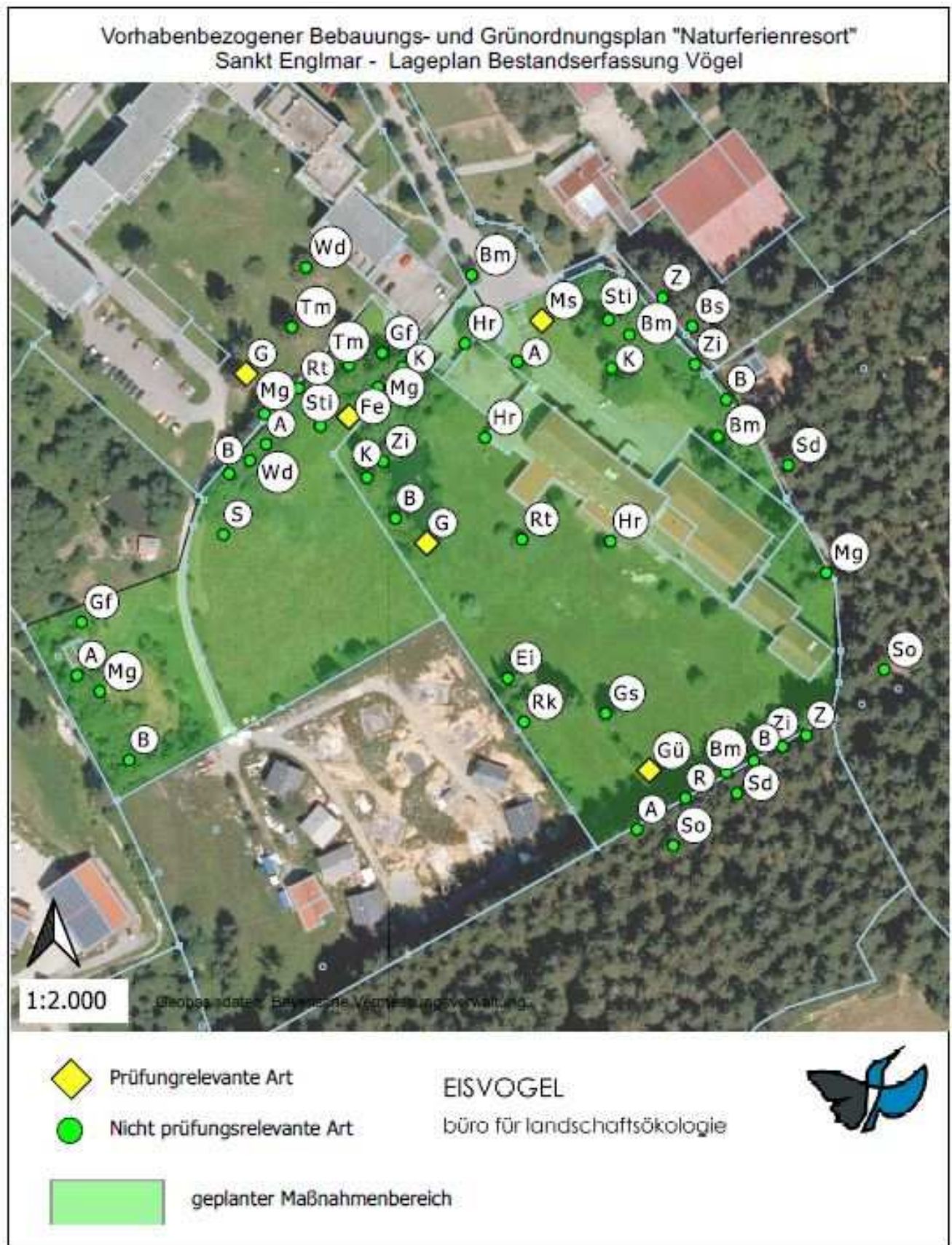
können. Die Erhebungen erfolgten durch das Büro EISVOGEL, Büro für Landschaftsökologie, Oberwaling 71, 94339 Leiblfling gemäß den Kartierstandards nach [SÜDBECK]. Die Erfassungen wurden an nachfolgenden Tagen durchgeführt:

<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 Rauchschwalben. Brutplätze befinden sich an den Außenwänden von Gebäuden vorwiegend in ländlichen Siedlungen, aber auch häufiger als bei Rauchschwalben 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, wurden im Bebauungsplan folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** von Tötungen und Zerstörungen von Niststätten festgesetzt:

- Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Textliche Festsetzung III 9.1).

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:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
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.

8.4.3. 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 Wasserspeicher- vermögen	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 Übersichtsboden- karte: 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)
Gesamtwert			2 (gering)

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.

8.4.4. 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 Geländes 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 m³ und für jedes der geplanten Ferienhäuser Rückhaltespeicher mit mind. 3 m³ 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.

8.4.5. 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.

8.4.6. 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 ausgleichende 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.

8.4.7. 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.

8.4.8. 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.

8.5. 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.

8.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen 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.

8.7. 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.

8.7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Bestand

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl II“ und ist als Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr gemäß § 1 BauNVO festgesetzt. Als Nutzung sind ein Kurhotel mit Fremdenbeherbergungsnutzung, mit Hallenbad und Tiefgarage festgesetzt. Auf dem Grundstück sind typische Freizeitnutzungen wie Ski-Abfahrt, Spielplatz und ein Teich mit Bachlauf festgesetzt.

Die ehemalige Hotelnutzung, einschließlich der zugehörigen Freianlagen ist anhand historischer Luftbilder gut nachvollziehbar und umfasst den größten Teil der Flurnummern 513 und 513/1 (Sporthotel mit Außenanlagen), eine Teilfläche im Norden der Flurnummer 394/1 (Zufahrt Tiefgarage Hotel Berghof und Außenanlagen) sowie den im Südwesten liegenden Tennisplatz mit Infrastruktur auf einer Teilfläche der Flurnummer 394.



Luftbild 2010 mit
Hotelgelände

Quelle:
Google Earth.

Die Wiesenflächen auf der Flurnummer 394/1 wurden weitgehend landwirtschaftlich genutzt und sind ebenfalls seit mehreren Jahren brachliegend. Der Teich mit den umgebenden Gehölzen ist eingezäunt und wurde für die Hotelfreianlagen offenbar nicht genutzt.

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014. Der Ausgangszustand des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist in **Anlage 1** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

8.7.2. Berechnung Ausgleichsbedarf

Die Eingriffsbewertung für das Plangebiet ist in **Anlage 2** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Baubereich SO1 Zentralgebäude / Fremdenbeherbergung

Für den Baubereich SO1 Zentralgebäude ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Folgende Flächen ohne Wertigkeit (0 Wertpunkte) sind nicht zu berücksichtigen:

BNT X4 Gebäude Sporthotel:	97 m ²
BNT V11 Verkehrsflächen Asphalt:	445 m ²

Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit bis 5 Wertpunkte zu berücksichtigen:

BNT X3 Sondergebiet Fremdenverkehr:	2.400 m ²
-------------------------------------	----------------------

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	2.400	3	0,80	5.760
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				5.760
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Verbot von „Schottergärten“.		Textliche Festsetzungen III 4.1. und 4.2.	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				5.472

Baubereich SO2 Ferienhäuser

Für den Baubereich SO2 Ferienhäuser ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Folgende Flächen ohne Wertigkeit (0 Wertpunkte) sind nicht zu berücksichtigen:

BNT X4 Gebäude Sporthotel:	3.221 m²
BNT V11 Verkehrsflächen Asphalt:	911 m²

Im Eingriffsbereich sind folgende Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) und mittlerer Wertigkeit (5 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

Flächen geringer Wertigkeit 1 bis 5 Wertpunkte:

BNT K11 Artenarme Säume, Brennesselfluren:	223 m ²
BNT X3 Sondergebiet Fremdenverkehr:	15.466 m ²
BNT V12 Verkehrsflächen Schotterbelag:	344 m ²

Gesamtfläche geringer Wertigkeit	16.113 m²
---	-----------------------------

Flächen mittlerer Wertigkeit 6 bis 10 Wertpunkte:

BNT S122 Teich bedingt naturnah:	576 m ²
BNT G215 mäßig extensive Grünlandbrache:	6.010 m ²
BNT B112 mesophile Gebüsche, heimische Arten:	1.076 m ²
BNT B22 Baumgruppen gebietsfremde Arten:	480 m ²

Gesamtfläche mittlerer Wertigkeit	8.142 m²
--	----------------------------

In die Eingriffsberechnung einbezogen wird der Korridor zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Tiefgaragenzufahrten entlang der Nordseite (öffentliche Grünflächen) und der Korridor der bestehenden Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ (Schotterweg und begleitende öffentliche Grünflächen). Dadurch wird der für die mittelfristig in diesem Bereich angestrebte Straßenverbindung erforderliche Kompensationsbedarf vorgezogen erbracht. Bei Realisierung der geplanten Straßenverbindung mittels Deckblattänderung ist eine gesonderte Kompensation dann nicht mehr zu erbringen.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	16.113	3	0,40	19.336
mittel	8.142	8	0,40	26.054
hoch		11	1	
		12	1	
		13	1	
		14	1	
		15	1	
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				45.390

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Verbot von „Schottergärten“.	Textliche Festsetzungen II 4.1. und 4.2.
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		43.120

Baubereich SO3 Betriebsgebäude

Für den Baubereich SO3 Betriebsgebäude ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Folgende Flächen ohne Wertigkeit (0 Wertpunkte) sind nicht zu berücksichtigen:

BNT X4 Gebäude Bestand: 48 m²

Im Eingriffsbereich sind folgende Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT X3 Sondergebiet Fremdenverkehr: 310 m²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	310	3	0,40	372
mittel	-	8	-	-
hoch		11	1	
		12	1	
		13	1	
		14	1	
		15	1	
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				372

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Textliche Festsetzung II 4.1.
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		353

9.7.3. Ausgleichsbedarf gesamt

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben in den Baubereichen SO1 bis SO3 ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **48.945 Wertpunkten**.

8.8. Kompensationsflächen

Die Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 825, Gemarkung Münster, Gemeinde Steinach, Landkreis Straubing-Bogen.

Es wird aus der Ökokontofläche Münster-Radlfleck eine reale Grundstücksfläche von 6.992 m² mit einem Kompensationswert von insgesamt 48.945 Wertpunkten abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

8.9. Planungsalternativen

Das geplante Erschließungs- und Nutzungskonzept wird maßgeblich durch die vorhandene Bestandssituation und die damit verbundenen Randbedingungen bestimmt.

Da das Gelände ausschließlich über die Straße „Am Predigtsuhl“ mit einer leistungsfähigen öffentlichen Straße angebunden werden kann, ist die Lage des Zentralgebäudes mit Tiefgarage im Norden sinnvoll. Zudem können dort die bereits baulich beanspruchten Flächen der alten Hotelanlage mit Tiefgarage genutzt werden. Dadurch können vor allem für den geplanten Bau der neuen Tiefgarage die Bodeneingriffe erheblich verringert werden. Die Nutzung des südlichen und westlichen Geländes für die Ferienhäuser umfasst die vom Verkehr abgeschotteten Bereiche, die sich für die Erholung gut eignen. Durch die Benachbarung zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ entwickelt sich ein zusammenhängendes Areal gleicher Prägung.

Um dieses Areal nicht durch Verkehr zu belasten, bleibt die bestehende Zufahrt zur Ferienhaussiedlung „Jockelhof“ unverändert erhalten. Die öffentliche Erschließungsstraße bindet ausschließlich die Tiefgaragenzufahrten des Hotels „Haus Berghof“ und des SO „Naturferienresort“ an. Die zu erhaltende Hecke und der Graben am Nordrand ermöglichen eine adäquate Abschirmung zu den Anlagen des Hotels „Haus Berghof“.

Für die geplante Rückhaltung und das Betriebsgebäude ist die Lage am topografischen Tiefpunkt zwingend erforderlich, hier sind keine alternativen Standorte möglich. Unter Ausnutzung der bestehenden Böschungen des alten Tennisplatzes können hier umfangreiche Veränderungen des Geländes vermieden werden. Insgesamt ist die geplante Erschließungs- und Nutzungsstruktur des Geländes im Hinblick auf die gewünschte Erholungsnutzung funktional zweckmäßig gegliedert. Wesentliche grundlegend alternative Möglichkeiten sind daher nicht gegeben.

8.10. 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 (1. Auslegung).
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Öffentlichen Auslegung (2. Auslegung).
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Öffentlichen Auslegung (3. Auslegung).
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der Öffentlichen Auslegung (4. Auslegung).

8.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der abschirmenden Wirkung kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die Überwachungsbedürftig sind.

8.12. 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 Missstandes 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 wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Naturferienresort“ 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.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt - Bewertung
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel	gering	mittel	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel

Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima, Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

9. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Naturferienresort“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“ mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen, M 1:1.000.
- Plan B 1.1 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“ – Anlage 1 - Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000.
- Plan B 1.2 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“ – Anlage 2 - Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsflächen / Kompensationsbedarf, M 1:1.000.
- Plan B 1.3 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“ – Anlage 3 – Ökokontofläche Münster-Radlfleck, Abbuchung Kompensation Fl-Nr. 825 Gmk. Münster, Gde. Steinach, M 1:1.000.
- Plan VE 1.0 Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB, SO „Naturferienresort“ – M 1:1.000.

Texte:

- Begründung / Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Naturferienresort“, Seite 1- 61.