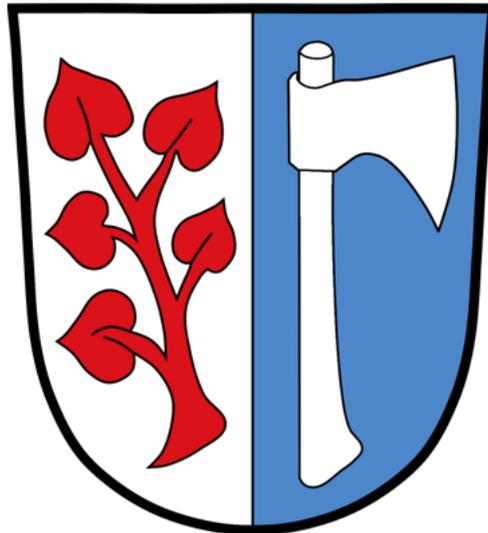


Änderung des  
Flächennutzungsplans

**„Hotelanlage Brandten“**

Deckblatt Nr. 14

Vorentwurf  
vom 12.09.2022



Gemeinde Langdorf  
Landkreis Regen

Bebauungsplan:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 - 10

## Inhaltsverzeichnis

I.	Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	5
II.	Begründung .....	6
<b>1.</b>	<b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Lage und Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage und Bestandssituation.....	7
4.2	Derzeitige Nutzung .....	9
4.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4.4.1	Wasserversorgung .....	9
4.4.2	Abwasserbeseitigung.....	9
4.4.3	Energieversorgung .....	9
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
5.4	Landes- und Regionalplanung.....	10
5.5	Naturschutzrecht .....	10
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
7.4	Städtebauliche Gesamtkonzeption .....	13
7.4.1	Konzept Verkehrserschließung .....	13
7.4.2	Konzept Oberflächenentwässerung.....	13
7.4.3	Konzept Grünordnung .....	13
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
III.	Umweltbericht .....	15
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>15</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	15
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	16
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>16</b>
2.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	16
2.2.	Schutzgut Wasser.....	17
2.3.	Schutzgut Boden.....	18
2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....	19
2.6	Schutzgut Mensch .....	19
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
2.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter .....	20

<b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	20
<b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	21
4.1 Vermeidung und Verringerung .....	21
4.2 Eingriffsermittlung.....	21
4.3 Potentieller Ausgleich im Wald und FFH-Gebiet.....	22
<b>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	23
<b>6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	23
<b>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	24
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	24
IV. Verfahren .....	25

I. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

maßstablos



## II. Begründung

Fassung vom 12.09.2022

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Langdorf hat am 12.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Der Geltungsbereich mit einer ca. 1,68 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 12, 13, 27, 27/1, 27/4, 27/5, 36/9, 36/13, 37/23 TF, 37/24 TF der Gemarkung Brandten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient, neben der parallelaufenden Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht ca. 70% der Fläche bereits die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor.

Ziel der Gemeinde Langdorf ist es, Weiterentwicklungen des bestehenden Hotelbetriebs in einem verträglichen Maß zu ermöglichen, klare Strukturen aufzubauen und im Zuge von weiterführenden Planungen dem ansässigen Betrieb Planungssicherheit zu geben.

### 2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes. Dieser wird im parallelaufenden Verfahren entwickelt.

Das vorhandene Sondergebiet erstreckt sich über das gesamte Gelände des bestehenden Fremdenverkehrsbetriebes. Mit vorliegender Deckblattänderung wird die konkret geplante Erweiterung vorgesehen.

Aufgrund des stetig wachsenden zu leistenden Angebotes geht ein erhöhter Flächenbedarf hervor, welcher auf Bauleitplanebene abgebildet werden soll. Die kontinuierliche Erweiterung zeigt sich häufig in mehreren aneinanderhängenden Gebäudeteilen

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen aufzunehmen und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mögliche Erweiterungen aufzuzeigen. Dies steht sowohl im Interesse des Betreibers als auch im öffentlichen Interesse.

Dabei ist es vor allem wichtig, wie sich langfristig und zukunftsfähig der Standort des Hotels weiterentwickeln kann. Ebenso ist es die Aufgabe des Bebauungsplans, Grenzen aufzuzeigen, wodurch bereits im Vorfeld mögliches Konfliktpotential zu angrenzenden Nutzungen verhindert werden kann. Im Vordergrund steht dabei die erforderliche Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung hinsichtlich der vom Hotel ausgehenden Emissionen.

Festsetzungen, welche auf den Bestand reagieren und gleichzeitig einen gewissen gestalterischen Spielraum für zukünftige bauliche Anlagen einräumen, werden zielführend eingesetzt und dienen so, vor allem langfristig, der städtebaulich geordneten Entwicklung des Betriebes.

### 3. Alternativenprüfung

Die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eigenem Grund wird als alternativlos angesehen, da die Betriebsabläufe nur so gesichert werden können.

Die Entwicklung des ansässigen Betriebes ist seit Jahren positiv. Die Erweiterungsmöglichkeit ist für die Existenzsicherung des Betriebes erforderlich.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für den Fremdenverkehr entsprechend dem örtlichen Bedarf mit Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

### 4. Lage und Bestandssituation

#### 4.1 Lage und Bestandssituation



Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)

Das Planungsgebiet liegt im staatlich anerkannte Erholungsort Langdorf an der Glasstraße im Dreieck zwischen Zwiesel, Regen und Bodenmais.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf sind ca. 70 % der Fläche des Geltungsbereichs als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen.

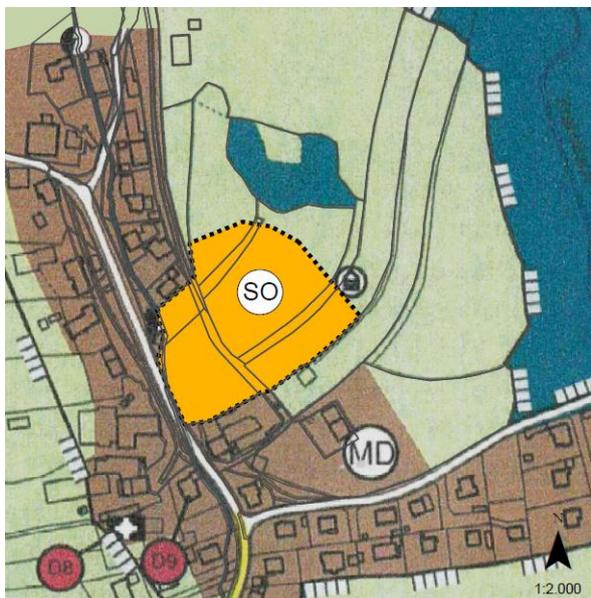


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits die Bebauung mit Gebäuden für das Hotel vor. Im parallellaufenden Verfahren wird der Bebauungsplan dem derzeitigen Bedarf angepasst.



Abb. 3: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)

## 4.2 Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 1,68 ha großen Fläche handelt es sich um eine Fläche, die teilweise schon bebaut ist und vom „Musikhotel Tonihof“ genutzt wird. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich großzügige Wiesenflächen.

Das Planungsgebiet wird, ausgehend von der Straße „Ranzingerberg“ erschlossen.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

### 4.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt unabhängig vom kommunalen Netz durch eine Eigenwasserversorgung aus Quellen und zusätzlich durch einen betriebseigenen Anschluss an die Fernwasserleitung (Waldwasser).

### 4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Langdorf.

### 4.4.3 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Sondergebietes erfolgt durch die Bayernwerk AG. Ein eigenes Blockheizkraftwerk auf Basis von Hackschnitzeln aus dem eigenen Forstbetrieb erzeugt Strom und Wärme. Das Blockheizkraftwerk auf dem landwirtschaftlichen Betrieb soll erweitert werden, so dass der gesamte Energiebedarf CO<sub>2</sub>-neutral im eigenen Forstbetrieb erzeugt wird.

## 5. Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.4 Landes- und Regionalplanung

Die Änderung des derzeitigen Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Die vorliegende Planung sieht die Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenverkehr in Anbindung an bestehende Bebauung vor. Die geringfügige Erweiterung der Fläche ist erforderlich um die betriebliche Erweiterung zu ermöglichen. Zudem besteht eine wirtschaftliche Erschließung durch vorhandene Straßen.

Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 01.01.2020

#### Wirtschaft

##### 5.1 Wirtschaftsstruktur

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

*(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.*

*Zu 5.1 (B) Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen oder leistungsfähige Telekommunikationsinfrastrukturen, tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei (vgl. auch Art. 6 Abs. 2 Nr. 5 BayLplG).*

*Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Dazu gehört auch, die Kurorte und Heilbäder als Schwerpunkt der bayerischen Tourismuswirtschaft wettbewerbsfähig zu erhalten.*

### 5.5 Naturschutzrecht

Langdorf liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ befindet sich ca. 130 m östlich im Wald.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt das amtlich ausgewiesenen Biotop 6944-0103-001: „Magerrasen-, Altgrasranks und ein Heckenabschnitt entlang eines Feldraines“ an den Geltungsbereich an. „Teilfläche 1 ist ein Haselheckenabschnitt, der in eine Rinderweide integriert ist. Der Unterwuchs ist entsprechend spärlich.“

Es unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG.

In derselben Rinderweide steht grenzt an den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein Feldgehölz, das nicht biotopkartiert ist.

Diese Gehölzbestände unterliegen dem Schutz des Art 16(1)1. BayNatSchG, d.h. sie sind als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind im gesetzlichen Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zulässig.

Die Erweiterung des SO verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

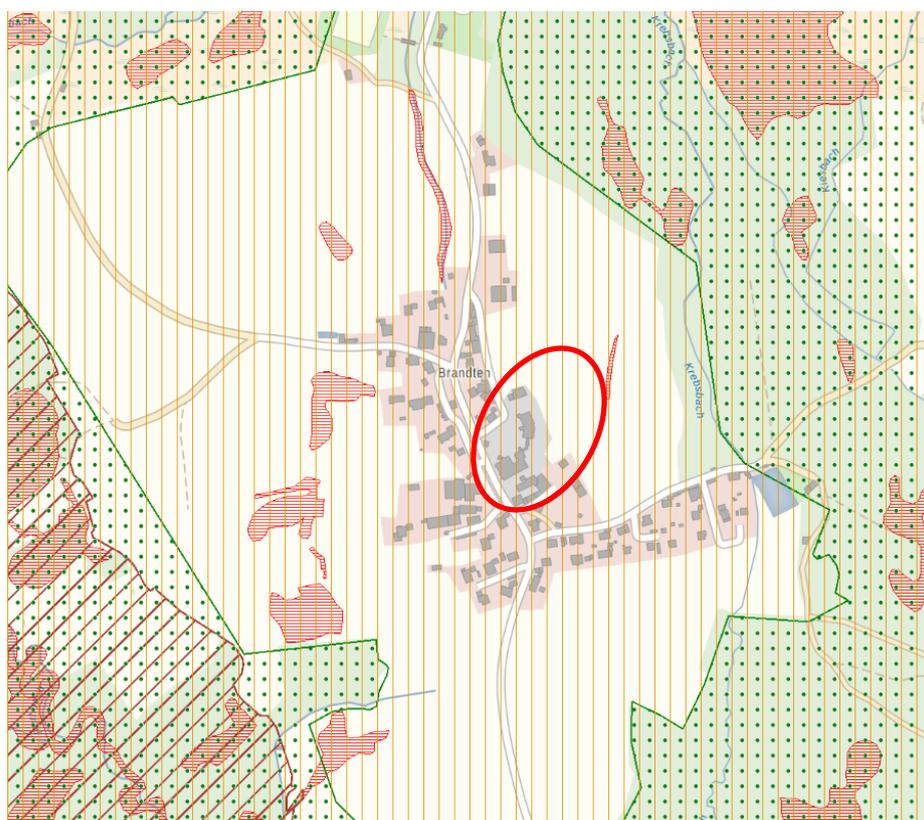


Abb. 3: Darstellung der Schutzgebiete (Auszug aus dem BayernAtlas vom 09.08.2022) – ohne Maßstab

- Rot quer gestreift: Biotopkartierung
- Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bay. Wald“
- Grün gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“
- Rot schraffiert: FFH Gebiet

## 6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld selbst befinden sich keine Denkmäler. (siehe Ausschnitt Luftbild).



Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Juni 2022  
(Denkmäler rot markiert = keine vorhanden)

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

## **7. Planinhalte**

### 7.4 Städtebauliche Gesamtkonzeption

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst eine Größe von ca. 1,68 ha. Die Änderung sieht eine Erweiterung der vorhandenen Fläche als Sondergebiet (Fremdenverkehr) um ca. 4.800 m<sup>2</sup> vor. Die Erweiterungsfläche dient derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiesenfläche).

Damit werden bereits vorhandene bauliche Strukturen aufgenommen und im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens Baurecht geschaffen.

#### *7.4.1 Konzept Verkehrserschließung*

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Straße „Ranzingerberg“.

#### *7.4.2 Konzept Oberflächenentwässerung*

Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend breitflächig versickern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in das Trennsystem der Gemeinde Langdorf eingeleitet.

#### *7.4.3 Konzept Grünordnung*

Mit dem SO Hotelanlage wird eine kompakte Erweiterung des Hotels ermöglicht. Innerhalb des SO sind Gebäude und Parkplätze zu realisieren.

Auf Flächennutzungsplanebene werden die zu erhaltenden Landschaftsbestandteile, d.h. die biotopkartierte Haselhecke mit Solitärbaum am nordöstlichen Rand und das Feldgehölz am nordwestlichen Rand dargestellt.

Nördlichen des Geltungsbereichs im Bereich im Feldgehölz liegt die Schnittstelle zwischen Hotelbetrieb und Landwirtschaft. Von hier aus bietet sich ein Blick auf die unterschiedlichen Weiden der Pferde, Rinder und Ziegen und die Möglichkeit, mit den Tieren direkt in Kontakt zu kommen.

Maßnahmen zur Durchgrünung können erst im Bebauungsplan für den Geltungsbereich vorgesehen werden.

## **8. Auswirkungen der Planung**

Die Gemeinde Langdorf möchte die Weiterentwicklung eines Hotelbetriebes im OT Brandten sichern.

Die Gemeinde kommt so ihrer Aufgabe nach, eine ausreichende Anzahl an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen bereitzustellen. Arbeitsplätze am Wohnort wirken dem demographischen Wandel entgegen und können eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen.

Im Ortsteil Brandten wird das bereits vorhandene Sondergebiet erweitert.

Das Hotel liegt im Dorfzentrum. Brandten ist nur über eine Stichstraße erreichbar.

Die Struktur des Waldhufendorfes wird nicht verändert, es ist geprägt von eng nebeneinanderstehenden Hofanlagen entlang der Ortsstraße, die in einem breiten (Grün-)Streifen „Rechtlergrund“ verläuft. Zur denkmalgeschützten Kapelle besteht keine Sichtbeziehung.

Die Erweiterungsflächen des Hotels liegen im rückwärtigen Teil des Betriebes. Dieser Teil hat nur einen sehr geringen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Die örtlichen Wanderwege sind auf den Ortsstraßen ausgewiesen und werden nicht verändert.

Grundsätzlich entstehen durch die Erweiterung Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild, diese können jedoch mittels Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und den getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe reduziert bzw. ausgeglichen werden. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

### III. Umweltbericht

#### 1. Einleitung

##### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Langdorf hat am 12.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Der Geltungsbereich mit einer ca. 1,68 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. 12, 13, 27, 27/1, 27/4, 27/5, 36/9, 36/13, 37/23 TF, 37/24 TF der Gemarkung Brandten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient, neben der parallelaufenden Aufstellung des Bebauungsplans der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht ca. 70% der Fläche bereits die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor.

Ziel der Gemeinde Langdorf ist es, Weiterentwicklungen des bestehenden Hotelbetriebs in einem verträglichen Maß zu ermöglichen, klare Strukturen aufzubauen und im Zuge von weiterführenden Planungen dem ansässigen Betrieb Planungssicherheit zu geben.

Das vorhandene Sondergebiet erstreckt sich über das gesamte Gelände des bestehenden Fremdenverkehrsbetriebes. Mit vorliegender Deckblattänderung wird die konkret geplante Erweiterung vorgesehen.

Aufgrund des stetig wachsenden zu leistenden Angebotes geht ein erhöhter Flächenbedarf hervor, welcher auf Bauleitplanebene abgebildet werden soll. Die kontinuierliche Erweiterung zeigt sich häufig in mehreren aneinanderhängenden Gebäudeteilen

Ziel der Planung ist es, die bestehenden Strukturen aufzunehmen und im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens mögliche Erweiterungen aufzuzeigen. Dies steht sowohl im Interesse des Betreibers als auch im öffentlichen Interesse.

Dabei ist es vor allem wichtig, wie sich langfristig und zukunftsfähig der Standort des Hotels weiterentwickeln kann. Ebenso ist es die Aufgabe des Bebauungsplans, Grenzen aufzuzeigen, wodurch bereits im Vorfeld mögliches Konfliktpotential zu angrenzenden Nutzungen verhindert werden kann. Im Vordergrund steht dabei die erforderliche Rücksichtnahme auf die angrenzende Bebauung hinsichtlich der vom Hotel ausgehenden Emissionen.

Die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eigenem Grund wird als alternativlos angesehen, da die Betriebsabläufe nur so gesichert werden können.

Die Entwicklung des ansässigen Betriebes ist seit Jahren positiv. Die Erweiterungsmöglichkeit ist für die Existenzsicherung des Betriebes erforderlich.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für den Fremdenverkehr entsprechend dem örtlichen Bedarf mit Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung vom Dezember 2021.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Die schalltechnischen Anforderungen finden auf Bebauungsplanebene Berücksichtigung.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der fortgeschriebenen Fassung.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 31. August 2022.

### 2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt das amtlich ausgewiesenen Biotop 6944-0103-001: „Magerrasen-, Altgrasranken und ein Heckenabschnitt entlang eines Feldraines“ an den Geltungsbereich an. „Teilfläche 1 ist ein Haselheckenabschnitt, der in

eine Rinderweide integriert ist. Der Unterwuchs ist entsprechend spärlich.“ Am nördlichen Ende dieser Hecke steht ein 6-stämmiger alter Bergahorn. Das Biotop unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG.

In derselben Weide steht auf einer Felskuppe am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein Feldgehölz, das nicht biotopkartiert ist. Birken, Zitterpappeln, 1 Vogelkirsche und 1 Fichte stehen auf magerem, fast unbewachsenem Boden. Die Fläche wird mit (Jung-Rindern) und Ziegen beweidet, so dass sich kein Unterwuchs entwickeln kann. Diese Felskuppe ist über einen Fußweg vom Hotel aus erreichbar.

Die Gehölzbestände unterliegen dem Schutz des Art 16(1)1. BayNatSchG, d.h. sie sind als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind im gesetzlichen Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zulässig.

Die geplante Erweiterung des SO liegt an einem Südwesthang. Aktuell wird das gesamte Erweiterungsgebiet als Intensivgrünland (Kurzgras-Dauerweide mit Pferden, Rindern und Ziegen, ca. 4.400 m<sup>2</sup>) bewirtschaftet.

Intensivgrünland hat keine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten.

Im bestehenden Betriebsgelände sind Teilflächen als strukturreiche Grünflächen (ca. 2.600 m<sup>2</sup>) festgesetzt, sie wurden nur teilweise realisiert. Auf Bebauungsplanebene wurden diese Flächen als Vermeidungsmaßnahme bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt. Für die auch F-Plan-Ebene bereitgestellten als SO ausgewiesenen Flächen ist ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen.

Auswirkungen:

Das zusätzliche SO beansprucht Intensivgrünland.

Die teilweise biotopkartierten Gehölzbestände, die als geschützte Landschaftsbestandteile zu erhalten sind, werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind durch die Erweiterung des SO Richtung Osten Auswirkungen gegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

## 2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Baugebiet liegt an einem Südwesthang.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand.

Der sogenannte „Dorf-Bach“ verläuft verrohrt parallel zur Ortsstraße. Das Gewässer wurde durch Abzweigung vom Krebsbach erzeugt und auf „Rechtlergrund“ im Ortszentrum für die dörfliche Wasserversorgung ausgebaut. Der Bach wird südlich des Ortes in einem Graben zur Schwarzach geleitet.

Die Parzelle des „Dorfbaches“ liegt zwischen Hotel und dem Feuerwehrhaus, das auf „Rechtlergrund“ steht und in das SO einbezogen werden soll. Die Lage des verrohrten Baches ist noch zu klären.

Gegenüber dem Feuerwehrhaus befindet sich eine Löschwasserzisterne, ebenfalls auf „Rechtlergrund“.

Auswirkungen:

Die GW-Neubildung wird durch die Erweiterung des SO zusätzlich reduziert.

Das SO wird im Trennsystem entwässert.

Das verrohrte Gewässer muss ggf. verlegt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

### 2.3. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Brandten liegt auf einem flachen Höhenrücken, der von einem Körnelgneis gebildet wird. Östlich und westlich grenzen an das Dorf flache, teilweise moorige Niederungen am Perlbach und an der Schwarzach an.

Der Körnelgneis verwittert zu einer Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand.

Auswirkungen:

Infolge der Erweiterung des SO gehen die Bodenfunktionen auf einer zusätzlichen Fläche verloren und werden nur in den Gartenanlagen und Grünflächen teilweise wieder hergestellt.

Ergebnis:

Es sind geringe zusätzliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

### 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Brandten ist umgeben von Niederungen, in denen sich Kaltluft sammelt. Lokalklimatisch ist der Standort auf dem Südwesthang wärmer als die Umgebung.

Der eigene forstwirtschaftliche Betrieb hat ein eigenes Blockheizkraftwerk auf Hackschnitzelbasis. Dieses BHKW soll erweitert werden, so dass zukünftig der gesamte Energiebedarf (Strom und Wärme) des SO selbst erzeugt werden kann.

Auswirkungen:

Als Hotelanlage hat der Betrieb einen sehr hohen Energiebedarf und erzeugt damit potentiell viel CO<sub>2</sub>. Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt keine Festsetzung zur Art der Energieerzeugung. Mit der geplanten Erweiterung des BHKW kann der Energiebedarf CO<sub>2</sub>-neutral erzeugt werden. Aufgrund der geltenden Bestimmungen werden keine messbaren Veränderungen der Luftqualität eintreten.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft gegeben.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

### Beschreibung:

Der Ortsteil Brandten kann nur über eine Stichstraße erreicht werden. Die historische Struktur des Waldhufendorfes ist im eng bebauten Ortsbild noch deutlich erkennbar. Es ist geprägt von eng nebeneinander stehenden Hofanlagen entlang der Ortsstraße, die in einem breiten (Grün-)Streifen „Rechtlergrund“ verläuft.

Im Norden liegen auf „Rechtlergrund“ ein großer Holzlagerplatz und die Sportanlagen des SV Brandten. Der südliche Ortsrand wird geprägt von einer Siedlungsstraße mit Wohnbebauung.

Die Hotelanlage hat sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb heraus entwickelt. Die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurden an den nördlichen Rand des Betriebsgeländes außerhalb des Geltungsbereichs ausgelagert.

Südlich grenzt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an, der für den Neubau einer Rinderstallung eine Baugenehmigung hat.

Das bestehende Hotel hat keine Fernwirkung und auch die höher gelegene Erweiterungsfläche wird durch die Wohnsiedlung am südlichen Ortsrand sowie den geplante Rinderstall des Nachbarn verdeckt.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Die Ortsstraßen sind als Wanderweg ausgewiesen.

### Auswirkungen:

Die Erweiterung befindet sich hauptsächlich im rückwärtigen Teil des Betriebes. Die zusätzlichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gering. Die Erweiterungsflächen kann nur von wenigen Standorten aus eingesehen werden.

### Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung:

Das SO liegt in einem Dorfgebiet (MD). Es gelten grundsätzlich höhere Lärmpegel. Auf Bebauungsplanebene wird durch ein schalltechnisches Gutachten sichergestellt, dass die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche Gerüche müssen geduldet werden.

### Auswirkungen:

Vom Hotel können Lärm-Emissionen von Parkplätzen sowie bei Veranstaltungen verursacht werden.

### Ergebnis:

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Zur denkmalgeschützten Kapelle auf einem landwirtschaftlichen Betrieb besteht keine Sichtbeziehung.

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Das bereits ausgewiesene SO wird nach Nord-Osten erweitert.

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Intensivgrünland	zusätzliche Neuversiegelung
Wasser	Versiegelung	Verrohrter „Dorf-Bach“ vor dem Hotel Reduzierung der GW-Neubildung
Boden	Neuversiegelung,	Braunerde, Bodenfunktionen gehen verloren
Klima + Luft	Potentiell hoher Energiebedarf	Geplantes BKHW soll gesamten Energiebedarf CO <sub>2</sub> -neutral erzeugen.
Landschafts- und Ortsbild Erholung	SO wird im rückwärtigen Teil erweitert	Historisches Waldhufendorf, Ortskern nicht betroffen  Wanderwege nur auf Ortsstraßen ausgewiesen
Mensch	angrenzend MD	Keine – landwirtschaftliche Gerüche müssen geduldet werden, erhöhte zulässige Lärmpegel
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Betriebserweiterungen und – modernisierung wäre nur über Aufstockung möglich. Dies würde das Ortsbild deutlich stärker prägen.

#### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Durch die Erweiterung des WA sind das Biotop und der angrenzende Gehölzbestand (Feldgehölz) nicht unmittelbar betroffen. Der Bebauungsplan muss durch Vermeidungsmaßnahmen die dauerhafte Erhaltung gewährleisten.

##### 4.2 Eingriffsermittlung

Auf Flächennutzungsplanebene erfolgt nur eine überschlägige Eingriffsermittlung. Sie gibt dem Vorhabensträger eine Planungsgrundlage für die Größenordnung der vorzuhaltenden Ausgleichsflächen.

Das bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene SO wird um ca. 4.400 m<sup>2</sup> vergrößert. Im gültigen Bebauungsplan wurden als Vermeidungsmaßnahme ca. 2.600 m<sup>2</sup> als strukturreiche Grünfläche festgesetzt. Bei Nutzungsänderung ist auch diese Teilfläche auszugleichen.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der 2021 fortgeschriebenen Fassung.

Das Gewerbegebiet wird ausschließlich auf Acker und Intensivgrünland errichtet. Der Biotopnutzungstyp Intensivgrünland (G11) hat eine geringe Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Kategorie wird als Durchschnittswert 3 Wertpunkte verwendet.

Der Biotopnutzungstyp strukturreicher Garten (P22) hat eine mittlere Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Kategorie wird als Durchschnittswert 8 Wertpunkte verwendet.

Als GRZ wird mit 0,6 festgesetzt werden.

Der Ausgleichsbedarf wird berechnet mit der Formel:

$$\begin{array}{l} \text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} \\ \text{G11} \quad 3 \text{ WP} \quad \times \quad 4.400 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad = \quad 12.480 \text{ WP} \\ \text{P22} \quad 8 \text{ WP} \quad \times \quad 2.600 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,6 \quad = \quad 7.920 \text{ WP} \end{array}$$

Überschlägig ermittelt muss mit einem Ausgleichsbedarf in Höhe von 20.400 Wertpunkten gerechnet werden.

#### 4.3 Potentieller Ausgleich im Wald und FFH-Gebiet

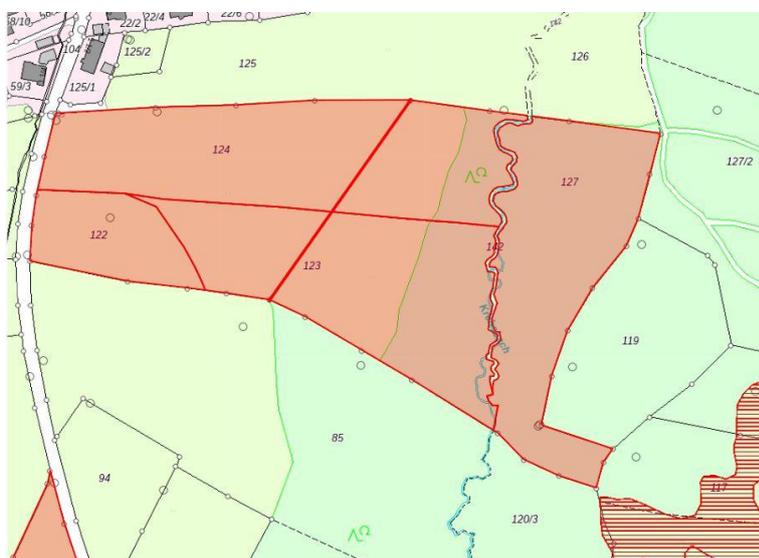
Auf Flächennutzungsplanebene wird keine konkrete Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die tatsächliche Größe der Ausgleichsfläche wird mit dem Aufwertungspotential berechnet.

Die Ausgleichsfläche muss vom Vorhabensträger bereitgestellt, entwickelt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Folgende Flächen sollen bereits im Bauleitplanverfahren des Flächennutzungsplans auf ihre grundsätzliche Eignung geprüft werden:

Gem. Brandten Fl. 123TF, 124TF, 127:



Der Wald auf Fl. 124 und 127/TF wurde bereits als Ausgleichsfläche für den gültigen B-Plan ausgewiesen, die Fläche aber nicht ins Ökoflächenkataster eingetragen und die Waldumbaumaßnahme nicht durchgeführt.

Mit Fichten wurden Nasswiesen, teilweise Moor- und Streuwiesen aufgeforstet. Alternativ zum Waldumbau könnte auf den nassen Teilflächen auch die ehemalige Wiesennutzung (Pfeifengraswiese – Nassgrünland) wiederhergestellt werden. Am Krebsbach müsste ein Gehölzsaum aus Erle entwickelt werden. Für diese Maßnahme wäre eine Rodungsgenehmigung erforderlich.

Gem. Brandten Fl. 92TF



Der Nasswiesenteil, teilweise im FFH-Gebiet könnte durch Extensivierung (keine Düngung – Aushagerung über mehrere Jahre, später Mähtermin) als Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eigenem Grund wird als alternativlos angesehen, da die Betriebsabläufe nur so gesichert werden können.

Die Entwicklung des ansässigen Betriebes ist seit Jahren positiv. Die Erweiterungsmöglichkeit ist für die Existenzsicherung des Betriebes erforderlich.

Die vorliegende Planung sieht ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für den Fremdenverkehr entsprechend dem örtlichen Bedarf mit Anbindung an bestehende Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im August 2022. Zur Ermittlung des maximalen Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden in der 2021 fortgeschriebenen Fassung verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Flächennutzungsplanebene ist ein Monitoring nicht erforderlich.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Langdorf hat am 12.09.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 14 zu ändern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht ca. 70% der Fläche bereits die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor.

Ziel der Gemeinde Langdorf ist es, Weiterentwicklungen des bestehenden Hotelbetriebs in einem verträglichen Maß zu ermöglichen, klare Strukturen aufzubauen und im Zuge von weiterführenden Planungen dem ansässigen Betrieb Planungssicherheit zu geben.

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt das amtlich ausgewiesenen Biotop 6944-0103-001: „Magerrasen-, Altgrasrücken und ein Heckenabschnitt entlang eines Feldraines“ an den Geltungsbereich an. „Teilfläche 1 ist ein Haselheckenabschnitt, der in eine Rinderweide integriert ist. Der Unterwuchs ist entsprechend spärlich.“

Es unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG.

In derselben Rinderweide steht grenzt an den nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ein Feldgehölz, das nicht biotopkartiert ist.

Diese Gehölzbestände unterliegen dem Schutz des Art 16(1)1. BayNatSchG, d.h. sie sind als geschützter Landschaftsbestandteil zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind im gesetzlichen Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. zulässig.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft. Die notwendige Erweiterung des bestehenden Betriebes auf eigenem Grund wird als alternativlos angesehen, da die Betriebsabläufe nur so gesichert werden können.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland (Dauerweide) genutzt.

Die zusätzliche Vergrößerung des Wohngebietes verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Klima. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung des SO müssen Ausgleichsflächen auf Bebauungsplanebene ausgewiesen werden. Die unmittelbare Vergrößerung des SO um ca. 4.400 m<sup>2</sup> bewirkt einen Ausgleichsbedarf von 12.480 Wertpunkten. Bei Versiegelung des im gültigen B-Plan ausgewiesenen strukturreichen Gartens sind zusätzlich 7.920 WP auszugleichen.

Auf Flächennutzungsplanebene entfällt das Monitoring.

#### IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2022 die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Langdorf, .....

.....

Michael Engelram  
1. Bürgermeister

Vorentwurf vom                    12.09.2022  
Entwurf vom                        .....

Fassung vom                        .....

Planung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 -10

.....  
Kathrin Bollwein

Ablauf:                      Vorentwurf vom                      12.09.2022  
                                    Entwurf vom                              .....

                                    Beschlussfassung vom                      .....