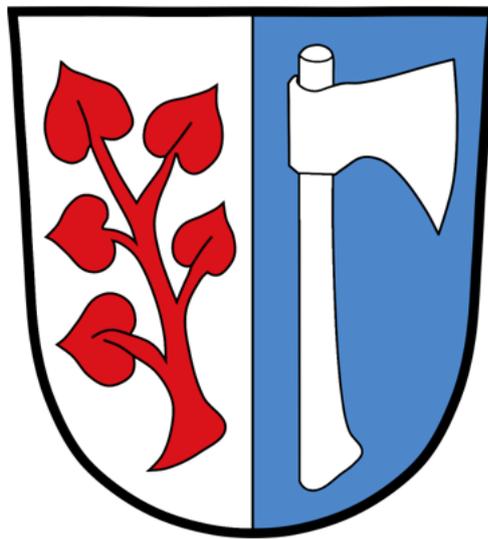


Änderung des  
Bebauungsplans

**„Hotelanlage Brandten“**

Deckblatt Nr.1

Erneuter Entwurf  
vom 17.04.2023



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

Grünordnung und Umweltbericht:

Dorothea Haas, Dipl.- Ing. + Dipl. Geol.  
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach  
Telefon 09942-904097  
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| I.        | Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ .....   | 5  |
| <b>1.</b> | <b>Rechtsgrundlage</b> .....   | 5  |
| <b>2.</b> | <b>Anlass und Zweck der Planung</b> .....  | 5  |
| <b>3.</b> | <b>Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung</b> .....  | 6  |
| <b>4.</b> | <b>Lage und Bestandssituation</b> .....  | 7  |
| 4.1       | Lage und Bestandssituation .....   | 7  |
| 4.2       | Geltungsbereich .....  | 7  |
| 4.3       | Derzeitige Nutzung .....   | 7  |
| 4.4       | Ver- und Entsorgung .....  | 8  |
| 4.4.1     | Wasserversorgung .....   | 8  |
| 4.4.2     | Abwasserbeseitigung .....  | 8  |
| 4.4.3     | Energieversorgung .....  | 8  |
| <b>5.</b> | <b>Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben</b> .....   | 9  |
| 5.1       | Vorbereitende Bauleitplanung .....   | 9  |
| <b>6.</b> | <b>Denkmalschutz</b> .....   | 11 |
| <b>7.</b> | <b>Planinhalte</b> .....   | 12 |
| 7.1       | Städtebauliche Gesamtkonzeption .....  | 12 |
| 7.1.1     | Konzept Bauliche Nutzung .....   | 12 |
| 7.1.2     | Konzept Verkehrserschließung .....   | 16 |
| 7.1.3     | Konzept Oberflächenentwässerung .....  | 16 |
| 7.1.4     | Konzept Grünordnung .....  | 16 |
| 7.1.5     | Eingriff / Ausgleich .....   | 17 |
| 7.2       | Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan .....  | 18 |
| 7.3       | Immissionsschutz .....   | 18 |
| II.       | Umweltbericht .....  | 19 |
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b> .....  | 19 |
| 1.1.      | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....   | 19 |
| 1.2.      | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung ..... | 22 |
| <b>2.</b> | <b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....        | 24 |
| 2.1.      | Schutzgut Arten und Lebensräume .....  | 24 |
| 2.2.      | Schutzgut Wasser .....   | 25 |
| 2.3.      | Schutzgut Boden .....  | 26 |
| 2.4       | Schutzgut Klima und Luft .....   | 26 |
| 2.5       | Schutzgut Landschaftsbild und Erholung .....   | 27 |
| 2.6       | Schutzgut Mensch .....   | 27 |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.7       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 30        |
| 2.8       | Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter .....   | 31        |
| <b>3.</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>              | <b>31</b> |
| <b>4.</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b> | <b>32</b> |
| 4.1       | Vermeidung und Verringerung .....  | 32        |
| 4.2       | Eingriffsermittlung.....   | 32        |
| 4.3       | Ausgleich .....  | 38        |
| <b>5.</b> | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>   | <b>40</b> |
| <b>6.</b> | <b>Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>        | <b>40</b> |
| <b>7.</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>  | <b>40</b> |
| <b>8.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>   | <b>41</b> |
| III.      | Verfahren .....  | 43        |
| IV.       | FESTSETZUNGSPLAN.....  | 45        |
| V.        | Anlagen.....   | 46        |

I. Begründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“  
Erneuter Entwurf 17.04.2023

## **1. Rechtsgrundlage**

Die Gemeinde Langdorf hat am 02.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hotelanlage Brandten“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

## **2. Anlass und Zweck der Planung**

Die Änderung des Bebauungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf sind ca. 56 % der Fläche des Geltungsbereichs als Sondergebiet (Fremdenbeherbergung) ausgewiesen.

Im parallellaufenden Verfahren wird der Flächennutzungsplan angepasst.

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

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

Durch die Erweiterung entsteht ein für ein Sondergebiet üblicher hoher Versiegelungsgrad von max. 0,6, der eine maximale Ausnutzung der Bauflächen zulässt und einen möglichst uneingeschränkten Betriebsablauf ermöglicht. Der Versiegelungsgrad wird durch die Erweiterung nicht erhöht. Er entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich die Festsetzung an dem vorhandenen Gebäudebestand. Mögliche Betriebs- bzw. Gebäudeerweiterungen können dadurch ohne räumliche Einschränkungen durchgeführt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

### **3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung**

Um die Entwicklung und Erschließung von neuen Bauflächen zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das gesamte Gelände des bestehenden Fremdenverkehrsbetriebes und sieht mit vorliegender Deckblattänderung die konkret geplante Erweiterung vor.

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.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1 Lage und Bestandssituation

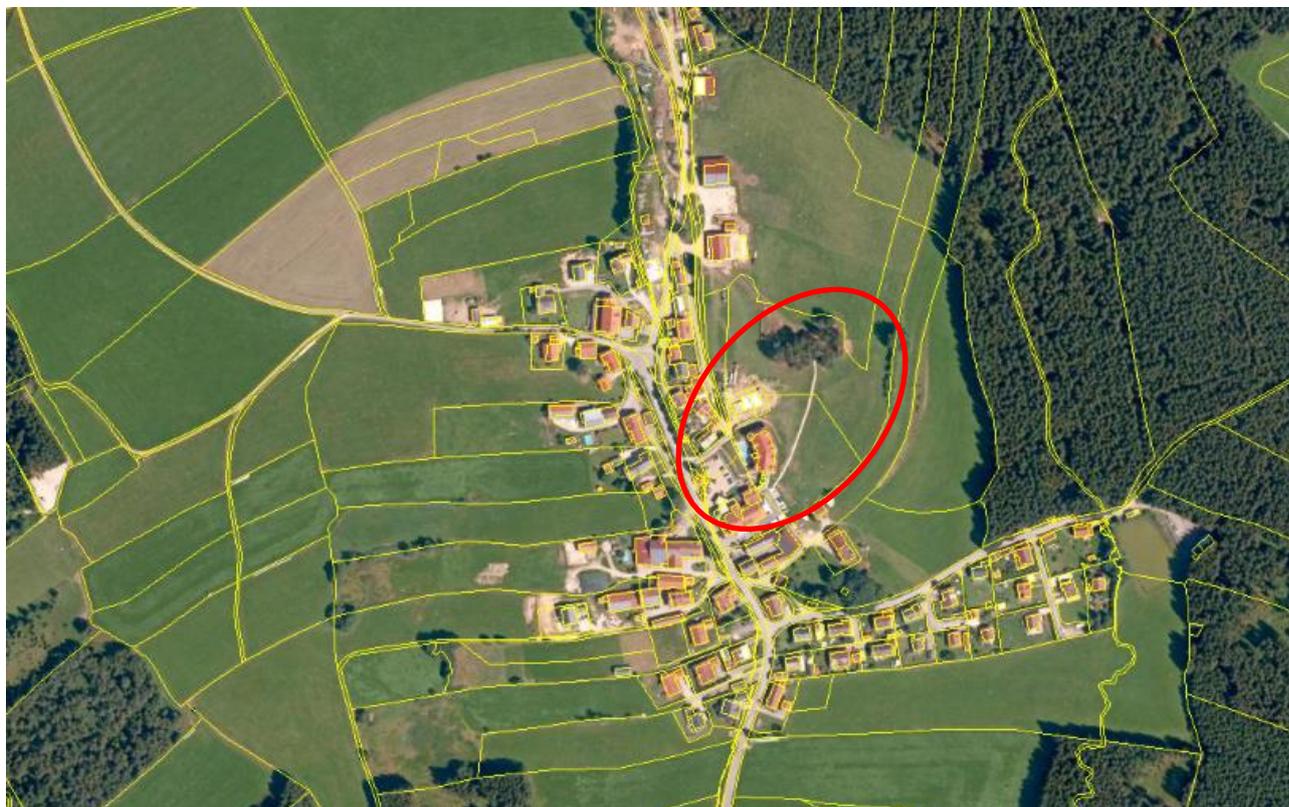


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)

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

### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer ca. 2,1 ha großen Fläche umfasst die Fl. Nr. Fl. Nr. 12, 13 TF, 27 TF, 27/1, 27/4, 27/5, 32 TF, 36 TF 36/9, 36/13, 36/28 TF, 37/23 TF, 37/24 TF der Gemarkung Brandten.

Die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte, 0,5 ha große Ausgleichsfläche in der Gemarkung Brandten Fl. 142TF und 127 TF wird mit DB 1 aufgehoben.

Es wird mit DB 1 eine zusammenhängende Ausgleichsfläche für den gesamten Betrieb in der Gemarkung Brandten, Fl. 92 TF festgesetzt. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 21.080 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Derzeitige Nutzung

Bei der ca. 2,1 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.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

##### 4.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Sondergebietes erfolgt unabhängig vom kommunalen Netz durch die vorhandene Eigenversorgung über bestehende Quellen. Zur Abdeckung von Verbrauchsspitzen ist zudem ein betriebseigener Anschluss an die Wasserversorgung Bayer. Wald (Fernwasserleitung Waldwasser) vorhanden.

##### 4.4.2 Abwasserbeseitigung

Der Umgriff des Bebauungsplanes liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereich. Die Abwasserbeseitigung des Sondergebietes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser des Betriebes wird hierzu über das bestehende kommunale Entsorgungsnetz der Gemeinde Langdorf der auf 1150 EWG ausgelegten Kläranlage Froschaumühle zugeführt.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser des Sondergebietes wird gesammelt, in Rückhalteeinrichtungen gepuffert und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben. Hierzu ist im Zuge der Genehmigungs- bzw. Erschließungsplanung ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren nach den jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen, wobei die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M153 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten sind. Bei der Beteiligung der Fachkundigen Stelle für die Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren werden die diesbezüglichen Auflagen und Bedingungen auch hinsichtlich einer emissionsbezogenen Bewertung nach DWA-A 102-2 konkretisiert.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen, Aufzügen etc.) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung-AwSV- zu beachten.

##### 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. Stand der räumlichen Planungen/Planungsvorgaben

### 5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf ist der Geltungsbereich zum Teil bereits als Sondergebiet (Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehrsbeherbergung) ausgewiesen. Des Weiteren handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen und ein Landschaftselement (Gehölze auf Felskuppe).

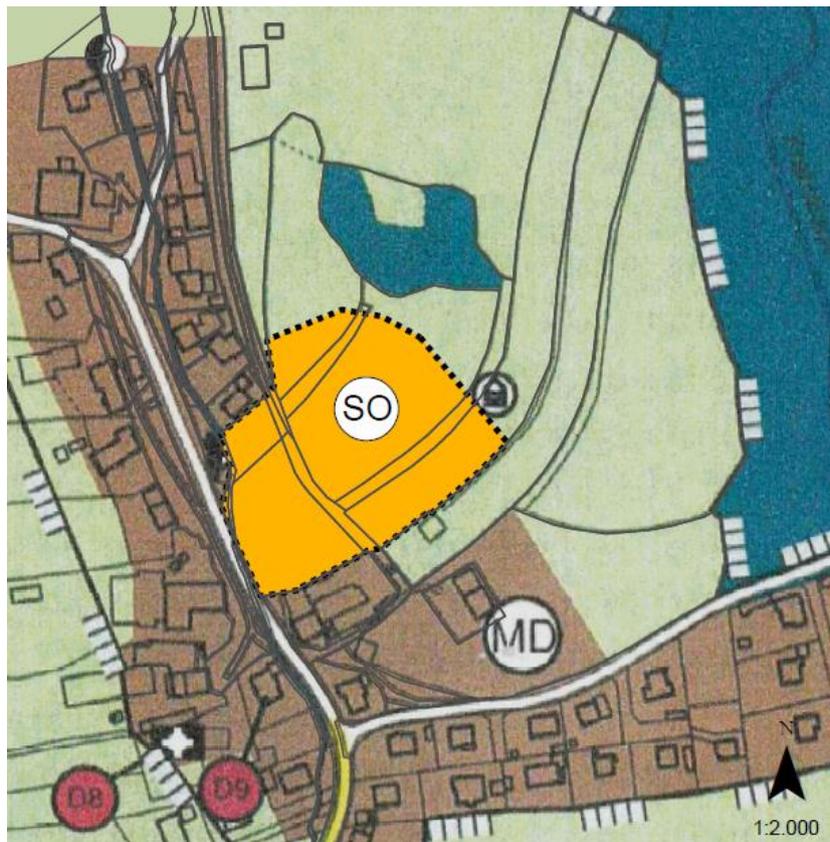


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits eine Unterteilung in drei Gebiete (SO1 – SO3) vor. Grundsätzlich wird auf die Systematik des rechtskräftigen Bebauungsplans in der vorliegenden Planung aufgebaut.



Abb. 3: derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)

## 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).

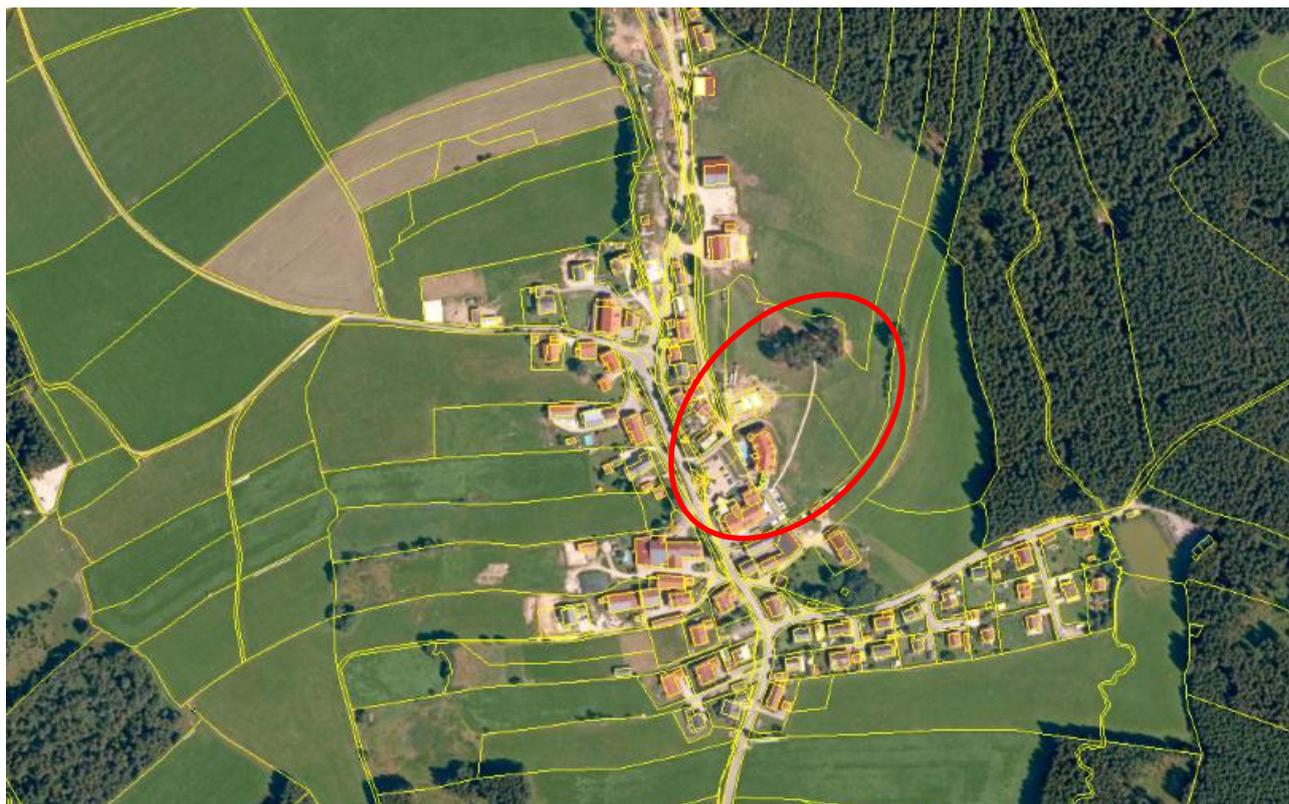


Abb. 4: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom Juni 2022  
(Denkmäler rot markiert = keine vorhanden)

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 Ausstattungstücke 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 Bodendenkmäler vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

## **7. Planinhalte**

### 7.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

#### 7.1.1 Konzept Bauliche Nutzung

Entsprechend dem Gebietscharakter (Dorfgebiet) sind angrenzend an den Geltungsbereich Gebäude unterschiedlicher Größen und Nutzung zu finden:

- Wohnnutzung
- Pensionen, Ferienwohnungen
- Landwirtschaftliche Betriebe
- Gasthäuser

Die meisten Gebäude sind mit Satteldächern und zwei bzw. drei Vollgeschossen gebaut, wie es für die Region Arberland typisch ist.

Um diesen Charakter beibehalten zu können werden im Geltungsbereich der vorliegenden Planung hauptsächlich Sattel- und Walmdächer festgesetzt, aber auch Flachdächer werden zugelassen. So ist eine Terrassierung der Anlage mit gleichzeitiger Nutzung der Dachflächen als Terrassen möglich.

Aufgrund des zu leistenden Angebotes weisen Hotelbetriebe einen erhöhten Flächenbedarf auf. Die kontinuierliche Erweiterung zeigt sich häufig in mehreren aneinanderhängenden Gebäudeteilen, welche in Summe Gebäudelängen ergeben, die sich von der ansonsten vorkommenden kleinteiligeren Struktur im Ort abheben.

Um auf die vorhandene Topografie und Höhenentwicklung der Gebäudeteile eingehen zu können, werden sechs unterschiedliche Bereiche festgesetzt, die in einzelne Baufenster aufgeteilt sind.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der möglichen Geländeänderungen werden einzelne Höhenfixpunkte für das geplante Gelände mit dazugehörigen Böschungen festgesetzt. Diese ermöglichen die Einbettung der geplanten Gebäude in die Topografie.

Im Bereich von SO1, SO2, SO3 und SO4 ist abweichend von der offenen Bebauung eine Gebäudelänge von bis zu 130 m zulässig.

Im SO1 befindet sich die bestehende Bebauung des Hotels. Hier sind Sattel- und Walmdächer mit einer Wandhöhe an der Traufe bzw. Attika von max. 10,50 m ab Höhenbezugspunkt zulässig. Das Bestandsgebäude bleibt in seiner Form erhalten und wird mit dem Erweiterungsbau verbunden.

Der Höhenbezugspunkt bezieht sich für die Bereich SO1, SO2, SO3 und SO4 auf die Eingangsebene des Hotels an der Westseite des Geltungsbereichs mit einer Höhe über NN von 604,00 m.

Im SO2 sind Flachdächer zugelassen. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt hier lediglich 7,00 m. Entlang der östliche Geltungsbereichsgrenze entstehen dadurch, bezogen auf die gesamte Anlage, eher untergeordnete Baukörper. Im großen Bereich des SO2 ist im Erdgeschoss eine Tiefgarage geplant, die ihre Zufahrt in südwestlicher Richtung auf Höhe des Urgeländes hat. Richtung Nordwesten steigt das Gelände so stark an, dass die Oberkante der Tiefgarage mit der Oberkante des natürlichen Geländes in etwa abschließt. Auf der Tiefgarage sind Stellplätze als Carports sowie ein Außenpool geplant. Des Weiteren ist im Südwesten ein kleiner Bereich für SO2 ausgewiesen. Hier soll im Bereich des Eingangs eine Überdachung der Zufahrt entstehen, um den Gästen das Ein- und Aussteigen bei schlechtem Wetter trockenen Fußes zu ermöglichen.

Im SO3 befindet sich ein weiterer Teil der bestehend Hotelanlage und der Bereich der möglichen Erweiterung Richtung Osten. Das Gelände steigt hier bereits deutlich an. Hier ist eine max. Wandhöhe von 16,25 m, bezogen auf den Höhenfixpunkt an der Traufe bzw. Attika zulässig. Die Bebauung mit Sattel -Walm und Flachdächern ermöglicht hier die Gliederung der großen Kubatur. In diesem Bereich sollen Beherbergungszimmer und Wellnessangebote untergebracht werden.

Im SO4 sind nur Flachdächer mit einer Staffelung ab einer Gebäudehöhe von 5,00 m je Geschoss in einer Tiefe von min 2,30 m zulässig. Die max. zulässige Höhe ist mit 13,00 m festgesetzt. Hier wird durch die Terrassierung am Rand des Geltungsbereichs auf die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung eingegangen. Im Erdgeschoss ist, wie auch schon im Bestand, der Eingangsbereich sowie das Restaurant befinden. In den oberen Geschossen ist der Wellnessbereich mit Dachterrassen (Ruhebereich) geplant.

Im SO5 wird eine offene Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Satteldächer bei einer max. Wandhöhe an der Traufe von 7,00 m bezogen auf das geplante Gelände zulässig. Diese kleinteilige Bebauung sieht den Bau von Chalets vor und nimmt die Bebauung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses mit auf.

Im SO6 wird eine offene Bebauung festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich nur ein kleines Baufenster, so dass der Bau einer Hütte zur Kinderbetreuung und gelegentlicher Gästebewirtung möglich wird. Es sind nur Satteldächer bei einer max. Wandhöhe an der Traufe von 3,00 m bezogen auf den angegebenen Bezugspunkt (621,00 m ü. NN) möglich. Der Höhenbezugspunkt entspricht der Höhe des natürlichen Geländes an dieser Stelle. Dieser Bereich der Hotelanlage soll als Freizeiteinrichtung mit Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen wird das Sondergebiet deutlich gestaffelt: Die kompakte Hotelanlage mit allen zentralen Einrichtungen im SO1 bis SO4 und durch Freiflächen getrennt davon Chalets im SO5 und Freizeiteinrichtung mit Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb im SO6 (Hütte für die Kinderbetreuung und Gästebewirtung).

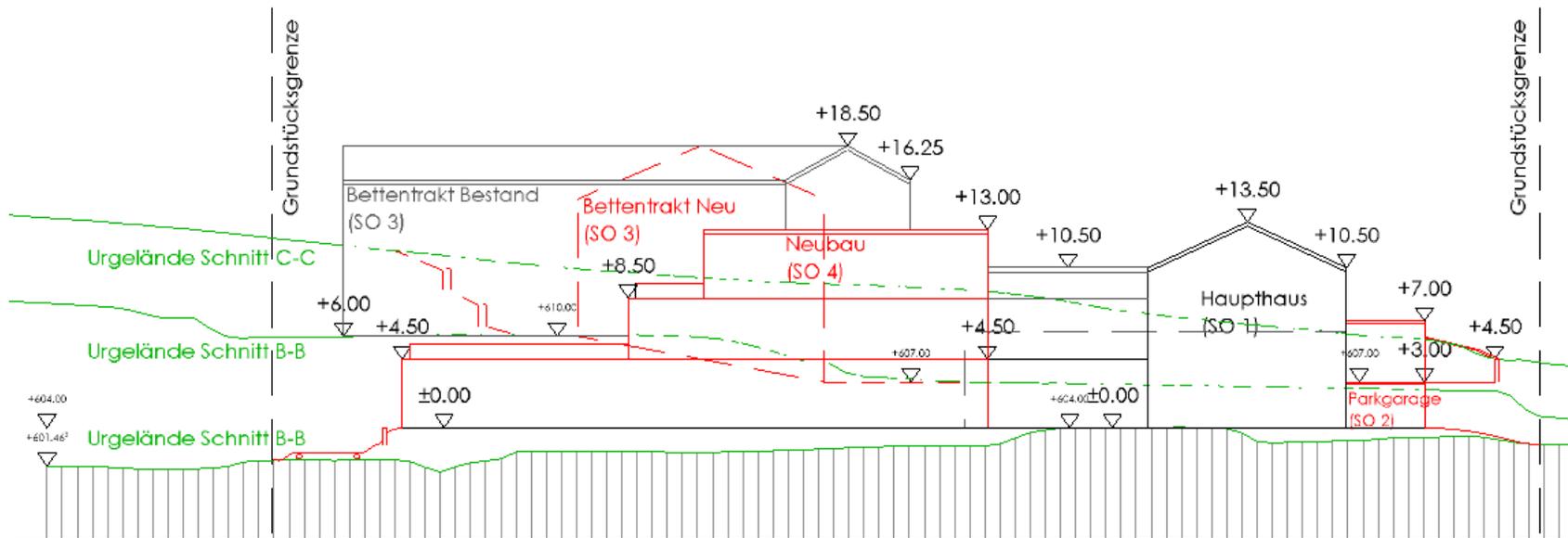
Bezogen auf die Gesamtstruktur des Ortes wird durch das Konzept der baulichen Nutzung verhindert, dass es zu einer ortsbildfremden Entwicklung kommt.

Durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen wird der Erweiterungsbau entsprechend gegliedert.

Auch für die bereits bestehenden Gebäude werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. So wird trotz möglicher baulicher Weiterentwicklung die Gliederung der einzelnen Bauteile und die höhenmäßige Abstufung in Richtung angrenzender Bebauung aufrechterhalten.

Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung  
Gemeinde Langdorf  
Landkreis Regen

Die folgende Abbildung stellt die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude und der Erweiterung dar. Eine weitere Abbildung zeigt die Lage der Schnittlinien.



\*

Systemschnitt



Darstellung der Schnittlinien

### 7.1.2 Konzept Verkehrserschließung

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

### 7.1.3 Konzept Oberflächenentwässerung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser des Sondergebietes wird gesammelt, in Rückhalteeinrichtungen gepuffert und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben. Hierzu ist im Zuge der Genehmigungs- bzw. Erschließungsplanung ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren nach den jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen, wobei die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M153 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten sind. Bei der Beteiligung der Fachkundigen Stelle für die Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren werden die diesbezüglichen Auflagen und Bedingungen auch hinsichtlich einer emissionsbezogenen Bewertung nach DWA-A 102-2 konkretisiert.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen, Aufzügen etc.) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung-AwSV- zu beachten.

### 7.1.4 Konzept Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Der Hotelbetrieb „Tonihof“ ist eng mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verknüpft. Die Bio-Landwirtschaft ist auf die Freizeit-Bedürfnisse der Hotelgäste ausgerichtet. Die Tierhaltung mit Mutterkuhherde, Ziegen, Lamas und Kaltblut-Pferden bildet die Kulisse der Hotelanlage.

Das Hotel soll zukünftig noch stärker als Familien-Wellness-Hotel weiterentwickelt werden. Die bauliche Erweiterung erfolgt kompakt im rückwärtigen Bereich der bestehenden Hotelanlage. Dabei kann das Potential auf dem Südosthang nicht für Freiflächen und Hotel genutzt werden, da angrenzend die Immissionsschutzzone eines genehmigten Rinderstalles zu berücksichtigen ist. Diese Bereiche werden deshalb für Parkplätze genutzt und der Hotelbetrieb entwickelt sich weiter hangaufwärts.

Dabei wird das Sondergebiet deutlich gestaffelt: Die kompakte Hotelanlage mit allen zentralen Einrichtungen im SO1 bis SO4 und durch Freiflächen getrennt davon Chalets im SO5 und Freizeiteinrichtungen mit Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb im SO6 (Hütte für die Kinderbetreuung).

Für die Festsetzungen zur Grünordnung müssen die Ansprüche als Kinderhotel, die Erwartungen der anspruchsvollen Gäste und zusätzlich der klimatisch kalte Standort im Brandtner Tal berücksichtigt werden:

- Überwiegend Hochstammgehölze und keine dichten Gebüsche (Gelände einsehbar – Aufsichtspflicht)
- Keine giftigen Gehölze in den Freianlagen

- Keine (Beeren / Obst-) - abwerfenden Gehölze in sensiblen Bereichen (Verschmutzung Terrassen, Wege und Autos)
- Kein Honigtau
- Sichtschutz – aber pflegeleicht und keine Dornen
- Einfache Verkehrssicherung – nicht zu groß, Bäume mit wenig Aufwand für Erziehungsschnitt
- Winterhärte – nicht spätfrostgefährdet

Außerhalb des Geltungsbereichs steht auf der Böschung des angrenzenden Flurstücks 26 eine biotopkartierte Hecke mit einem markanten, vielstämmigen Bergahorn am nördlichen Ende der Hecke. Der Grenzverlauf von Fl. 26 und Fl. 27 ist eindeutig abgemerkt, deshalb wurden die Rasterdaten der Biotopkartierung lagegenau verschoben. Der Bebauungsplan setzt auf Fl. 27 eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen als Eingrünung fest (E2).

Der Bebauungsplan setzt das Landschaftsbild-prägende Landschaftselement (Baumbestand auf der Felskuppe) als zu erhaltende Grünfläche fest (B1) und verbindet sie zu einer geschlossenen Eingrünung durch Festsetzung von Grünflächen mit demselben Charakter. Da für das SO6 mehrere Bäume gerodet wurden, ist eine Ersatzpflanzung mit Solitär-bäumen festgesetzt (E1).

Die Freiflächen des Betriebes werden entweder als Weiden (z.B. Ziegen, Lamas) oder als Gebrauchsrasen genutzt werden.

Für die innere Freifläche zwischen SO3 und SO5 werden Hochstamm-Obstbäume festgesetzt, die zugleich im Betrieb gut verwendet werden können. Bei Weidenutzung müssen die Obstbäume mit einem Drei- oder Vierbockgestell ausgezäunt werden.

Für die Parkplatzbegrünung werden Solitär-bäume festgesetzt, die nicht zu groß werden, regelmäßige Kronen entwickeln und nicht zu Verschmutzungen oder Schäden an Fahrzeugen führen.

#### 7.1.5 Eingriff / Ausgleich

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

Der Ausgleichsbedarf für die gegenständliche Hotelerweiterung beträgt 22.395 Wertpunkte. In der Eingriffsbilanz ist auch der Wegebau für die Erschließung des SO6 außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Der Ausgleich wird auf einer privaten Ausgleichfläche in der Gemarkung Brandten Fl. 92TF erbracht. Zugleich soll auch der für den gültigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleich, der bisher nicht umgesetzt wurde auf Fl. 124TF und 127TF mit realisiert werden. Diese Flächen werden deshalb ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und die Festsetzungen werden aufgehoben.

Die Ausgleichsfläche wird planlich und textlich festgesetzt. Sie liegt teilweise im FFH-Gebiet „6944-302 „Moore westlich Zwiesel“ an der Schwarzach. Ein sich auflösender

Fichtenbestand im Ufergehölz ist vor Beginn der Maßnahme zu entfernen. Innerhalb der Fläche liegt eine feuchte Senke, die bereits jetzt als geschütztes Landschaftselement ausgewiesen ist. Das Grünland ist zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese (Heuwiese) zu entwickeln. Aktuell intensiv bewirtschaftetes Grünland muss zunächst ausgehagert werden.

## 7.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Im parallellaufenden Verfahren wird der Flächennutzungsplan mit DB 14 geändert.

Der Bebauungsplan entwickelt sich zu 56% aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Planung sieht eine Erweiterung der Sondergebietsfläche vor.

## 7.3 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ Deckblatt Nr. 1 ermöglicht die Erweiterung des Wellness- und Musikhôtels Tonihof.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde die schalltechnische Situation aufgenommen und die grundsätzliche Machbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht untersucht. Im vorliegenden Schalltechnischen Bericht Nr. S22088078 rev 1 des Ingenieurbüros GeoPlan GmbH vom 28.03.2023 werden somit die relevantesten Emissionsquellen gemäß aktueller Planung aufgezeigt, sowie die zu erwartenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Unter den im vorliegenden Bericht behandelten Voraussetzungen (Auslastung der Stellplätze, Eingangsdaten über Anlieferungen, Planunterlagen) werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Die Gemeinde Langdorf hat am 02.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Hotelanlage Brandten“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans liegt das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich zum Teil die Nutzung als Sondergebietsfläche Fremdenbeherbergung vor. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert und das SO vergrößert.

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

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

Durch die Erweiterung entsteht ein für ein Sondergebiet üblicher hoher Versiegelungsgrad von max. 0,6, der eine maximale Ausnutzung der Bauflächen zulässt und einen möglichst uneingeschränkten Betriebsablauf ermöglicht. Der Versiegelungsgrad wird durch die Erweiterung nicht erhöht. Er entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplans.

In Bezug auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich die Festsetzung an dem vorhandenen Gebäudebestand. Mögliche Betriebs- bzw. Gebäudeerweiterungen können dadurch ohne räumliche Einschränkungen durchgeführt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Gebiet des bestehenden Betriebes abgegrenzt werden. Gleichzeitig sollen innerhalb des Geltungsbereiches mögliche Erweiterungsräume aufgezeigt werden.

Bei der ca. 2,1 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 befinden sich größere Viehweiden.

Das Planungsgebiet wird von der Straße „Ranzingerberg“ aus erschlossen.

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).

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

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.

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld selbst befinden sich keine Denkmäler.

#### Konzept Bebauung

Um auf die vorhandene Topografie und Höhenentwicklung der Gebäudeteile eingehen zu können, werden sechs unterschiedliche Bereiche festgesetzt, die in einzelne Baufenster aufgeteilt sind.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen bezüglich der möglichen Geländeänderungen werden einzelne Höhenfixpunkte für das geplante Gelände mit dazugehörigen Böschungen festgesetzt. Diese ermöglichen die Einbettung der geplanten Gebäude in die Topografie.

Bezogen auf die Gesamtstruktur des Ortes wird durch das Konzept der baulichen Nutzung verhindert, dass es zu einer ortsbildfremden Entwicklung kommt.

Durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen wird der Erweiterungsbau gegliedert.

#### Konzept Oberflächenentwässerung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser des Sondergebietes wird gesammelt, in Rückhalteeinrichtungen gepuffert und gedrosselt an die Vorfluter abgegeben. Hierzu ist im Zuge der Genehmigungs- bzw. Erschließungsplanung ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren nach den jeweils geltenden Vorschriften durchzuführen, wobei die Vorgaben des Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M153 der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten sind. Bei der Beteiligung der fachkundigen Stelle für die Wasserwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren werden die diesbezüglichen Auflagen und Bedingungen auch hinsichtlich einer emissionsbezogenen Bewertung nach DWA-A 102-2 konkretisiert.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerung und Verwendung von Betriebsstoffen, Aufzügen etc.) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung-AwSV- zu beachten.

#### Konzept Immissionsschutz

Für die genehmigte Rinderstallung auf dem angrenzenden Fl. 27 wird eine 35 m-Schutzzone festgesetzt, in der Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung unzulässig sind.

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde die schalltechnische Situation aufgenommen und die grundsätzliche Machbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht untersucht. Im vorliegenden Schalltechnischen Bericht Nr. S22088078 rev 1 des Ingenieurbüros GeoPlan GmbH vom 28.03.2023 werden somit die relevantesten Emissionsquellen gemäß aktueller Planung aufgezeigt, sowie die zu erwartenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Unter den im vorliegenden Bericht behandelten Voraussetzungen (Auslastung der Stellplätze, Eingangsdaten über Anlieferungen, Planunterlagen) werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

### Konzept Grünordnung

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Der Hotelbetrieb „Tonihof“ ist eng mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verknüpft. Die Bio-Landwirtschaft ist auf die Freizeit-Bedürfnisse der Hotelgäste ausgerichtet. Die Tierhaltung mit Mutterkuhherde, Ziegen, Lamas und Kaltblut-Pferden bildet die Kulisse der Hotelanlage.

Das Hotel soll zukünftig noch stärker als Familien-Wellness-Hotel weiterentwickelt werden. Die bauliche Erweiterung erfolgt kompakt im rückwärtigen Bereich der bestehenden Hotelanlage. Dabei kann das Potential auf dem Südosthang nicht für Freiflächen und Hotel genutzt werden, da angrenzend die Immissionsschutzzone eines genehmigten Rinderstalles zu berücksichtigen ist. Diese Bereiche werden deshalb für Parkplätze genutzt und der Hotelbetrieb entwickelt sich weiter hangaufwärts.

Dabei wird das Sondergebiet deutlich gestaffelt: Die kompakte Hotelanlage mit allen zentralen Einrichtungen im SO1 bis SO4 und durch Freiflächen getrennt davon Chalets im SO5 und Freizeiteinrichtungen mit Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb im SO6 (Hütte für die Kinderbetreuung).

Für die Festsetzungen zur Grünordnung müssen die Ansprüche als Kinderhotel, die Erwartungen der anspruchsvollen Gäste und zusätzlich der klimatisch kalte Standort im Brandtner Tal berücksichtigt werden:

- Überwiegend Hochstammgehölze und keine dichten Gebüsche (Gelände einsehbar – Aufsichtspflicht)
- Keine giftigen Gehölze in den Freianlagen
- Keine (Beeren / Obst-) - abwerfenden Gehölze in sensiblen Bereichen (Verschmutzung Terrassen, Wege und Autos)
- Kein Honigtau
- Sichtschutz – aber pflegeleicht und keine Dornen
- Einfache Verkehrssicherung – nicht zu groß, Bäume mit wenig Aufwand für Erziehungsschnitt
- Winterhärte – nicht spätfrostgefährdet

Außerhalb des Geltungsbereichs steht auf der Böschung des angrenzenden Flurstücks 26 eine biotopkartierte Hecke mit einem markanten, vielstämmigen Bergahorn am nördlichen Ende der Hecke. Der Grenzverlauf von Fl. 26 und Fl. 27 ist eindeutig abgemarkt, deshalb wurden die Rasterdaten der Biotopkartierung lagegenau verschoben. Der Bebauungsplan setzt auf Fl. 27 eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen als Eingrünung fest (E2).

Der Bebauungsplan setzt das Landschaftsbild-prägende Landschaftselement (Baumbestand auf der Felskuppe) als zu erhaltende Grünfläche fest (B1) und verbindet sie zu einer geschlossenen Eingrünung durch Festsetzung von Grünflächen mit demselben Charakter. Da für das SO6 mehrere Bäume gerodet wurden, ist eine Ersatzpflanzung mit Solitärbäumen festgesetzt (E1).

Die Freiflächen des Betriebes werden entweder als Weiden (z.B. Ziegen, Lamas) oder als Gebrauchsrasen genutzt werden.

Für die innere Freifläche zwischen SO3 und SO5 werden Hochstamm-Obstbäume festgesetzt, die zugleich im Betrieb gut verwendet werden können. Bei Weidenutzung müssen die Obstbäume mit einem Drei- oder Vierbockgestell ausgezäunt werden.

Für die Parkplatzbegrünung werden Solitärbäume festgesetzt, die nicht zu groß werden, regelmäßige Kronen entwickeln und nicht zu Verschmutzungen oder Schäden an Fahrzeugen führen.

#### Eingriff / Ausgleich

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

Der Ausgleichsbedarf für die gegenständliche Hotelerweiterung beträgt 22.395 Wertpunkte. In der Eingriffsbilanz ist auch der Wegebau für die Erschließung des SO außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Der Ausgleich wird auf einer privaten Ausgleichfläche in der Gemarkung Brandten Fl. 92TF erbracht. Zugleich soll auch der für den gültigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleich auf Fl. 124TF und 127TF, der bisher nicht umgesetzt wurde, auf dieser Fläche mit realisiert werden. Diese Flächen werden deshalb ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und die Festsetzungen werden aufgehoben.

Die Ausgleichsfläche wird planlich und textlich festgesetzt. Sie liegt teilweise im FFH-Gebiet „6944-302 „Moore westlich Zwiesel“ an der Schwarzach. Ein sich auflösender Fichtenbestand im Ufergehölz ist vor Beginn der Maßnahme zu entfernen. Innerhalb der Fläche liegt eine feuchte Senke, die bereits jetzt als geschütztes Landschaftselement ausgewiesen ist. Das Grünland ist zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese (Heuwiese) zu entwickeln. Aktuell intensiv bewirtschaftetes Grünland muss zunächst ausgehagert werden.

#### 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.

## **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 im August 2022.

### 2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt auf Fl. 27 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 viel-stämmiger alter Bergahorn. Das Biotop unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz gem. Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan auf einer Felskuppe ein Landschaftselement dar, das nicht biotopkartiert ist. Birken, Zitterpappeln, 1 Vogelkirsche und 1 Fichte stehen auf magerem, fast unbewachsenem Boden. Die Bäume sind nicht sehr alt haben einen geringen Stammdurchmesser, Baumhöhlen sind nicht erkennbar. Die Fläche wird mit Lamas und Ziegen beweidet, so dass sich kein Unterwuchs entwickeln kann. Diese Felskuppe ist über einen Fußweg vom Hotel aus erreichbar. Unter den Bäumen stehen ein Ziegenstall und eine Gartenhütte, daneben liegen ein kleiner Spielplatz und ein Sitzplatz mit Kaminofen. Der Bereich wurde zuletzt nach Norden durch eine größere Kinderbetreuungshütte erweitert, die als SO6 in den Geltungsbereich einbezogen wird. Für diese Baumaßnahme wurde das Feldgehölz verkleinert, es werden Ersatzpflanzungen durch Vergrößerung des Gehölzes vorgesehen (B1/E1).

Die Solitär bäume sind ein zu erhaltendes Landschaftselement. 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 abwechselnd mit Pferden, Rindern, Schafen, Lamas und Ziegen, ca. 5.400 m<sup>2</sup>) bewirtschaftet.

Intensivgrünland hat keine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten.

Im bestehenden Betriebsgelände sind Teilflächen als strukturreiche Grünflächen (ca. 2.000 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 auf F-Plan-Ebene bereits als SO ausgewiesenen Flächen ist deshalb ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen.

Auswirkungen:

Das zusätzliche SO beansprucht Intensivgrünland.

Der Baumbestand auf der Felskuppe, der als Landschaftselement zu erhalten ist, wird im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und erweitert. Für die bereits erfolgte Verkleinerung des Baumbestandes auf der Felskuppe wird eine Ersatzpflanzung festgesetzt und der Eingriff in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (B1/E1).

Entlang der Grenze zum Nachbarn auf Fl. 27 wird die Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen als Eingrünung festgesetzt (E2).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind durch die Erweiterung des SO Richtung Osten ausgleichspflichtige 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 im Bauantragsverfahren zu klären.

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

Auswirkungen:

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).

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 wiederhergestellt.

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 mit Wellnessbereich hat der Betrieb einen sehr hohen Energiebedarf und erzeugt damit potentiell viel CO<sub>2</sub>. Mit der geplanten Erweiterung des BHKW auf dem landwirtschaftlichen Betrieb außerhalb des Geltungsbereichs 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 liegenden 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 geplanten Rinderstall des Nachbarn verdeckt.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Die Ortsstraßen sind als Wanderweg ausgewiesen.

### Auswirkungen:

Die Erweiterung befindet sich im rückwärtigen Teil des Betriebes. Die zusätzlichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gering. Die Erweiterungsfläche kann nur von wenigen Standorten aus eingesehen werden. Die Erweiterung ist auch im Eingangsbereich (im Bereich des jetzigen Feuerwehrhauses) vorgesehen.

### Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Beschreibung:

#### Schall

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung wurde die schalltechnische Situation aufgenommen und die grundsätzliche Machbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht untersucht. Im vorliegenden Schalltechnischen Bericht Nr. S22088078 rev 1 des Ingenieurbüros GeoPlan GmbH vom 28.03.2023 werden somit die relevantesten Emissionsquellen gemäß aktueller Planung aufgezeigt, sowie die zu erwartenden Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Unter den im vorliegenden Bericht behandelten Voraussetzungen (Auslastung der Stellplätze, Eingangsdaten über Anlieferungen, Planunterlagen) werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

Beim Musikhotel Tonihof handelt es sich um ein Wellnesshotel mit derzeit insgesamt 72 Betten. Im Zuge der geplanten Erweiterung wird diese Anzahl auf ca. 140 Betten erhöht.

Als Parkmöglichkeiten werden im südöstlichen Grundstücksbereich eine Parkgarage mit 45 Stellplätzen sowie 15 Stellplätze über Dach der Parkgarage im Freien, 15 Stellplätze (Carports) an der südlichen Grundstücksgrenze und weitere 31 Stellplätze im Nordosten des Geländes geplant.

Gemäß Angaben des Betreibers soll die geplante Parkgarage sowie die geplanten Carports an der südlichen Grundstücksgrenze ausschließlich Gästen vorbehalten werden. Der größere Parkplatz im Nordosten soll von Gästen und Mitarbeitern (21 Stellplätze Gäste, 10 Stellplätze MA) genutzt werden. Die Stellplätze auf der Parkgarage werden für die Nutzung durch Mitarbeiter geplant.

Zusätzlich wird zum Ein- und Auschecken der Hotelgäste am südwestlichen Eingangsbereich eine Kurzparkzone mit 5 Stellplätzen geplant.

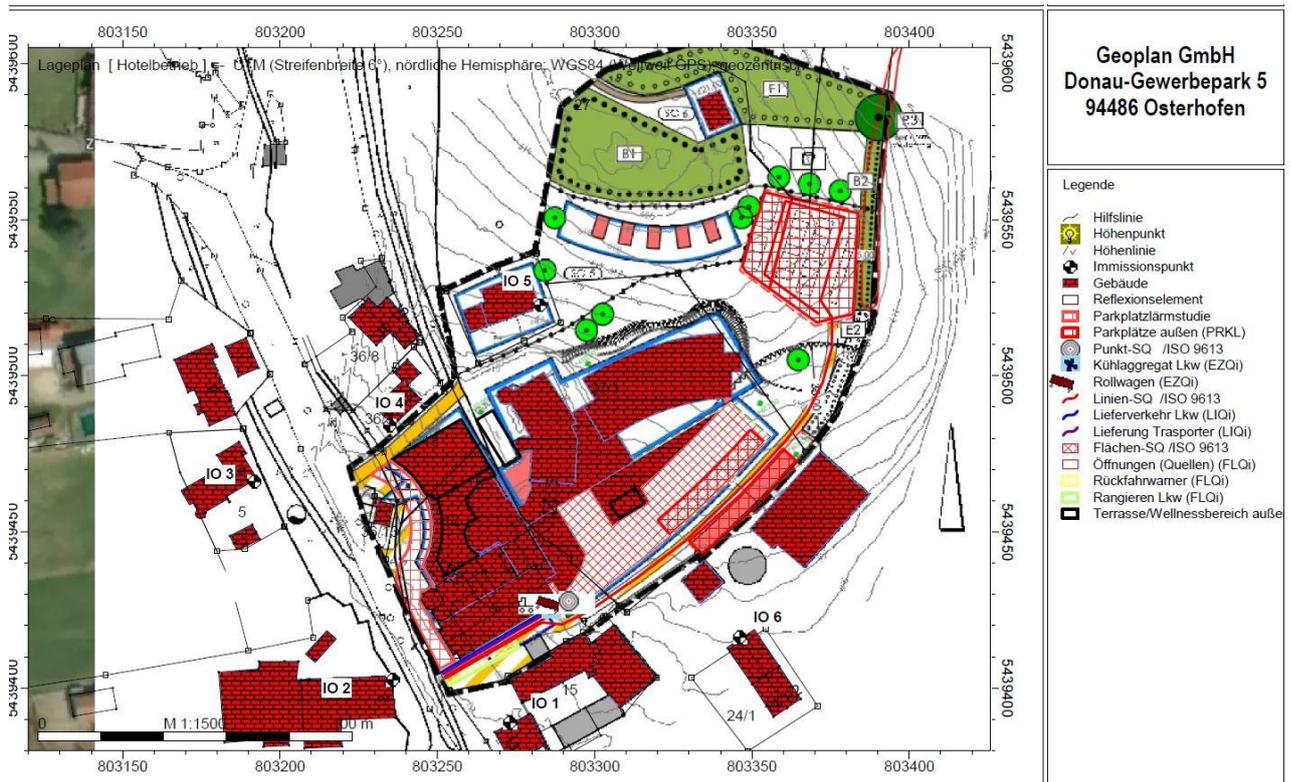
Zudem werden im Zuge der Erweiterung mehrere Wellness- und Poolbereiche im Freien errichtet, welche ebenfalls Eingang in die Berechnungen fanden.

Das Hotel wird täglich von maximal zwei Lkw mit Lebensmittel bzw. Wäsche beliefert. Zudem kann von maximal zwei Transportern für die Lieferung von Bäckerei und Metzger ausgegangen werden.

Maßgebliche Immissionsorte liegen gemäß A.1.3 der TA-Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes; bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen, erstellt werden dürfen.

In der vorliegenden Berechnung wurden folgende 6 Immissionsorte (IO1 bis IO6) als maßgeblich betrachtet:

# Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung Gemeinde Langdorf Landkreis Regen



Das SO liegt in einem Dorfgebiet (MD). Es gelten gem. DIN 18005 grundsätzlich höhere Orientierungswerte:

- Tagsüber (6 – 22 Uhr) – 60dB(A)
- Nachts (22 – 6 Uhr) – 45 dB(A)

## Luftqualität

Das Hotel liegt in einem Dorfgebiet mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

Für die genehmigte Rinderstallung auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Fl. 27 wird eine 35 m-Schutzzone festgesetzt, in der Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung unzulässig sind.

Landwirtschaftliche Gerüche sind zu erwarten und müssen durch die Hotelgäste geduldet werden.

Auswirkungen:

## Schall

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

Während der Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum bzw. innerhalb der lautesten Nachtstunde kommt es an den Immissionsorten zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Das Spitzenpegelkriterium wird immer (werktags, sonntags, nachts) an allen Immissionsorten eingehalten.

Unter den im vorliegenden Bericht behandelten Voraussetzungen (Auslastung der Stellplätze, Eingangsdaten über Anlieferungen, Planunterlagen) werden die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten.

Ergebnis:

Der Schutz der Nachbarn vor Lärmimmissionen ist gegeben.

## 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 +<br>Arten                          | Intensivgrünland<br>Eingriff in zu erhaltendes<br>Landschaftselement | zusätzliche Neuversiegelung<br>Ersatzpflanzungen<br>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände<br>sind nicht zu erwarten.  |
| Wasser                                      | Versiegelung   | Verrohrter „Dorf-Bach“ vor dem Hotel<br>Reduzierung der GW-Neubildung  |
| Boden                                       | Neuversiegelung,   | Braunerde, Bodenfunktionen gehen<br>verloren   |
| Klima + Luft                                | Potentiell hoher<br>Energiebedarf                                    | Geplantes BKHW soll gesamten<br>Energiebedarf CO <sub>2</sub> -neutral erzeugen.   |
| Landschafts-<br>und<br>Ortsbild<br>Erholung | SO wird im rückwärtigen<br>Teil erweitert                            | Historisches Waldhufendorf, Ortskern nicht<br>betroffen<br><br>Wanderwege nur auf Ortsstraßen<br>ausgewiesen   |
| Mensch                                      | angrenzend MD  | Lärm: Keine Überschreitung der<br>Immissionsrichtwerte<br><br>Schutzzone für genehmigte Rinderstallung<br>des Nachbarn, in der Wohnungen und<br>Fremdenbeherbergung unzulässig sind<br><br>landwirtschaftliche Gerüche müssen<br>geduldet werden |
| Kultur- +<br>Sachgüter                      | Nicht betroffen  | Keine Bau- und Bodendenkmäler<br>vorhanden   |

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

Betriebserweiterungen wären nur über Aufstockung möglich. Dies würde das Ortsbild deutlich stärker verändern.

Die im gegenständlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Erweiterungsflächen werden weiterhin sowohl intensiv als landwirtschaftliche Weideflächen als auch Freizeitgelände des Hotels genutzt.

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

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Durch die Erweiterung des SO der Gehölzbestand auf der Felskuppe (zu erhaltendes Landschaftselement) teilweise betroffen. Der Bebauungsplan muss durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen die dauerhafte Erhaltung gewährleisten.

##### 4.2 Eingriffsermittlung

Die Eingriffsermittlung umfasst nicht nur die Erweiterungsflächen des gegenständlichen Bebauungsplans. Zu berücksichtigen ist die im Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ ausgewiesene, strukturreiche Grünfläche, die nunmehr bebaut werden soll.

Darüber hinaus soll die im Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ im Wald ausgewiesene Ausgleichsfläche, die nicht realisiert wurde, aufgelöst und der Ausgleichsbedarf in der im gegenständlichen Verfahren festgesetzten Ausgleichsfläche realisiert werden.

In der Eingriffsbilanzierung wird auch der landwirtschaftliche Grünweg berücksichtigt, der für die Erschließung des geplanten SO6 bereits ausgebaut wurde.

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

Das Sondergebiet wird überwiegend auf Intensivgrünland errichtet. Der Biotopnutzungstyp Intensivgrünland (G11) hat eine geringe Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Kategorie sind als Durchschnittswert 3 Wertpunkte anzuwenden.

Die Biotopnutzungstypen strukturreicher Garten (P22) und Feldgehölz (B212) haben eine mittlere Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für diese Kategorie sind als Durchschnittswert 8 Wertpunkte anzuwenden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

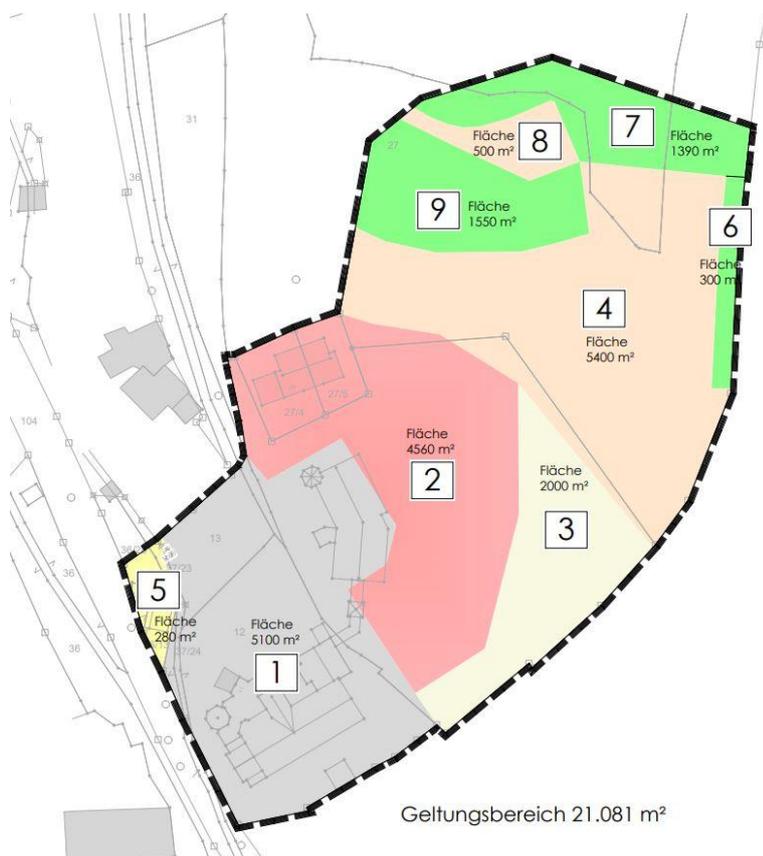
Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung  
Gemeinde Langdorf  
Landkreis Regen

---

Der Ausgleichsbedarf für die Teilflächen wird berechnet mit der Formel:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der 2,1 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Teilflächen für die Eingriffsbilanzierung (Flächenangaben gerundet auf 10 m<sup>2</sup>):



Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung  
 Gemeinde Langdorf  
 Landkreis Regen

---

|   |  |   |                       |
|---|--|---|-----------------------|
| 1   | Hotel = SO - Bestand                   | Altbestand  | 5.100 m <sup>2</sup>  |
| 2   | Hotel = SO - Bestand                   | Eingriffsbereich Hotel mit GRZ 0,6 des gültigen B-Plans                       | 4.560 m <sup>2</sup>  |
| 3   | Grünfläche<br>→ SO                     | Eingriffsmindernd festgesetzte strukturreiche Grünfläche des gültigen B-Plans | 2.000 m <sup>2</sup>  |
| 4   | SO neu                                 | aktuell Intensivgrünland  | 5.400 m <sup>2</sup>  |
| 5   | SO Feuerwehr<br>→ SO Hotel             | voll versiegelte Fläche   | 280 m <sup>2</sup>    |
| 6   | Biotop (Hecke)                         | wird als Grünfläche festgesetzt   | 300 m <sup>2</sup>    |
| 7   | Grünfläche neu                         | aktuell Intensivgrünland – Erweiterung Feldgehölz                             | 1.390 m <sup>2</sup>  |
| 8   | Geschützter Landschaftselement<br>→ SO | Eingriff bereits erfolgt  | 500 m <sup>2</sup>    |
| 9   | Geschütztes Landschaftselement         | wird als Grünfläche festgesetzt   | 1.550 m <sup>2</sup>  |
| Der Ausgleichsbedarf des B-Plans „Hotelanlage Brandten“ DB 1 beträgt: |  |   | 21.080 m <sup>2</sup> |

Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung  
Gemeinde Langdorf  
Landkreis Regen

| BNT (m <sup>2</sup> )   | Festsetzung  | Größe (m <sup>2</sup> ) | x                    | WP Bestand | * | Beeinträchtigungsfaktor | = | Ausgleichsbedarf in Wertpunkten |
|---|--|-------------------------|----------------------|------------|---|-------------------------|---|---------------------------------|
| 1 B-Plan Hotelanlage Brandten - Bebauung Bestand  | B-Plan DB - Bestand  | 5.100                   | x                    | 0          | x | 0,6                     | = | 0                               |
| 2 B-Plan Hotelanlage Brandten - Bebauung neu im genehmigten Bestand   | B-Plan DB - Erweiterung SO - ausgleichspflichtiger Bestand         | 4.560                   | x                    | 0          | x | 0,6                     | = | 0                               |
| 3 B-Plan Hotelanlage Brandten - festgesetzt und als Ausgleich anerkannt: Grünfläche P22 struktureicher Garten | B-Plan DB - Erweiterung Grünfläche - ausgleichspflichtiger Bestand | 2.000                   | x                    | 8          | x | 0,6                     | = | 9.600                           |
| 4 G11 Intensivgrünland (Kurzgras-Dauerweide)  | B-Plan DB - SO   | 5.400                   | x                    | 3          | x | 0,6                     | = | 9.720                           |
| 5 Gemeindeeigenes Feuerwehrhaus - voll versiegelt   | B-Plan DB - SO   | 280                     | x                    | 0          | x | 0,6                     | = | 0                               |
| 6 B312 biotopkartierte Hecke - Bestand  | Grünfläche   | 300                     | x                    | 10         | x | 0                       | = | 0                               |
| 7 Intensivgrünland - Landwirtschaft   | Grünfläche 10 m breit - Nord                                       | 1.390                   | x                    | 3          | x | 0                       | = | 0                               |
| 8 B212 Feldgehölz - geschützter Landschaftsbestandteil  | Vergrößerung SO - Kinderspielhaus im LB                            | 500                     | x                    | 8          | x | 0,6                     | = | 2.400                           |
| 9 B212 Landschaftselement Baumgruppe auf Felskuppe  | B212 Landschaftselement Baumgruppe auf Felskuppe                   | 1.550                   | x                    | 8          | x | 0                       | = | 0                               |
| <b>Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>  |  | <b>21.080</b>           | <b>m<sup>2</sup></b> |            |   |                         |   | <b>21.720</b>                   |

Für die Erschließung der Teilfläche 8, als SO6 im Bebauungsplan ausgewiesen, wurde ein Grünweg zum landwirtschaftlichen Betrieb auf 75 m Länge ausgebaut. Der Eingriff ist gem.

Kompensationsverordnung zu bilanzieren. Der Weg wird als „voll versiegelt“ mit Faktor 1 angesetzt:

|   |  |     |   |   |   |   |   |     |
|---|--|-----|---|---|---|---|---|-----|
| zusätzlicher Ausgleichsbedarf: V33 Grünweg Lawi-Betrieb - Landschaftselement Baumgruppe auf Felskuppe | V11 75 m versiegelter Weg - außerhalb Geltungsbereich B-Plan aber für Erschließung des SO erforderlich | 225 | x | 3 | x | 1 | = | 675 |
|---|--|-----|---|---|---|---|---|-----|

Die für den gültigen Bebauungsplan im Wald festgesetzte Ausgleichsfläche soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden und der Ausgleichsbedarf in nur einer Ausgleichsfläche für den gesamten Hotelbetrieb realisiert werden.

Der Ausgleichsbedarf des gültigen Bebauungsplans betrug 4.560 m<sup>2</sup>. Er sollte auf einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche im Wald realisiert werden. Die Fläche bestand zu ca. 50% aus einem Kahlschlag nach Borkenkäferbefall und zu 50% aus einem Fichtenforst, für den Waldumbau festgesetzt wurde. Die restliche Fläche (Randfichten) wurde als zu erhalten festgesetzt.

Der Wert der Ausgleichsfläche muss gem. aktuellem Verfahren in Wertpunkte umgerechnet werden.

Da die Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden, wird ein Zuschlag von 10 % berechnet.

| Nutzung alt  | Nutzung neu  | Fläche | x | (WP neu | - | WP alt) | = | Wertpunkte der Ausgleichsfläche |
|--|--|--------|---|---------|---|---------|---|---------------------------------|
| Ausgleichsfläche B-Plan Hotelanlage Brandten Fl. 124 und 127 Teilflächen: Kahlschlag 50%   | statt N313 bzw. L433 (2 WP Abzug für Entwicklungszeit) | 2.280  | x | ( 12    | - | 4 )     | = | 18.240                          |
| Ausgleichsfläche B-Plan Hotelanlage Brandten Fl. 124 und 127 Teilflächen: Fichtenforst 50% | statt N313 bzw. L433 (2 WP Abzug für Entwicklungszeit) | 2.280  | x | ( 12    | - | 7 )     | = | 11.400                          |
|  |  |        |   |         |   |         |   | 29.640                          |
| Zuschlag 10%   |  |        |   |         |   |         |   | 2.964                           |
| Ausgleichsbedarf gültiger B-Plan in Wertpunkten  |  |        |   |         |   |         |   | 32.604                          |

In der Summe ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:

|   |           |
|---|-----------|
| Gegenständliches Deckblatt zum Bebauungsplan: | 21.720 WP |
| Wegeausbau zur Erschließung SO6               | 675 WP    |
| Wert Ausgleichsfläche gültiger B-Plan         | 32.604 WP |
|   | <hr/>     |
|   | 54.999 WP |

Gerundet ist ein Ausgleichsbedarf im Wert von 55.000 Wertpunkten festzusetzen.

Die aktuell festgesetzte Ausgleichsfläche des gültigen Bebauungsplans wird in den Geltungsbereich des DB aufgenommen und die Festsetzungen werden aufgehoben.

### 4.3 Ausgleich

Der Ausgleich wird auf einer privaten Ausgleichfläche in der Gemarkung Brandten Fl. 92TF erbracht.



Die Ausgleichsfläche wird planlich und textlich festgesetzt. Sie liegt teilweise im FFH-Gebiet „6944-302 „Moore westlich Zwiesel“ an der Schwarzach. Ein sich auflösender Fichtenbestand im Ufergehölz ist vor Beginn der Maßnahme zu entfernen. Innerhalb der Fläche liegt eine feuchte Senke, die bereits jetzt als geschütztes Landschaftselement ausgewiesen ist. Das Grünland ist zu einer artenreichen Flachland-Mähwiese (Heuwiese) zu entwickeln. Aktuell intensiv bewirtschaftetes Grünland muss zunächst ausgehagert werden.

An der Schwarzach sind der Bachauenwald und die Ufer-Hochstaudenflur zu erhalten. Der strukturarme Nadelholzforst (Teilfläche A4) ist vor Beginn der Maßnahme zu entfernen und die Fläche durch Sukzession zum Bach-Auenwald zu entwickeln.

Auf allen Grünlandflächen ist Mulchen, Düngung und Pflanzenschutz unzulässig. Wiesenpflege durch Eggen im Frühjahr (außer Teilfläche A 3) ist zulässig. An jährlich wechselnden Stellen ist in der Mitte des Grünlands ein Altgrasstreifen zum Insektenschutz stehen zu lassen.

Das geschützte Landschaftselement (Teilfläche A3) ist einmal pro Jahr nach dem 01.08. zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Das Grünland im FFH-Gebiet (Teilfläche A2) ist 2 x jährlich ab dem 15.06 zu mähen und zu heuen.

Das Grünland der Teilfläche A1 ist 5 Jahre durch mehrmalige Mahd pro Jahr mit Mähgutentfernung auszuhagern. Anschließend ist das Grünland (zusammen mit Teilfläche A2) 2 x jährlich ab dem 15.06 zu mähen und zu heuen.

Mit diesen Maßnahmen erreicht die Ausgleichsfläche folgenden Wert in Wertpunkten:

| Nutzung alt   | Nutzung neu  | Fläche        | x                    | (WP neu | - | WP alt) | =   | Wertpunkte der Ausgleichsfläche |
|---|--|---------------|----------------------|---------|---|---------|-----|---------------------------------|
| Fl. 92 - TF A1 am FFH-Gebiet - Intensivgrünland G11                               | G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland                           | 9.607         | x (                  | 8       | - | 3       | ) = | 52.839                          |
| Fl. 92 - TF A2 im FFH-Gebiet - artenarmes Extensivgrünland G211                   | G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland                           | 1.525         | x (                  | 8       | - | 6       | ) = | 3.355                           |
| Fl. 92 - TF A3 im FFH-Gebiet - geschütztes Landschaftselement - nasse Senke - R31 | Fl. 92 - TF im FFH-Gebiet - geschütztes Landschaftselement - nasse Senke - R31 | 1.080         | x (                  | 12      | - | 12      | ) = | 0                               |
| Fl. 92 - TF A4 FFH-Gebiet - L513 Fichten im Bach-Auenwald                         | Fichten vorab entfernen - Sukzession - Nutzungsverzicht                        | 1.193         | x (                  | 14      | - | 14      | ) = | 0                               |
| <b>Ausgleichsfläche auf Fl. 92</b>  |  | <b>13.405</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |         |   |         |     | <b>56.194</b>                   |

Die Ausgleichsfläche ist somit geeignet, die durch die Hotelanlage Brandten verursachten Eingriffe auszugleichen.

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

Der Eigentümer der Ausgleichsfläche lässt im Grundbuch eine dingliche Sicherung mit Reallast zugunsten der Gemeinde Langdorf eintragen. Gleichzeitig wird die bestehende Reallast für die aufgehobene Ausgleichsfläche auf Fl. 142TF und 127 TF gelöscht.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Langdorf. Änderungen in der Art der Pflege sind im Einvernehmen mit der UNB möglich.

Die Gemeinde Langdorf trägt die Ausgleichsfläche im Bayerischen Ökoflächenkataster ein.

## **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 eine 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 Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden in der 2021 fortgeschriebenen Fassung verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen angrenzende Wohnbebauung) dienen die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau und der „Schalltechnische Bericht Nr. S2208078“ vom 12.12.2022 von Geoplan GmbH – Osterhofen.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplans, insbesondere auch der Festsetzungen zur Grünordnung, zu Nebenanlagen und Einfriedungen, kann vom Eigentümer eingefordert werden. Bestandteil des Baugenehmigungsantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan mit exakten Angaben zu Höhen, Gefälle, Entwässerung und Leitungen, Beleuchtung, Zaunanlagen und Begrünung. Durch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid erlangen die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans unmittelbare Rechtswirksamkeit.

Die gemäß § 4c BauGB vorgegebene Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 2 erfolgt durch die Berichtspflicht für die Herstellung der Ausgleichsfläche. Der Bericht ist zur Prüfung der UNB weiterzuleiten.

Ein Monitoring der Ausgleichsfläche ist durchzuführen. Es umfasst die Herstellungsmaßnahmen, die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 5-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde zeitnah an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Langdorf hat am 12.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit DB 14 geändert und das SO vergrößert.

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.

Der Bebauungsplan setzt das Landschaftsbild-prägende Landschaftselement (Baumbestand auf der Felskuppe) als zu erhaltende Grünfläche fest (B1) und verbindet sie zu einer geschlossenen Eingrünung durch Festsetzung von Grünflächen mit demselben Charakter (E1). 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 Sondergebietes verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Klima. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung des SO wird im Bebauungsplan in der Gemarkung Brandten Fl. 92TF eine 1,34 ha große Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Für das Monitoring ist die Gemeinde Langdorf verantwortlich.

Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit integrierter Grünordnung  
 Gemeinde Langdorf  
 Landkreis Regen

| Schutzgüter                                 | Umweltauswirkung   | Erläuterung  |
|---|--|--|
| Biotope +<br>Arten                          | Intensivgrünland<br>Eingriff in zu erhaltendes<br>Landschaftselement | zusätzliche Neuversiegelung<br>Ersatzpflanzungen<br>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände<br>sind nicht zu erwarten.  |
| Wasser                                      | Versiegelung   | Verrohrter „Dorf-Bach“ vor dem Hotel<br>Reduzierung der GW-Neubildung  |
| Boden                                       | Neuversiegelung,   | Braunerde, Bodenfunktionen gehen<br>verloren   |
| Klima + Luft                                | Potentiell hoher<br>Energiebedarf                                    | Geplantes BKHW soll gesamten<br>Energiebedarf CO <sub>2</sub> -neutral erzeugen.   |
| Landschafts-<br>und<br>Ortsbild<br>Erholung | SO wird im rückwärtigen<br>Teil erweitert                            | Historisches Waldhufendorf, Ortskern nicht<br>betroffen<br><br>Wanderwege nur auf Ortsstraßen<br>ausgewiesen   |
| Mensch                                      | angrenzend MD  | Lärm: Keine Überschreitung der<br>Immissionsrichtwerte<br><br>Schutzzone für genehmigte Rinderstallung<br>des Nachbarn, in der Wohnungen und<br>Fremdenbeherbergung unzulässig sind<br><br>landwirtschaftliche Gerüche müssen<br>geduldet werden |
| Kultur- +<br>Sachgüter                      | Nicht betroffen  | Keine Bau- und Bodendenkmäler<br>vorhanden   |

### III. Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.06.2022 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022.

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 29.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022.

#### 4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 14.12.2022 in der Zeit vom 23.12.2022 bis einschließlich 03.02.2023.

#### 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 14.12.2022 in der Zeit vom 23.12.2022 bis 03.02.2023.

#### 6. Erneute Öffentliche Auslegung

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

#### 7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis .....

#### 8. 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.

1. Inkrafttreten

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

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Langdorf, .....

.....

Michael Englam

1. Bürgermeister

Vorentwurf vom 06.02.2022

Entwurf vom 12.12.2022

Erneuter Entwurf 17.04.2023

Fassung vom .....

#### IV. FESTSETZUNGSPLAN

Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ Deckblatt Nr. 1

## V. Anlagen

Geoplan: Schalltechnischer Bericht Nr. S2208078 rev 1, Bebauungsplan „Hotelanlage Brandten“ Deckblatt Nr. 1 vom 28.03.2023

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