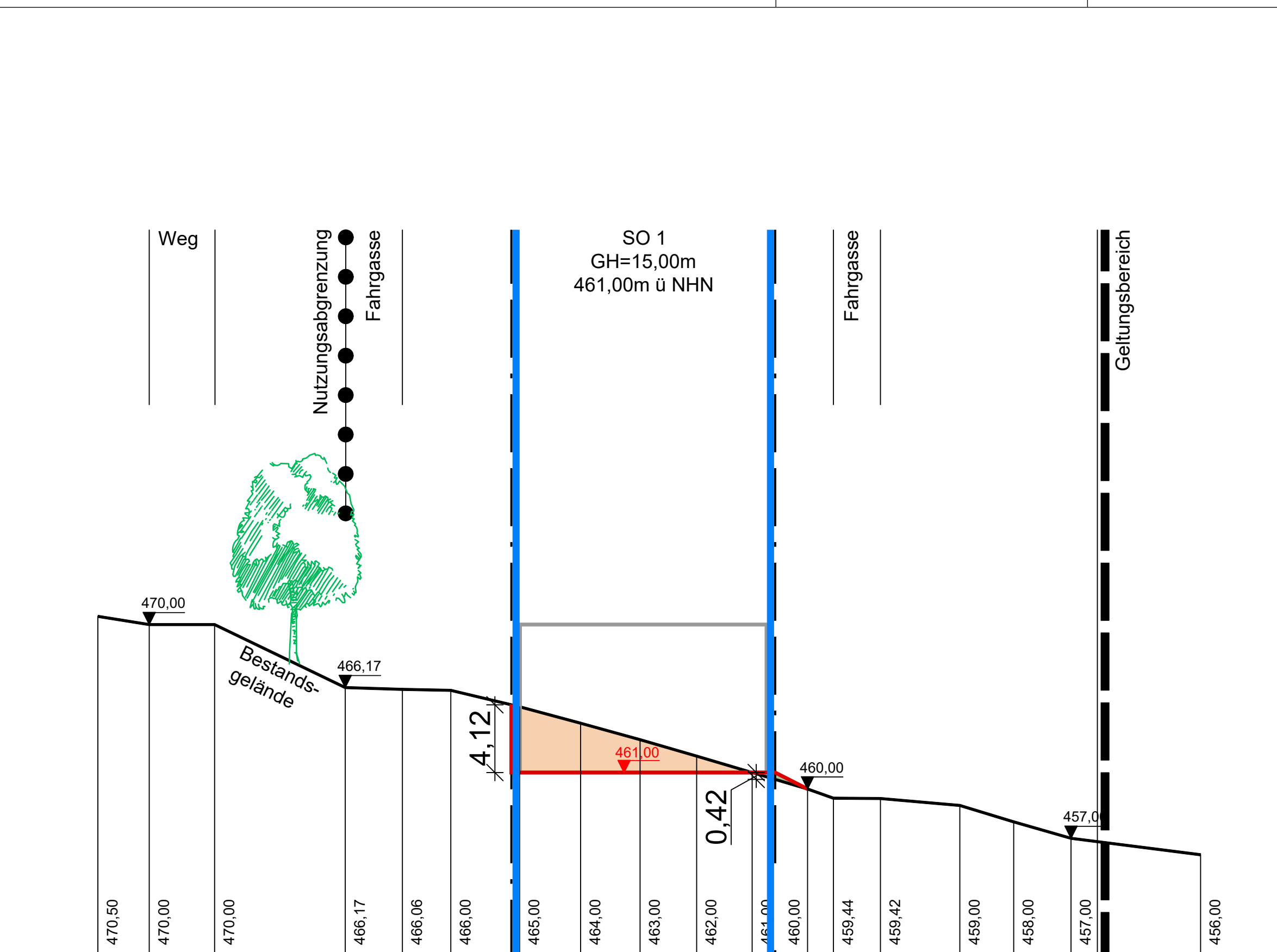
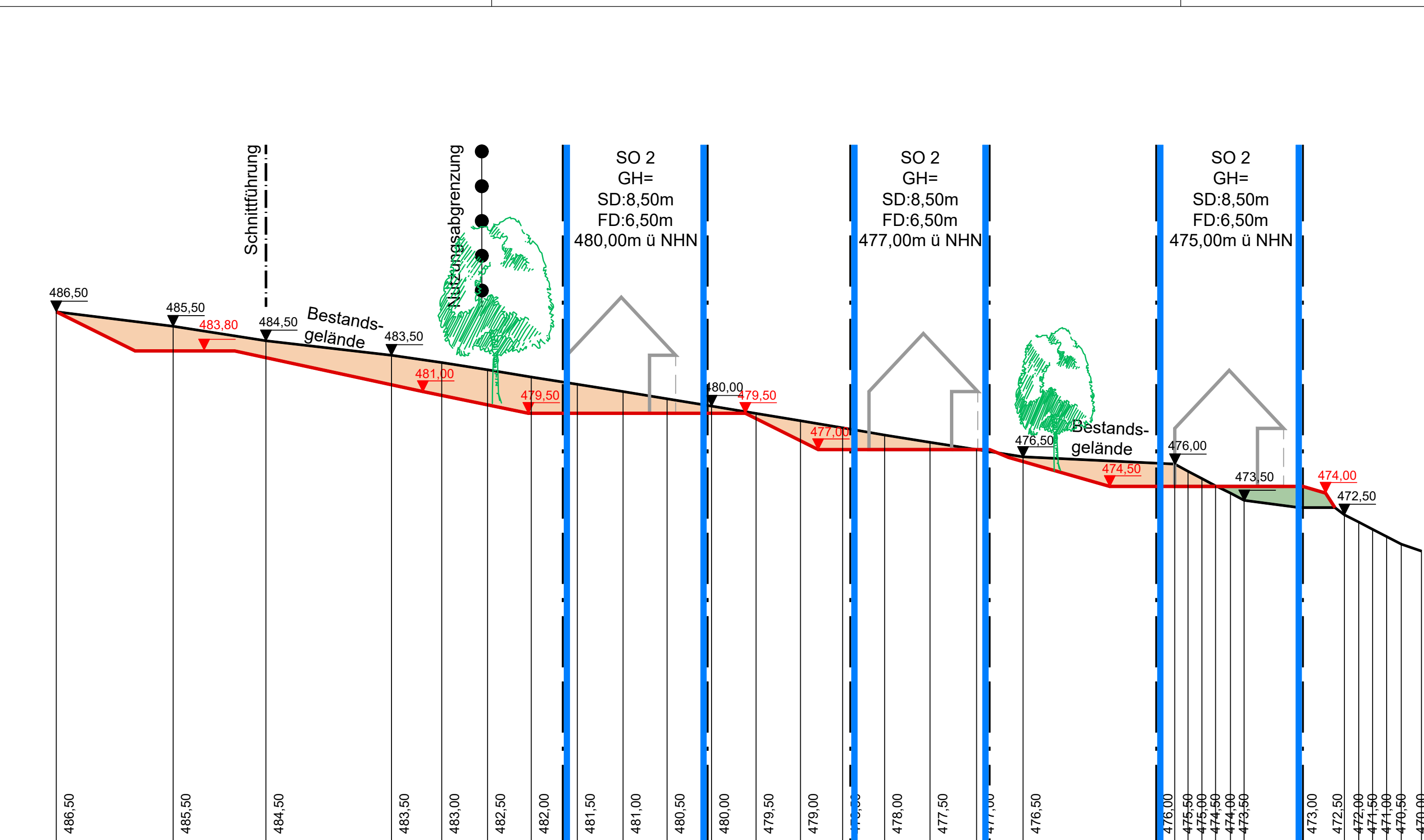




450,00 m ü. NHN

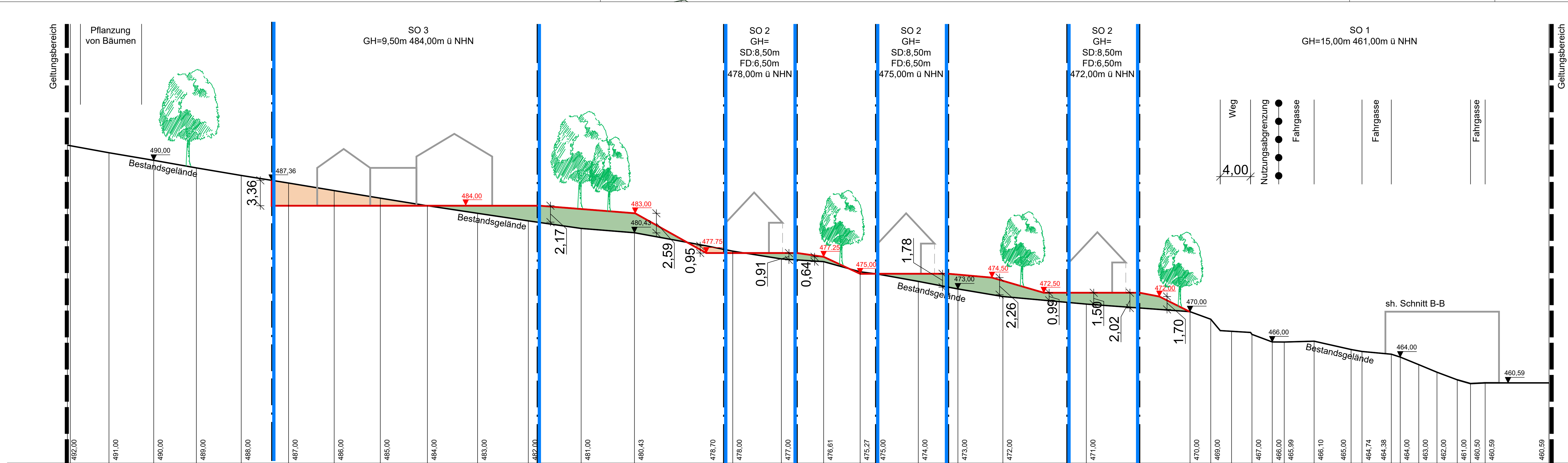
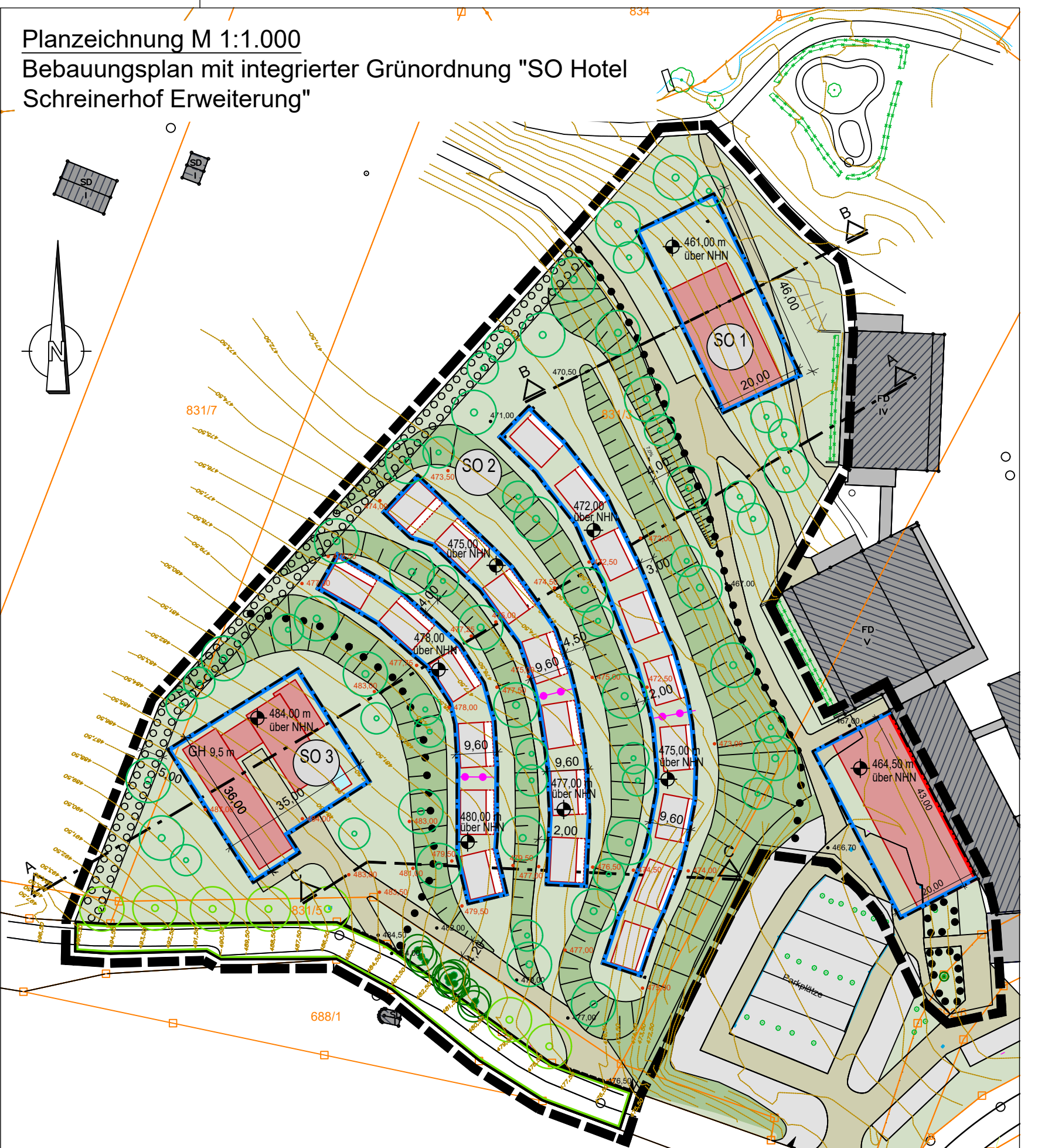
SYSTEMSCHNITT B - B M 1:250



450,00 m ü. NHN

SYSTEMSCHNITT C - C M 1:250

- LEGENDE
- Bestands-gelände
 - Planungsgelände
 - Geländeaufrag
 - Geländehöhen Bestand
 - Geländehöhen Planung
 - mögliche Bebauung



450,00 m ü. NHN

SYSTEMSCHNITT A - A M 1:250

M 1:250 / 1:000

Anlage 1
System-Geländeschnitte zum
Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung "SO Hotel
Schreinerhof Erweiterung"

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler
Flurkarte des Vermessungsamtes
vom 03/2025
Koordinatensystem: UTM32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf
die Untergrundverhältnisse und
die Bodenbeschaffenheit können
weder aus den amtlichen Karten,
aus der Grundkarte noch aus den
Zeichnungen und Text abgeleitet
werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene
Planungen und Gegebenheiten
kann keine Gewähr übernommen
werden.

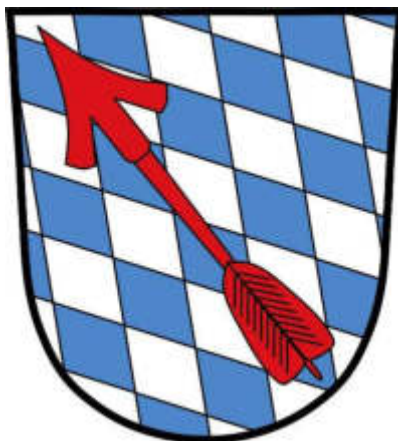
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns
alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

Entwurfsbearbeitung: 07.07.2026
Entwurfsverfasser:
JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach 84571 Reichbach
09903 20 141 0 09870 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T Z U M

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „SO HOTEL SCHREINERHOF ERWEITERUNG“

**Markt Schönberg
Gemarkung Hartmannsreit und
Gemarkung Mitternach**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Freyung-Grafenau
Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage	6
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3	Bestand	6
1.4	Umgebende Bebauung	8
1.5	Topographie	9
1.6	Kultur- und Sachgüter	10
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	11
2.2	Flächennutzungsplan	16
2.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	17
3.	PLANUNGSANLASS	18
3.1	Aufstellungsbeschluss	18
3.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	18
3.3	Ziel und Zweck der Planung	18
4.	BEDARFSNACHWEIS	18
5.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	19
5.1	Städtebauliches Ziel	19
5.2	Art der baulichen Nutzung	20
5.3	Maß der baulichen Nutzung	22
5.4	Baugrenzen	23
5.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen	23
5.6	Grünordnung und Naturhaushalt	24
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	26
6.1	Straßen- und Wegeverbindungen	26
6.2	Bestandsleitungen allgemein	26
6.3	Wasserversorgung	27
6.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
6.5	Abwasserentsorgung	27
6.5.1	Schmutzwasser	27
6.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	27
6.5.3	Wassergefährdende Stoffe	28
6.5.4	Regenwassernutzung	28
6.5.5	Starkregenereignisse	28
6.6	Stromversorgung	28
6.7	Erneuerbare Energien	29
6.8	Telekommunikation	29
6.9	Abfallentsorgung	29
6.10	Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten	30
6.10.1	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	30
6.10.2	Aushubarbeiten / Aufschüttungen / Abgrabungen	30
6.10.3	Altlasten / Abrissarbeiten	30
6.10.4	Bodenversiegelung	30
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
7.1	Lärm	31
7.2	Staub / Geruch	31
7.3	Lichtemissionen	31
7.4	Elektromagnetische Felder	31
8.	KLIMASCHUTZ	32
9.	ARTENSCHUTZ	33
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	33
11.	UMWELTBERICHT	34
11.1	Einleitung	34
11.1.1	Grundlagen	34

11.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	34
11.1.1.2	Fachliche Grundlagen	34
11.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	35
11.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36
11.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	39
11.1.3.2	Potentielle natürliche Vegetation	40
11.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	41
11.1.3.4	Schutzgebiete	43
11.1.3.5	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse	47
11.1.3.6	Wassersensible Bereiche	49
11.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	51
11.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	52
11.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	52
11.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	53
11.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	53
11.2.1.2	Schutzgut Boden	57
11.2.1.3	Schutzgut Wasser	59
11.2.1.4	Schutzgut Klima	60
11.2.1.5	Schutzgut Luft	65
11.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	67
11.2.1.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	68
11.2.1.8	Schutzgut Fläche	69
11.2.1.9	Kultur- und Sachgüter	69
11.2.1.10	Natura 2000-Gebiete	70
11.2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	70
11.2.1.12	Zusammenfassende Betrachtung	70
11.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	71
11.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung	71
11.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	71
11.3.1.1	Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)	71
11.3.1.2	Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG	71
11.3.1.3	Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet	71
11.3.1.4	Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna	72
11.3.2	Schutzgut Boden	73
11.3.3	Schutzgut Wasser	75
11.3.4	Schutzgut Klima	77
11.3.5	Schutzgut Luft	79
11.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	80
11.3.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	82
11.3.8	Schutzgut Fläche	83
11.3.9	Kultur- und Sachgüter	83
11.3.10	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	83
11.3.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	84
11.3.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz	85
11.3.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	85
11.3.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	85
11.4	Eingriffsberechnung	85
11.4.1	Methodik	85

11.4.2	Berechnung des Eingriffs	86
11.5	Ausgleichsbedarf.....	88
11.6	Nachweis der Ausgleichsflächen.....	88
11.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	90
11.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	98
11.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	99
11.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen	99
11.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	100
11.11.1	Nullvariante	100
11.11.2	Alternative Planung	100
11.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	100
11.13	Zusammenfassung.....	101
LITERATURVERZEICHNIS		102
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		103

Übersichtslageplan ohne Maßstab

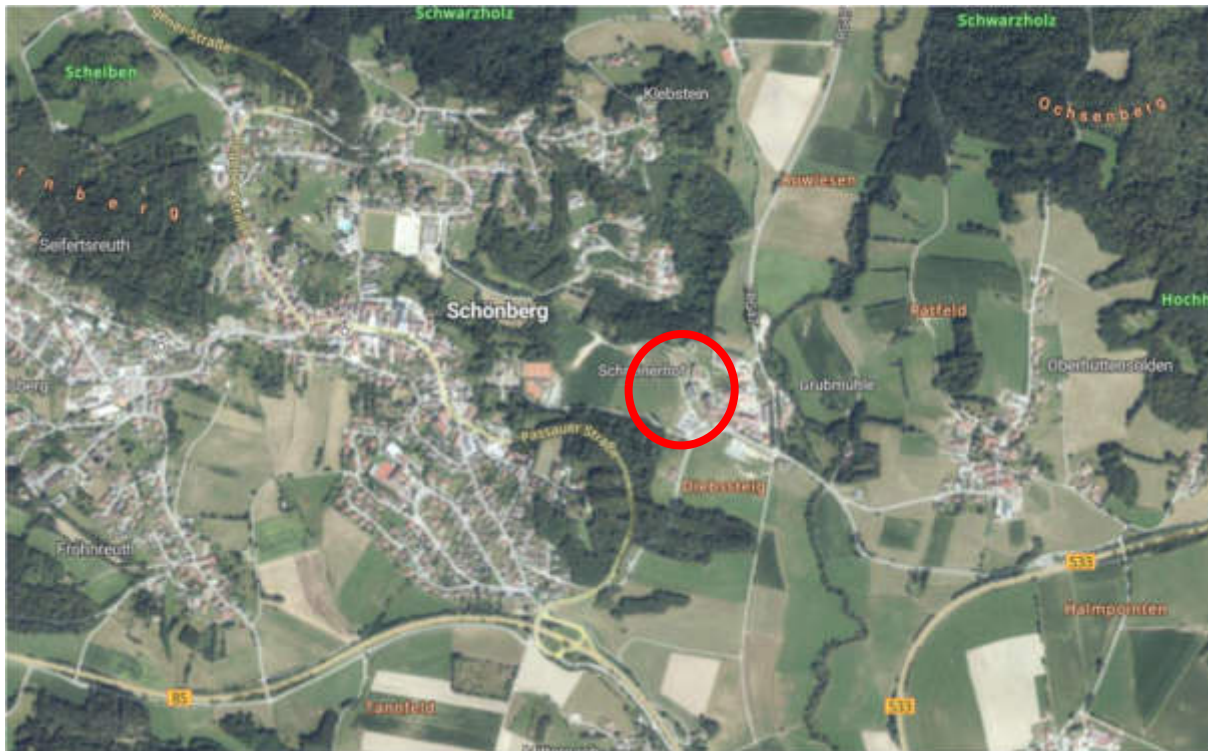


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich ca. 0,8 km östlich von Schönberg im Ortsteil Schreinerhof an der Gartenstraße im Landkreis Freyung-Grafenau, nördlich der Kreisstraße FRG 47. Die Planungsfläche befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Hotelanlage „Schreinerhof“.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße Gartenstraße begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen Wirtschaftswege entlang des Burgstaller Baches mit seinem Begleitgrün. Nördlich davon befindet sich eine Waldfläche. Im Westen finden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzen verschiedene Gebäudekomplexe der Hotelanlage „Schreinerhof“ und ein großflächiger Parkplatz an.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ grenzt unmittelbar im Süden und Norden an, wird jedoch durch die Planung nicht berührt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Schönberg in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Kleinzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.124 m².

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Flur-Nummern (TF) überplant: 831/1 (TF), 831/3 (TF), 831/4 (TF), 831/5, 831/6 (TF), 831/7 (TF) der Gemarkung Hartmannsreit und 686/2 (TF), 687/1 (TF), 692/6 (TF) der Gemarkung Mitternach.

1.3 Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich im Südwesten / Westen eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Grünland intensiv bewirtschaftet wird (G11).

Im Osten befinden sich mehrere Wirtschaftswege und Zuwegungen zu den einzelnen Hotelkomplexen sowie mehrere PKW-Stellplätze. Dazwischen befindet sich von den Besuchern des Hotels intensiv genutzte Grünflächen (Wiesen, die von Besuchern betreten und bespielt (Kindern) werden). Diese Grünflächen, sowie die Wege und Parkplätze werden im Rahmen der Kompensationsberechnung unter dem Biotoptyp „Sondergebiete inkl. typischer Freiräume“ zusammengefasst. Diese Freiflächen sind zwar nicht innerhalb der bisherigen Hotelanlage, werden jedoch intensiv durch die Besucher des bestehenden Hotels genutzt. Sie runden mit Spielangeboten das Freizeitangebot im Freien ab. Somit können die Flächen dem Sondergebiet zugeordnet werden.

Im Süden wird ein Teil der Gartenstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)



Abb. 2: Blick nach Osten – Grünland und Hotel im Hintergrund; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)



Abb. 3: Blick nach Norden – Böschung entlang Parkplatz; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)



Abb. 4: Blick nach Osten – Gartenstraße und zu erhaltende Baumreihe; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)

1.4 Umgebende Bebauung

Angrenzend an die Planungsfläche im Osten befindet sich der Hotelkomplex „Schreinerhof“ mit mehrgeschossigen Gebäuden, die teilweise Satteldächer aber auch Flachdächer aufweisen.



Abb. 5: Blick nach Osten – Straße FRG 47 mit Ortschaft Schreinerhof und Hotelanlage; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)



Abb. 6: Blick nach Nordosten – Hotelparkplatz und Hotel im Hintergrund; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)

1.5 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von ca. 495 m ü. NHN im Südwesten auf 457 m ü. NHN im Nordosten stark ab. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Südosten sind bereits Terrassierungen angelegt.



Abb. 7: Luftbild überlagert mit Schummerungsbild mit Lage der Planungsfläche (blauer Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

1.6 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas² keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.7 zu entnehmen.

Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Grünland mit geringer Ertragsfähigkeit.

² (BayernAtlas, 2026)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt der Markt Schönberg im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).³



Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

- 1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**
 - 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
 - 1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.**
 - 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**
 - 1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.**
- 3 Siedlungsstruktur**
 - 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen**
 - (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.**

³ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.*

Die bestehende Hotelanlage „Schreinerhof“ soll nach Westen hin erweitert werden.

Der Naturpark Bayerischer Wald, in dem auch der Markt Schönberg liegt, zeigt aus tourismusfachlicher Sicht eine sehr positive Entwicklung. In den letzten Jahren ist insbesondere die Nachfrage nach Wellnessunterkünften deutlich angestiegen. Diese kombinieren Erholung und Entspannung mit Naturerlebnissen sowie einem breiten Angebot an Freizeitaktivitäten in einer vielfältigen Landschaft. Besonders gefragt ist zudem die Verknüpfung von Wellnessurlaub und Bauernhofurlaub, wodurch vor allem Familien mit Kindern angesprochen werden.

Der Markt Schönberg zählt zu den 30 Gemeinden in Niederbayern mit den höchsten Übernachtungszahlen und nimmt damit eine bedeutende Rolle für die touristische Entwicklung in der Region Bayerischer Wald ein.

Unter der Familie Schon entwickelte sich das Familotel Schreinerhof von einem Bauernhof zu dieser inzwischen herausragenden touristischen Anlage.

Bereits in den 1970er Jahren wurden die ersten Gästezimmer im ehemaligen Getreidespeicher gebaut und Übernachtungsgästen als Urlaub auf dem Bauernhof angeboten. Anfang 2000 legte sich der Schwerpunkt zunehmend auf den Tourismus. Seitdem entwickelte sich der Schreinerhof zu einem der größten Familienhotels im Bayerischen Wald. Durch den schrittweisen Umbau landwirtschaftlicher Gebäude, hohe Investitionen und die konsequente Spezialisierung auf Familienurlaub entstand das heutige Hotel, das seine bäuerlichen Wurzeln bis heute im Konzept des Erlebnisbauernhofs sichtbar bewahrt. So reagiert die Familie Schon auf diese steigende Nachfrage nach Wellnessurlaub in Kombination mit einer Kinderbetreuung die Familie, indem sie ein breit gefächertes Urlaubsangebot speziell für Familien mit jüngeren Kindern anbietet. Dazu gehören unter anderem Wellness-, Reit- und verschiedene Freizeitangebote. Vor allem qualitätsvolle Kinderbetreuung u.a. mit Aktivitäten aus dem zusätzlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb werden angeboten. Mit diesem hochwertigen Hotel leistet der Betrieb einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes Schönberg und der umliegenden Region.

Die Einrichtung ist inzwischen als tourismusfachlich überregional bedeutsam einzustufen. Auf Grund der Außenbereichslage des seit Jahrhunderten bestehenden Bauernhofes, aus dem sich dieses Hotel entwickelt hat, ist es nicht an Wohnsiedlungsbereiche angebunden und er-

füllt damit die Voraussetzungen der Ausnahmen nach Ziffer 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP). Darüber hinaus kann gemäß dieser Ausnahme in einer Tourismusgemeinde, wie dem Markt Schönberg, an einem gegenwärtig durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert werden.

Durch die Erweiterung des Hotelkomplexes „Schreinerhof“ kann den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen werden. Erholungs-, Lebens- und Arbeitsbedingungen werden mit hoher Qualität geschaffen

Durch diese Neuplanung kann der Tourismus in der Region erhalten und erweitert werden (LEP 5.1 G). Auf eine naturorientierte, zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung wird geachtet. Ein umfassendes Angebot wird geschaffen. Die umgebende Landschaft wird behutsam einbezogen (sh. auch Regionalplan B IV 5.4 G).

Besonderes Augenmerk liegt auf einer harmonischen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, insbesondere durch die exponierte Hanglage. Die Planungsflächen werden umfassend eingegrünt. Die Architektur fügt sich durch eine geplante Terrassierung natürlich in das Gelände ein.

Um die Fläche baurechtlich zu sichern, ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ erforderlich.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Schönberg in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Kleinzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.⁴

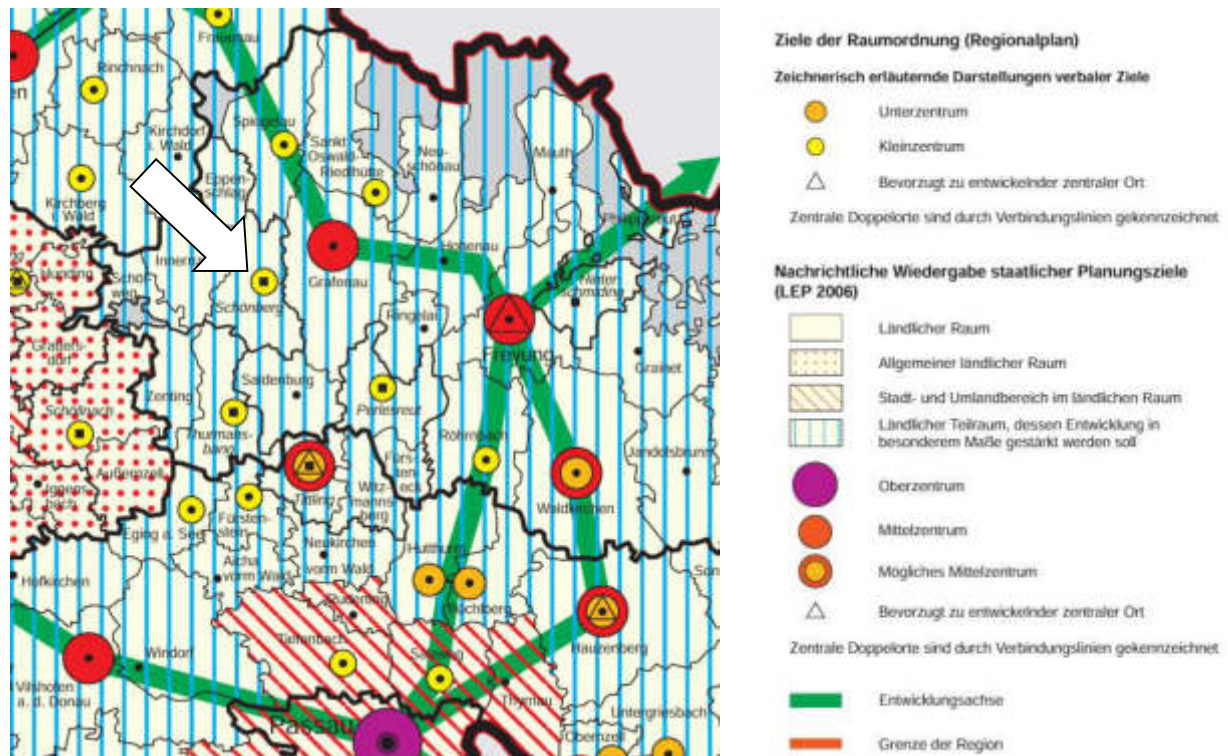


Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)
- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)

Hinsichtlich des Tourismus gibt der Regionalplan folgende Grundsätze vor:

5 Tourismus

5.1 (G) *Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.*

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

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

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, [...]
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

⁴ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

- 5.3 (Z) *Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.*
- 5.4 (G) *Bei raumbedeutsamen Maßnahmen, insbesondere beim Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie des Fremdenverkehrs- und Freizeitangebotes, ist auf die orts- und gebietstypischen Eigenarten und Traditionen besonders zu achten.*
- (G) *Bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, ist besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.*

Durch die Erweiterung kann der Tourismus in der Region erhalten und wesentlich gestärkt und verbessert werden (RP 5.1 G). Mit dieser Planung wird die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft erhalten und deutlich aufgewertet. (RP 5.2 G). Auf eine naturorientierte, zeitgemäße und nachhaltige Entwicklung wird geachtet (RP 5.3 Z). Ein umfassendes Angebot wird geschaffen. Die umgebende Landschaft wird behutsam einbezogen. Gem. Regionalplan B IV 5.4 G ist bei touristischen Großprojekten besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten. Durch die Orientierung der Anlage an den bestehenden topographischen Strukturen und der umgebenden Landschaft werden diese Ziele erreicht.

Besonderes Augenmerk liegt auf einer harmonischen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, insbesondere durch die exponierte Hanglage. Die Planungsflächen werden umfassend eingegrünt. Die Architektur soll sich natürlich in das Gelände einfügen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Gerade der Tourismus ist in dieser Region zu stärken und weiterzuentwickeln. Dies wird mit der vorliegenden Planung erreicht.

Die Planungsfläche liegt weder in einem Vorbehaltsgebiet noch einem Vorranggebiet der Regionalplanung.

Schlussfolgerung

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze der Landesentwicklungsplanung und der Regionalplanung durch die Planung erfüllt werden können.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg stellt im Planungsbereich eine Ansiedlung im Außenbereich dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg durchgeführt.

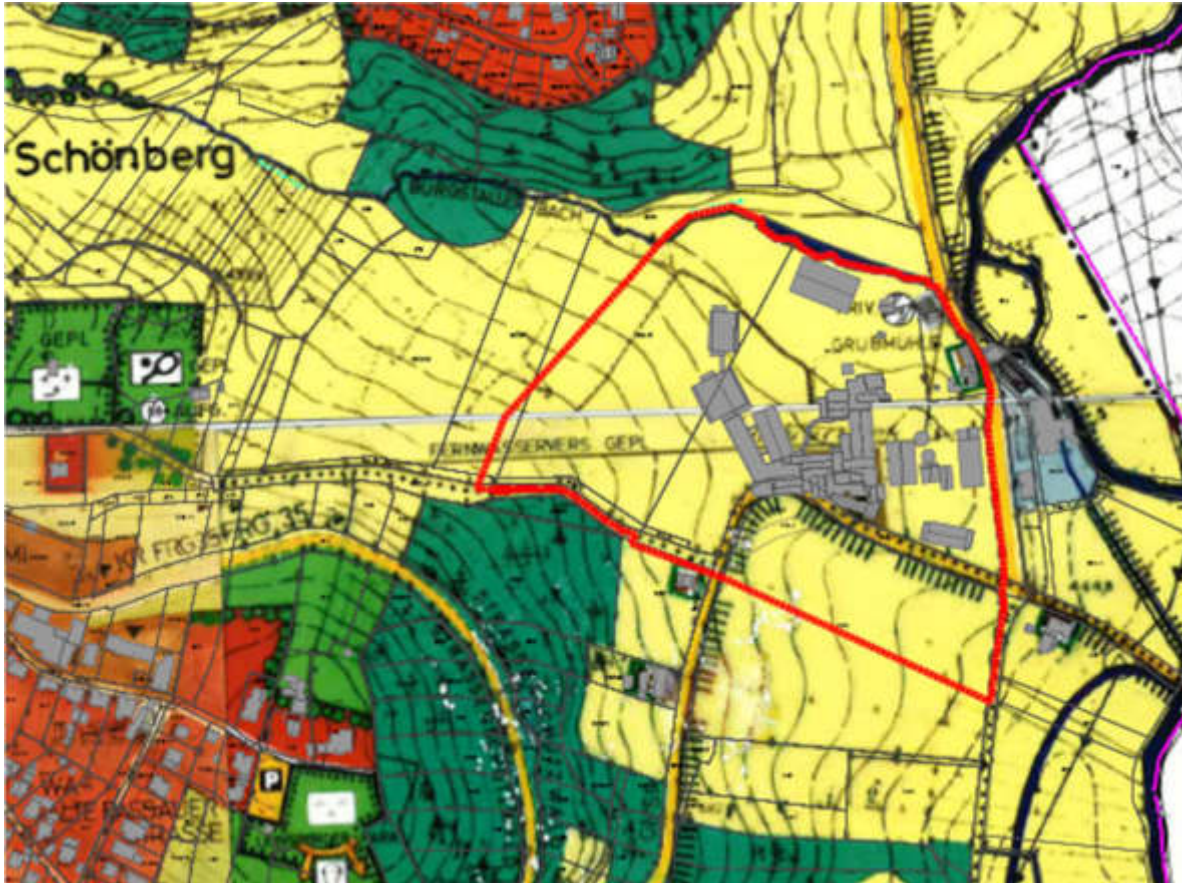


Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg mit 23. Änderung (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich

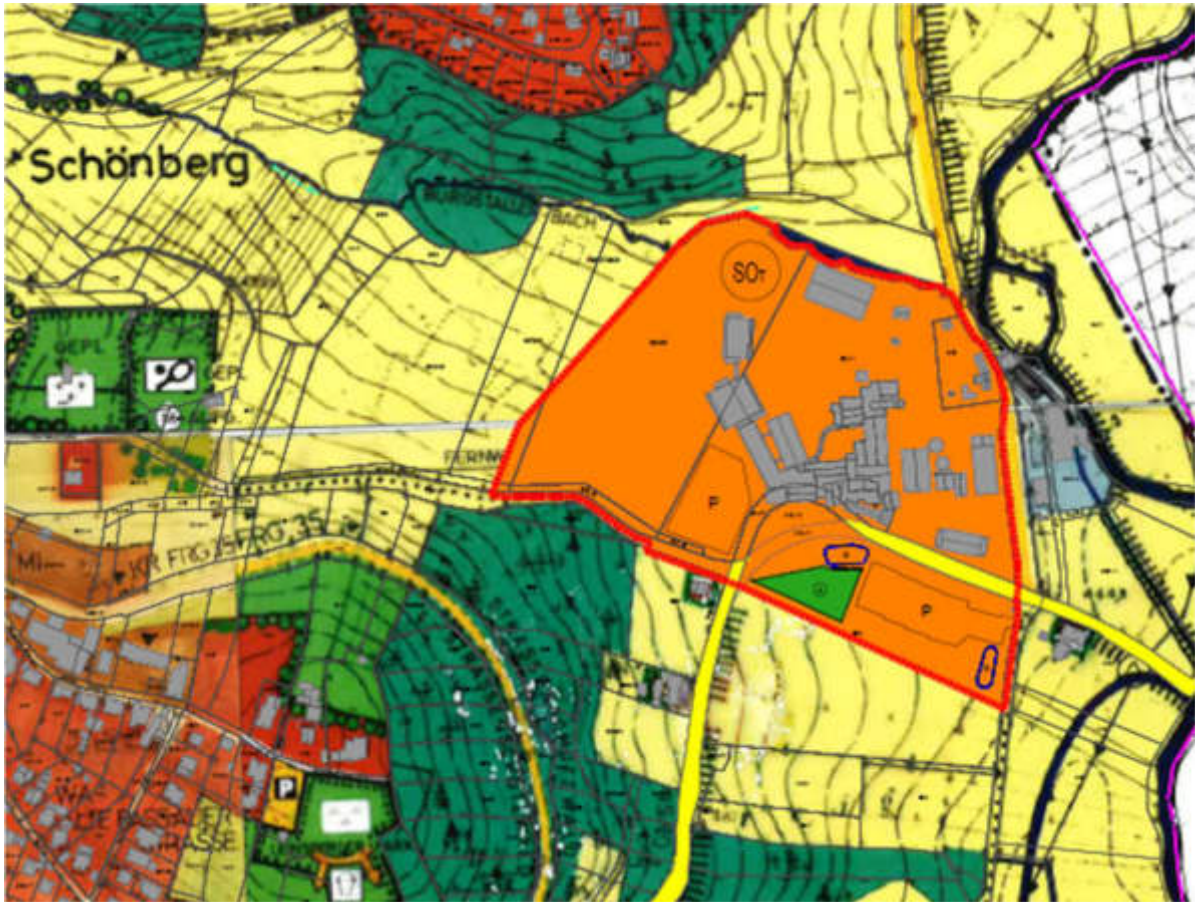


Abb. 11: geplante 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich

2.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für die Planungsfläche sowie die angrenzenden Bereiche ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die bestehenden Gebäude der Hotelanlage „Schreinerhof“ wurden genehmigt. Lediglich für die Fläche des südöstlichen Parkplatzes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „SO Schreinerhof, Parkplatz Süd“ aus dem Jahr 2024.

Die Planungsfläche wird nun im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden und das Baurecht für die geplanten Erweiterung herzustellen..

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Schönberg hat am _____._____ beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ aufzustellen.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg noch kein Sondergebiet, das der Erholung dient, darstellt wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Für die Erweiterung der Hotelanlage „Schreinerhof“ wird nun ein Bebauungsplan aufgestellt.

3.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die dringend benötigte Erweiterungsfläche der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ nach Westen.

Der Schreinerhof in Schönberg im Bayerischen Wald ist eines der führenden Familien-Erlebnishotels Deutschlands. Mit einem eigenen Bauernhof, einer 2.500 m² großen Wasserwelt, ganzzähriger Kinderbetreuung, einem Eltern-Spa sowie umfangreichen Freizeit- und Naturerlebnisangeboten hat sich das Haus einen exzellenten Ruf erarbeitet – als ein Ort, der echte Familienzeit in einer authentischen Umgebung ermöglicht.

Im Rahmen einer strategischen Erweiterung soll auf der nordwestlich des Hauptgebäudekomplexes gelegenen Freifläche ein Chalet Village entstehen. Maximal 30 Chalets sollen das bestehende Zimmersortiment nach oben hin ergänzen und eine gänzlich neue Erfahrung mit eigenen Außenbereichen mit Wellness-Feature ermöglichen. Die Chalets sollen organisch in die vorhandene Topographie der Fläche eingebettet werden.

Im Norden des Geltungsbereiches und im Osten sollen Flächen für die Erweiterung des Hotelkomplexes und für eine Spielscheune ausgewiesen werden. Im Südwesten ist Wohnen für Betriebsleiter und Personal geplant.

Das Grundstück besticht durch spannende Topografie, weite Ausblicke in den umliegenden Bayrischen Wald sowie eine ideale Anbindung an das bestehende Hotel und das Ortszentrum von Schönberg im Westen. Der Standort im Bayrischen Wald und die damit verbundene landschaftliche Atmosphäre sind ein wichtiges Identitätsmerkmal des Konzeptes.

Auch für den Markt Schönberg stellt eine Erweiterung des Hotels „Schreinerhof“ eine wichtige touristische Entwicklung dar: Die Chalets erweitern das Angebot zur Unterbringung von Urlaubsgästen in Schönberg und Umgebung und verstärken die Bedeutung der Tourismusregion. Um den Tourismus als zentrales Standbein des Marktes Schönberg langfristig zu sichern, ist es für den Markt und die Region von wesentlicher Bedeutung, dass dieses Vorhaben verwirklicht werden kann. Zudem ist von einer positiven Wechselwirkung zwischen Hotel und ortsansässigen Freizeitangeboten-, Einzelhandel- und Gewerbebetrieben auszugehen, nachdem sich die Hotelanlage in fußläufiger Distanz zum Marktplatz von Schönberg befindet.

4. BEDARFSNACHWEIS

Bei Neuausweisungen bzw. Erweiterung von Siedlungsflächen ist ein Bedarfsnachweis erforderlich.

Auf den Bedarfsnachweis im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird verwiesen.

5. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

5.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für die Planungsfläche sieht die Erweiterung der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ nach Westen mit der Erweiterung eines Hotelgebäudes, einer zusätzlichen Fläche für eine Spielscheune und mehreren Chalets vor. Diese Chalets werden, der Topographie entsprechend, in den Hang integriert. Im Südwesten soll Wohnen für Betriebsleiter und Personal errichtet werden.

Daher wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Erweiterung der bestehenden Hotelanlage Schreinerhof“ festgesetzt. Es sind die baulichen Einrichtungen und Anlagen, die Erholungszwecken dienen, zulässig, somit alle Einrichtungen, die diesen Nutzungszweck fördern und die Beherbergung und Versorgung der Gäste ermöglichen. Die Planung stellt eine sinnvolle Ordnung und Weiterentwicklung des Areals dar.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für das Bauvorhaben und auch zukünftige Entwicklungen zu schaffen. Die maximale Kubatur der Gebäude und der Versiegelungsgrad der Flächen werden über die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) ausreichend begrenzt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

SO 1

Im unmittelbaren Anschluss an die Hotelanlage „Schreinerhof“ sind Flächen für die Hotelerweiterung und eine Spielscheune vorgesehen. Mit diesen neuen, wetterunabhängigen Attraktionen für Kinder in der Spielscheune soll eine bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen an Schlechtwettertagen ermöglicht werden. Neben der Beherbergung und der Kinderspielnutzung können Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Stellplätze in die Hotelerweiterung integriert werden.

SO 2

Auf der mittleren Geltungsbereichsfläche werden, dem Hang entsprechend, Terrassierungen durchgeführt. Für die max. 30 zulässigen Übernachtungs-Chalets werden die Grundflächen auf je 120 m² begrenzt. Durch die Erweiterung und Qualifizierung des Angebots an weiteren Übernachtungsmöglichkeiten wird ein differenzierteres Interessentenspektrum angesprochen, das so in der Hotelanlage noch nicht gegeben ist.

SO 3

Im westlichen Geltungsbereich stehen für das benötigte Wohnen für Betriebsleiter und Personal in max. 2 Einzelgebäuden mit je max. 2 Wohnungen zur Verfügung. Die zugehörigen überdachten und nicht überdachten Stellplätze und Garagen können selbstverständlich in diesem Bereich errichtet werden. Zusätzlich können hier ebenfalls Anlagen für Verwaltung und für gesundheitliche Zwecke untergebracht werden.

Im Rahmen der geplanten Generationennachfolge soll der Hotelbetrieb innerhalb der Familie vom bisherigen Betriebsinhaber auf den Sohn übertragen werden. Ziel ist die langfristige

Sicherung und Fortführung des familiengeführten Unternehmens sowie die Gewährleistung eines reibungslosen Übergangs der betrieblichen Verantwortung. Mit der Übernahme des Hotelbetriebs übernimmt der Sohn künftig die Leitung des Unternehmens und ist für den täglichen operativen Ablauf sowie die organisatorische, personelle und wirtschaftliche Führung verantwortlich. Ein Hotelbetrieb erfordert eine ständige Präsenz der Betriebsleitung, um jederzeit auf betriebliche Erfordernisse, Gästebedürfnisse sowie unvorhergesehene Ereignisse reagieren zu können. Insbesondere in der Hotellerie sind kurzfristige Entscheidungen und eine hohe Erreichbarkeit rund um die Uhr erforderlich.

Aus diesem Grund ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses unmittelbar am Hotelstandort notwendig. Die unmittelbare räumliche Nähe zwischen Wohnhaus und Hotel gewährleistet die jederzeitige Verfügbarkeit des Betriebsleiters und ermöglicht eine effiziente und verantwortungsvolle Führung des Betriebs.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Südlich der Planungsfläche schließt die öffentliche Straße (Gartenstraße) an. Diese wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die Zufahrten zum Grundstück zu definieren. Die straßenbegleitende Baumreihe bleibt erhalten und wird durch eine Reihe zusätzlicher Großbäume erweitert.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Durchgrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- der naturschutzfachliche Eingriff und dessen Kompensation

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“.

Im Sondergebiet „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ sind die baulichen Einrichtungen und Anlagen, die Erholungszwecken dienen, zulässig, somit alle Einrichtungen, die diesen Nutzungszweck fördern und die Beherbergung und Versorgung der Gäste ermöglichen.

Allgemein zulässig sind, gegliedert nach den SO 1, SO 2 und SO 3, folgende dem vorgeannten Nutzungszweck dienende Nutzungen:

Sondergebiet SO 1:

- Anlagen zur Beherbergung
- Anlagen für Verwaltung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für Kinderspielnutzung
- Anlagen für Erholungszwecke
- Stellplätze

Neben der Beherbergung, der Verwaltung und Stellplätzen sind folgende Anlagen zulässig:

Anlagen für sportliche Zwecke, also bauliche oder sonstige Einrichtungen, die der Ausübung von Sport dienen, zum Beispiel Sportplätze, Sportgeräte, Schwimmbad, Fitnessbereiche, Ballspielflächen, Allwetterplätze, Kletteranlagen.

Anlagen für kulturelle Zwecke, also Einrichtungen, die der Kunst, Bildung oder kulturellen Veranstaltungen dienen, zum Beispiel Bühnen, Theater, ortsfreie und ortsfeste Bestuhlung, Leinwände, Veranstaltungsräume, Ausstellungsflächen, Heimatstuben, Musikpavillons, Bibliotheksräume. Dies ist als Angebot für attraktive Freizeitgestaltung der Erholungssuchenden und durchaus auch der Einwohner von Schönberg gedacht.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke, somit Einrichtungen, die der körperlichen oder psychischen Gesundheit dienen, zum Beispiel Massage- und Physiotherapieräume, Saunen, Kneippanlagen, medizinische Badeanlagen, Wellnessbereiche, Spa, Erste-Hilfe-Stationen. Es handelt sich um gesundheitsbezogene Ergänzungen für die Erholungsnutzung.

Anlagen für Kinderspielnutzung mit Flächen und Einrichtungen, die speziell für das Spielen von Kindern vorgesehen sind, zum Beispiel Spielplätze, Sandkästen, Klettergerüste, Rutschen, Wasserspielbereiche, Spielwiesen. Sie dienen zur Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen.

Anlagen für Erholungszwecke dienen der Ruhe, Entspannung oder naturnahen Freizeit, zum Beispiel Liegewiesen, Spazierwege, Aussichtspunkte, Sitzbereiche, Wasserspiele, Naturpools, Brunnenanlagen, Grillplätze, Naturerlebnisräume, kleine Gartenanlagen, Spa, Indoor- und Outdoor-Schwimmanlagen. Sie sind auf Ruhe und Entspannung ausgerichtet, nicht auf Sport oder Kultur.

Sondergebiet SO 2:

- Anlagen zur Übernachtung mit einer max. Grundfläche pro Gebäude von 120 m², max. 30 Einzelgebäude

Für die Einzel-Chalets als vollständige Einheiten sind eigene Zugänge und eigene Außenbereiche mit Hot Tub, Whirlpool oder Pool vorgesehen.

Sondergebiet SO 3:

- Wohnen für Betriebsleiter und Personal in max. 2 Einzelgebäuden mit je max. 2 Wohnungen
- überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen
- Anlagen für Verwaltung
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Die oben angeführten Sondergebietsflächen sind durch eine Nutzungsartenabtrennung („Knödelinie“) abgegrenzt. Diese schließen an die Geltungsbereichsgrenze bzw. die öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO getroffen.

Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Dadurch wird eine ausreichende, der Erholung dienende Durchgrünung der Fläche sichergestellt. Um benötigte Wege, Platzgestaltungen und Parkplätze berücksichtigen zu können, darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Gebäudehöhe (GH)

Für die baulichen Anlagen sind gem. Planeintrag max. zulässige Gebäudehöhen (GH) in Meter bezogen auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist die Firsthöhe bzw. der oberste Abschluss der Wand am obersten Punkt der baulichen Anlage maßgebend. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante Attika. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt maßgebend.

Nur im SO 2 werden bezogen auf die zwei zulässigen Dachformen unterschiedliche Gebäudehöhen definiert. So ist bei der Verwendung eines Satteldaches bei den Chalets eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig und beim Flachdach 6,5m. Nachdem Chalets unterschiedlicher Kategorien geplant sind und die kostengünstigeren eventuell 2 Ferienwohnungen pro Einzelgebäude enthalten sollen, ist die Möglichkeit einer 2-geschossigen Bebauung notwendig. Im Erdgeschoss sind die Aufenthaltsräume vorgesehen und im Obergeschoss die Schlafzimmer.

Durch die Topografie ergibt sich eine Abstufung der Gebäudehöhen im SO 2 nach Osten und nach Norden. Nach Osten folgt die zulässige Gebäudehöhe von max. 6,5 m bei Gebäuden mit Flachdach und von max. 8,5 m bei Gebäuden mit Satteldach stufenweise dem nach Nordosten abfallenden Hang von auf 480,00 m ü.NHN bzw. 478,00 m ü.NHN auf 477,00 m ü.NHN bzw. 475,00 m ü.NHN auf 475,00 m ü.NHN bzw. 472,00 m ü.NHN. Somit entstehen durch die Modellierung in Richtung Nordosten 3 verschiedene Terrassenebenen, wobei jede Terrassenebene nach Nordosten mit dem Hang abfällt.

Die zulässige Gebäudehöhe von 6,0 m bezogen auf 464,50 m ü. NHN im Osten des SO 1 orientiert sich an dem bestehenden Gebäude, das erweitert werden soll. Das nordöstliche Gebäude steht mit 461,00 m ü. NHN deutlich tiefer als die im Westen angrenzenden Chalets. Durch die max. zulässige Wandhöhe von 15,0 m ist sichergestellt, dass dadurch der Ausblick aus den Chalets in die umgebende Landschaft wesentlich nicht behindert wird.

Das Gebäude im SO 3 ist mit einer wirtschaftlichen Höhe von max. 9,5 m bezogen auf 484,00 m ü.NHN zulässig. Hier gibt es noch keine konkreten Vorplanungen, wie und in welchem Umfang hier Gebäude errichtet werden sollen. Daher ist durch diese Vorgaben eine flexible und wirtschaftliche Planung möglich.

5.4 Baugrenzen

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt, das räumliche Ausmaß an zusätzlichen Gebäuden und Nebengebäuden und Nebenanlagen begrenzt und so dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Dachaufbauten

Da in den SO 1 für die Gebäudeerweiterung wahrscheinlich Flachdächer vorgesehen sind, wird dafür eine Festsetzung für Dachaufbauten und technische Aufbauten, die hier wahrscheinlich erforderlich werden, formuliert. Diese sind auf max. 10 % der jeweiligen Dachflächen zulässig. Die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch diese Aufbauten um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind. Als Ausnahme sind Kamine in der technisch erforderlichen Höhe zulässig.

Im SO 1 sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch aufgeständert zulässig, sie müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt sein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. der planlichen Festsetzung II.3.1 Baugrenzen und II.3.2 Baulinie) sind zulässig:

- befestigte Wege mit Freitreppenanlagen,
- Terrassen
- Stellplätze
- Zufahrten zu den Gebäuden und zu den Stellplätzen,
- Fahnenmasten,
- Werbepylone,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Einfriedungen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Daher sind die Abstandsflächen gem. den Vorschriften des Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Durch die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Häuser untereinander sichergestellt werden. Stets einzuhalten ist jedoch ein Mindestabstand der Einzelgebäude untereinander von jeweils 3 m.

Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Für die Gebäude in den einzelnen Baufenstern sind nach derzeitigem Planungsstand begrünte Flachdächer vorgesehen. Durch die Dachbegrünung fügen sie sich in die umgebende Landschaft und das terrassenförmig angelegte Areal gut ein. Der Aufbau und die Ansaat der Gründächer wird in der Grünordnung festgesetzt, um eine extensive Begrünung sicherzustellen. Jedoch sind neben begrünten Flachdächern auch Satteldächer zulässig, nachdem ein Großteil der bestehenden Gebäuden Satteldächer aufweisen. Mit der Zulässigkeit dieser zwei Dachformen soll der nachfolgenden Planung eine harmonische Einbindung der Neubauten in die Gesamtanlage ermöglicht werden.

Festgesetzt wird:

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen im SO 1

FD	Flachdach	0° - 5° (Begrünung gem. Festsetzung zur Grünordnung Punkt IV.2.4)
SD	Satteldach	10° - 25°

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen im SO 2 und SO 3:

SD	Satteldach	10° - 25°
FD	Flachdach	0° - 5° (Begrünung gem. Festsetzung zur Grünordnung Punkt IV.2.4)

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche nicht zulässig.

Stellplatzschlüssel

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der "Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) des Marktes Schönberg" vom 03.09.2025 nachzuweisen.

5.6 Grünordnung und Naturhaushalt

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich überwiegend eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, die durch Wirtschaftswege und versiegelte Zuwegungen mit Hotelkomplex von den Rasenflächen im Bereich der Hotelanlage getrennt ist. Im Süden, entlang der Gartenstraße befindet sich eine Baumreihe, die erhalten bleibt. Diese wird durch eine Reihe zusätzlicher Großbäume entlang der Straße erweitert.

Von Norden und Süden her ist die Planungsfläche bereits durch umgebende Waldflächen und von Osten her durch die bestehende Bebauung der Hotelanlage „Schreinerhof“ abgeschirmt. 62 Bäume I. und II. Ordnung werden zur Ein- und Durchgrünung der Fläche insbesondere auf den Hangflächen zwischen den Chalet-Reihen festgesetzt. Diese Baumstandorte könne jedoch unter Einhaltung der Anzahl frei gewählt werden. Damit wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung der Fläche gewährleistet.

Die nördlich gelegene Biotopfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Biotop bereits durch einen Wirtschaftsweg von der Planungsfläche baulich getrennt ist.

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes

Durch die vorbeschriebenen Festsetzungen ist eine ausreichende Ein- und Durchgrünung gegeben. Die weiteren, nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Zaunsockel

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dies ist auf Grund der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Mit dieser Festsetzung wird die mögliche Versiegelung begrenzt, was neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaschutz (Erwärmung von voll versiegelten Flächen) dient.

Gründächer

Um eine extensive Begrünung der Gründächer sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Aufbau und zur Anlage der Gründächer getroffen. Dächer bis 5° Neigung sind mindestens zu 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen wie folgt zu begrünen:

- mindestens extensiven Begrünung
- mit artenreicher Stauden-, Kräutervegetation
- Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke.

Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Die notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der Hochbauten und Stellplätze auf die jeweils im Plan dargestellten festgesetzten Höhen sind zulässig. Die im Plan festgesetzten Höhen stellen eine landschaftsgerechte Modellierung des bestehenden Hanges sicher. Auf diesen Terrassen werden die Gebäude erstellt. Zur Ausbildung der geplanten Terrassen sind die dafür notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird.

Stützmauern

Stützmauern sind im Bereich der Baufenster für Gebäude je nach Sondergebietsbereich unterschiedlich hoch zulässig. So ist im Sondergebiet 1 im Bereich der Baufenster Stützmauern in einer maximalen Höhe von 4,5 m zulässig, um in den stirnseitigen Eingangsbereichen den anschließenden Hang abfangen zu können. Im Sondergebiet 2 bei den Chalets sind Stützmauern in den Baufenstern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m erlaubt. Hier sind auf Grund der geplanten Terrassierungen höhere Stützmauer nicht erforderlich. Im Sondergebiet 3 sind im Baufenster Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig, um das bergseitige Gelände für notwendige Erschließungen abfangen zu können. Auch mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass in das Landschaftsbild nur in dem unbedingt erforderlichen Ausmaß eingegriffen wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

6.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird über die bestehende Gartenstraße, die den Ortsrand von Schönberg mit der Hotelanlage Schreinerhof verbindet, erschlossen. Diese wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die 2 Zufahrten zum Grundstück zu definieren.

Die Gartenstraße mündet unmittelbar im Osten in die Kreisstraße FRG 47 (Grafenauer Straße) ein.

Die interne Erschließung erfolgt über ein privates Straßen- und Wegenetz.

Stellplätze

Südöstlich der Planungsfläche befinden sich bereits ein der Hotelanlage zugehöriger PKW-Parkplatz. Auch im Süden der bestehenden Hotelanlage steht ein weiterer Parkplatz zur Verfügung.

Weitere Stellplätze, die dem Wohnen für Betriebsleiter und Personal und den Chalets zugeordnet sind, können innerhalb des Sondergebietes errichtet werden.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Rad- und Gehwege

Die Gartenstraße ist als örtlicher Wanderweg „Naturpark Bayerischer Wald/Markt Schönberg - weiß auf rot 6 (Diebsteig)“ beschildert. Ein Gehweg ist hier jedoch nicht vorhanden. Der Straßenquerschnitt bleibt unverändert.

Wirtschaftswege

Die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen kann nach wie vor über die umgebenden Wirtschaftswege erfolgen. Am übrigen Wegesystem außerhalb des Geltungsbereichs wird nichts verändert.

ÖPNV

Der Markt Schönberg ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Ohe-Brücke Grubmühle, ca. 420 m östlich der Planungsfläche.

6.2 Bestandsleitungen allgemein

Im Nahbereich der bestehenden Hotelanlage befinden sich Spartenleitungen. Bei Bauarbeiten sind die Spartenpläne sämtlicher Versorgungsträger einzuholen.

Die festgesetzten Pflanzflächen und Baumstandorte sind von neu geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungseleitungen nicht behindert werden.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Schönberg.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

6.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Schönberg bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

6.5 Abwasserentsorgung

6.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Abwasserkanal zugeführt.

6.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück dezentral breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, oder zentral in Regenwasserversickerungsanlagen zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Bereits bei den vorangegangenen Bauten wurde ein Wasserrechtsverfahren im Jahr 2018 durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde vom Ingenieurbüro Wolf GmbH aus Grafenau eine entsprechende Planung mit Rückhalteeinrichtungen und verschiedenen Einleitestellen erstellt und vom Wasserwirtschaftsamt genehmigt. Aus diesen Unterlagen geht hervor, dass im Bestand ein Regenrückhalteteich 2 vorhanden ist, aus dem ein mittlerer Drosselabfluss von 31 l/s und ein maximaler Drosselabfluss von 39 l/s zulässig ist. Für das Oberflächenwasser aus der Erweiterung ist geplant dieses dem bestehenden Regenrückhalteteich 2 zuzuführen. Der erlaubte mittlere und maximale Drosselabfluss darf dadurch nicht

erhöht werden. Um dies sicherzustellen ist dieser Regenrückhalteteich entsprechend zu vergrößern oder eine zusätzliche Rückhalteeinrichtung dem bestehenden Regenrückhalteteich vorzuschalten.

Um dies sicherzustellen wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist dem bestehenden Regenrückhaltebereich 2 zuzuführen und gedrosselt über die bestehende Einleitestelle 1 dem Burgstaller Bach zuzuführen.

Es darf ein max. Drosselabfluss von 39,0 l/sec Niederschlagswasser dieser Einleitestelle 1 zugeführt werden. Somit muss der Betreiber diese max. Einleitmenge mit Hilfe geeigneter Rückhalteeinrichtungen und Durchlaufbegrenzung (z.B. Drossel) sicherstellen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

6.5.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

6.5.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.5.5 Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 11.1.3.5 aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen. Ein Standort für eine möglicherweise benötigte Trafostation wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Transformatorstation

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation wird, je nach Stationstyp, ein Grundstück mit einer Größe von ca. 35 m² benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> eingesehen werden.

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

6.7 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

6.8 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

6.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald geordnet entsorgt. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten. Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Freyung-Grafenau zur zentralen Müllabfuhr).

Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

6.10 Bodenschutz, Aushubarbeiten, Altlasten

6.10.1 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

6.10.2 Aushubarbeiten / Aufschüttungen / Abgrabungen

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Das Gelände ist bereits überwiegend in Terrassen vorprofiliert. Im Rahmen der Vorplanung wird versucht, unverhältnismäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden und zum Bodenschutz einen optimalen Massenausgleich zu schaffen.

6.10.3 Altlasten / Abrissarbeiten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.10.4 Bodenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen. Auch sind in der unmittelbaren Umgebung keine Nutzungen bekannt, die kritische Lärmemissionen auf die geplante Erweiterung der Anlage hervorrufen könnten.

7.2 Staub / Geruch

Durch die Ausweisung des Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist im Rahmen der Erweiterung der Hotelanlage ist selbst durch die Zunahme des PKW-Verkehrs mit keiner Zunahme von Staub zu erwarten.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ausgehend von der Sondergebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

7.3 Lichtemissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Randliche Eingrünungen reduzieren die Fernwirkung.

Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden. Mit diesen Festsetzungen wird auf die Tierwelt im Übergang zu den bestehenden Gehölzen und Waldflächen Rücksicht genommen und die Störwirkung durch die Beleuchtung deutlich minimiert.

Für Beleuchtungsanlagen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 (Stand: 03.11.2015) zu beachten.⁵

7.4 Elektromagnetische Felder

Ca. 650 m westlich der Planungsfläche am Marktplatz von Schönberg befindet sich ein Funkmast. Die Sicherheitsabstände in Hauptstrahlrichtung sind mit max. 9,13 m und in Vertikalrichtung mit max. 2,11 m angegeben.⁶ Diese können mit der Bebauung eingehalten werden.

⁵ (LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, 2015)

⁶ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2026)

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder innerhalb der Planungsfläche ausgeschlossen sein.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁷

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ angewandt:

- Erhalt des Baumbestandes
- Festsetzung von privaten Grünflächen im Gebiet zur Sicherstellung der Durchgrünung
- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- überwiegend Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

⁷ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

9. ARTENSCHUTZ

Nachdem es sich bei den Erweiterungsflächen entweder um die das bestehende Hotel umgebenden Grünanlagen oder intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen handelt, die Bestandsbäume entlang der Straße erhalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass europarechtlich geschützte Arten nicht betroffen sind.

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 23.124m²

davon:

öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 1.085 m²

Nettobaufläche SO ca. 22.039 m²

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Grundlagen

11.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst hierzu v. a. die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Planverfahren werden die potenziellen Auswirkungen durch die vorliegenden Planungen (Bebauungsplan, Änderungen Flächennutzungsplan) ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglichen Nutzungen werden durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Grundlegend erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen jedoch auf Basis einer hypothetisch möglichen maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

11.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Rahmen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne Bestand und Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

11.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die dringend benötigte Erweiterungsfläche der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ nach Westen.

Der Schreinerhof in Schönberg im Bayerischen Wald ist eines der führenden Familien-Erlebnishotels Deutschlands. Mit einem eigenen Bauernhof, einer 2.500 m² großen Wasserwelt, ganzjähriger Kinderbetreuung, einem Eltern-Spa sowie umfangreichen Freizeit- und Naturerlebnisangeboten hat sich das Haus einen exzellenten Ruf erarbeitet – als ein Ort, der echte Familienzeit in einer authentischen Umgebung ermöglicht.

Im Rahmen einer strategischen Erweiterung soll auf der nordwestlich des Hauptgebäudekomplexes gelegenen Freifläche ein Chalet Village entstehen. Maximal 30 Chalets sollen das bestehende Zimmersortiment nach oben hin ergänzen und eine gänzlich neue Erfahrung mit eigenen Außenbereichen mit Wellness-Feature ermöglichen. Die Chalets sollen organisch in die vorhandene Topographie der Fläche eingebettet werden.

Im Norden des Geltungsbereiches und im Osten sollen Flächen für die Erweiterung des Hotelkomplexes und für eine Spielscheune ausgewiesen werden. Im Südwesten ist Wohnen für Betriebsleiter und Personal geplant.

Das Grundstück besticht durch spannende Topografie, weite Ausblicke in den umliegenden Bayerischen Wald sowie eine ideale Anbindung an das bestehende Hotel und das Ortszentrum von Schönberg im Westen. Der Standort im Bayerischen Wald und die damit verbundene landschaftliche Atmosphäre sind ein wichtiges Identitätsmerkmal des Konzeptes.

Auch für den Markt Schönberg stellt eine Erweiterung des Hotels „Schreinerhof“ eine wichtige touristische Entwicklung dar: Die Chalets erweitern das Angebot zur Unterbringung von Urlaubsgästen in Schönberg und Umgebung und verstärken die Bedeutung der Tourismusregion. Um den Tourismus als zentrales Standbein des Marktes Schönberg langfristig zu sichern, ist es für den Markt und die Region von wesentlicher Bedeutung, dass dieses Vorhaben verwirklicht werden kann. Zudem ist von einer positiven Wechselwirkung zwischen Hotel und ortsansässigen Freizeitangeboten-, Einzelhandel- und Gewerbebetrieben auszugehen, nachdem sich die Hotelanlage in fußläufiger Distanz zum Marktplatz von Schönberg befindet.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 23.124 m².

Dabei werden folgende Flur-Nummern bzw. Teilflächen der Flur-Nummern (TF) überplant: 831/1 (TF), 831/3 (TF), 831/4 (TF), 831/5, 831/6 (TF), 831/7 (TF) der Gemarkung Hartmannsreit und 686/2 (TF), 687/1 (TF), 692/6 (TF) der Gemarkung Mitternach.

Das Planungsgebiet fällt von ca. 495 m ü. NHN im Südwesten auf 457 m ü. NHN im Nordosten stark ab. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Südosten sind bereits Terrassierungen angelegt.

Die Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden. Es wird darauf geachtet, dass städtebaulich die gestalterischen Festsetzungen der umgebenden Bebauung und somit dem Ortsbild weitgehend entsprechen.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Erweiterung einer für Tourismus ideal geeigneten Fläche unmittelbar angrenzend an eine bestehende Hotelanlage und damit Stärkung des Wirtschaftszweiges Tourismus
- städtebauliche Ordnung des geplanten Sondergebietes, das der Erholung dient
- sinnvolle und flächensparende Erschließung
- Regelung des Oberflächenabflusses
- die Regelung des Verkehrs und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Immissionsschutz der Nachbarschaft und Anwohner
- Einbindung in das Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen

Eine detaillierte Beschreibung der planlichen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist der Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

11.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes. ▪ Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

	▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang zu Flächen für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Schutz von Natur und Landschaft ▪ Schutz des Landschaftsbildes ▪ Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft ▪ Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc. ▪ Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft ▪ Schutz der biologischen Vielfalt ▪ Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz) ▪ Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	▪ Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000 ▪ Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse ▪ Erhaltung der biologischen Vielfalt
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers

	▪ Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ▪ Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	▪ Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen ▪ Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	▪ Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands ▪ Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes ▪ Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen ▪ Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ▪ Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen ▪ Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen ▪ Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	▪ Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen ▪ Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschimmissionen

TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen ▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung ▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen ▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

11.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Schönberg in der Region 12 – Donau-Wald und ist als Kleinzentrum in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.⁸

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)
- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Weiterentwicklung von naturorientierten Erholungs- und Tourismusformen (G)
- Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes, zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur, zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten
- Beachtung der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Teilraums, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus

⁸ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. Der Tourismus ist zu stärken und weiterzuentwickeln.

11.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der „*Hainsimsen-Tannen-Buchenwald*; örtlich mit *Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald*, *Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald* oder *Habichtskraut-Traubeneichenwald*“ in Erscheinung.⁹

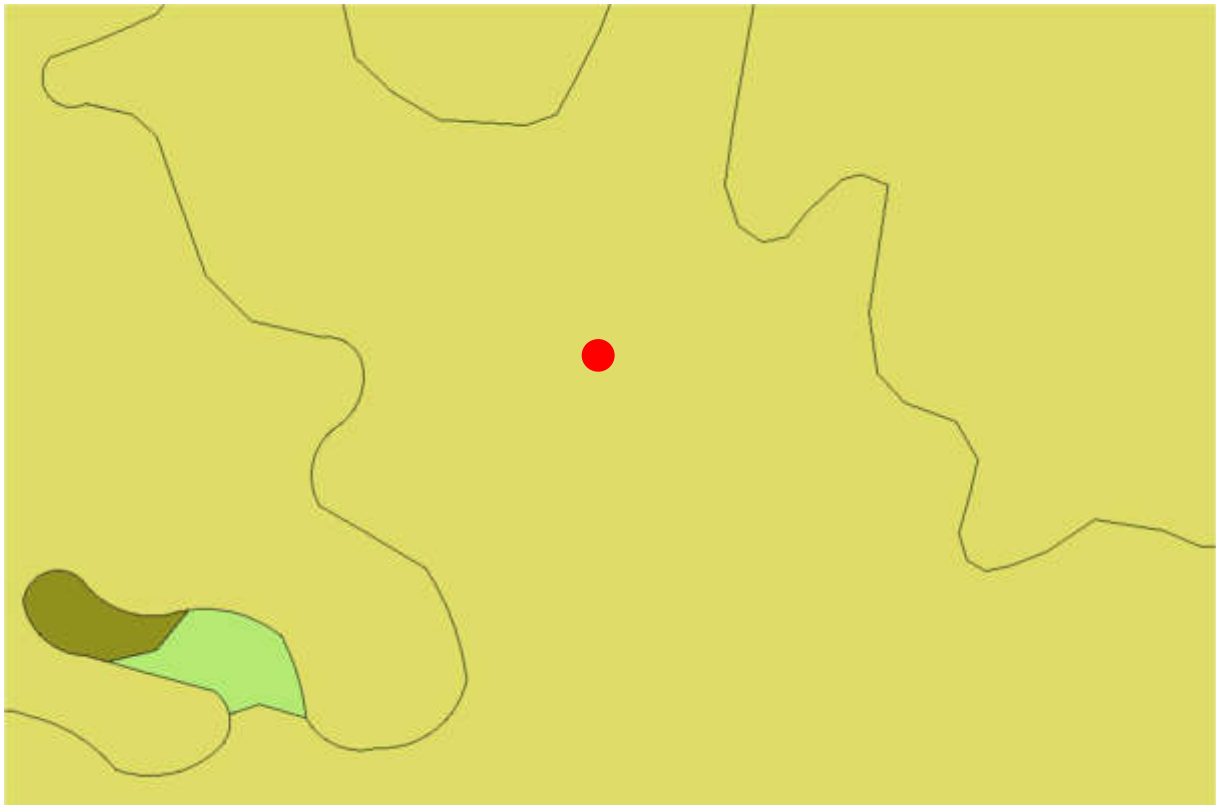


Abb. 12: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

⁹ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg stellt im Planungsbereich eine Ansiedlung im Außenbereich dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg durchgeführt.

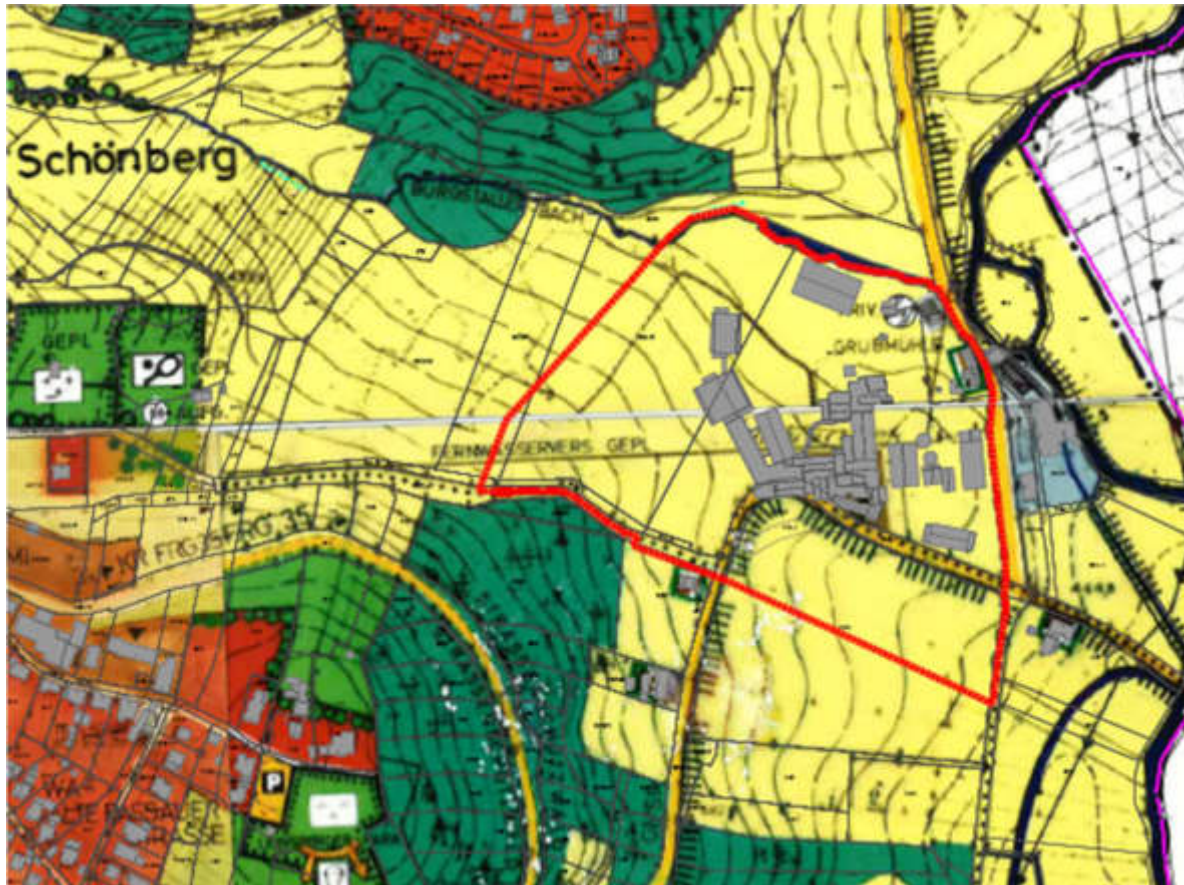


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg mit 23. Änderung (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich

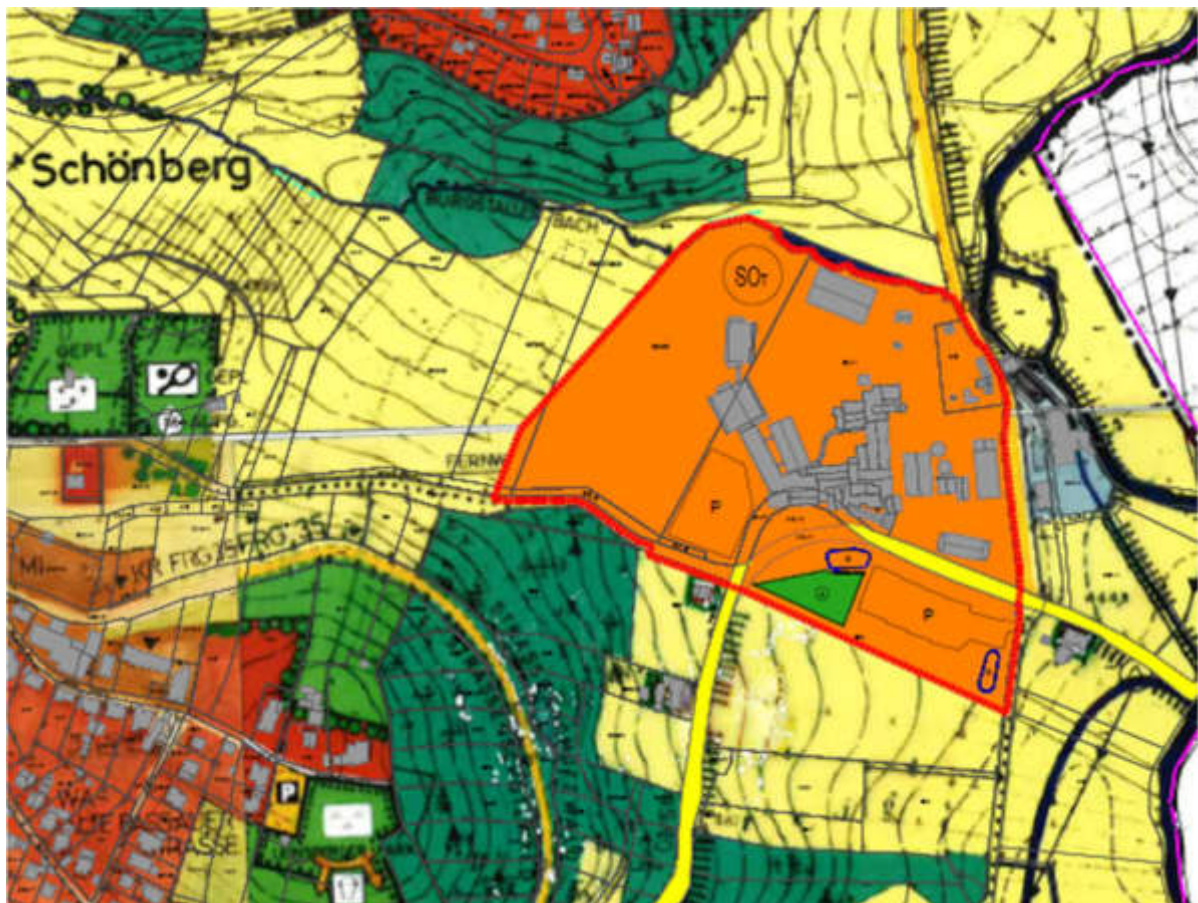


Abb. 14: geplante 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich

11.1.3.4 Schutzgebiete

11.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet, noch in näherer Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁰

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Ilztal System“

¹⁰ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Planungsfläche liegt, ebenso wie das Marktgebiet von Schönberg, im Naturpark „Bayerischer Wald“.¹¹

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ grenzt unmittelbar im Süden und Norden an, wird jedoch durch die Planung nicht berührt, da diese Schutzflächen durch Straßenverkehrsflächen von der Planungsfläche baulich getrennt sind.

Somit kann eine Beeinflussung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Feldvögel- oder Wiesenbrütergebiete sind nicht betroffen.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann demnach ausgeschlossen werden.



Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift: Landschaftsschutzgebiet (LSG "Bayerischer Wald", ID: LSG-00547.01)

¹¹ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen.

Nördlich der Planungsfläche befindet sich das Biotop-Nummer 7146-1394-003 „*Hecken und Gewässerbegleitgehölze bei Schönberg*“.¹² Dieses wird jedoch nicht durch die Planung beeinträchtigt.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ausgleichs-/Ökoflächen; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope (ohne geschützte Anteile)

Grün gestreift: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

¹² (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹³:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁴:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹³ (BNatSchG, 2024)

¹⁴ (BayNatSchG, 2024)

11.1.3.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes im Gemeindegebiet von Schönberg erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.¹⁵



Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.

¹⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass sich im Geltungsbereich ein potentieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss befindet, der hangabwärts nach Nordosten abführt.¹⁶

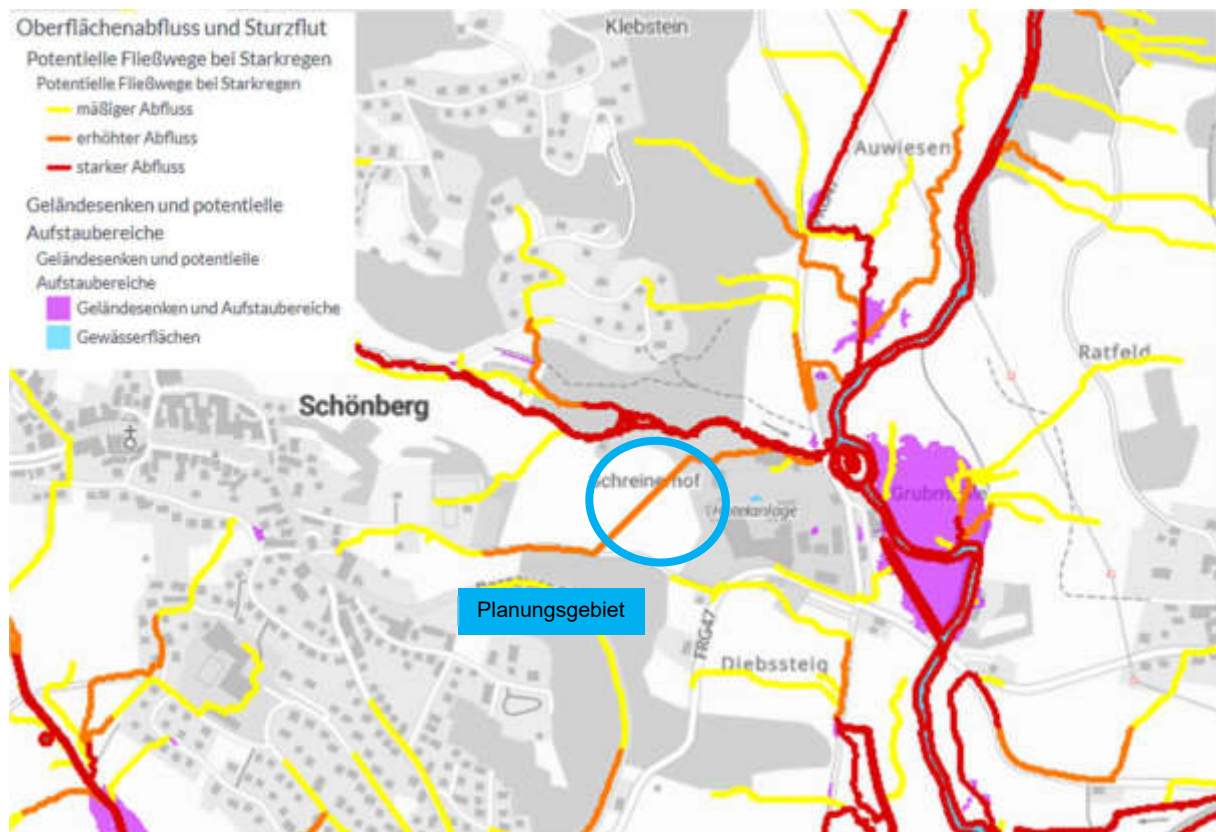


Abb. 19: WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Der potentielle Fließweg ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

¹⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

11.1.3.6 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des UmweltAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.¹⁷



Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich
Beige: wassersensibler Bereich

¹⁷ (BayernAtlas, 2026)

11.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler kartiert ¹⁸ bzw. bekannt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

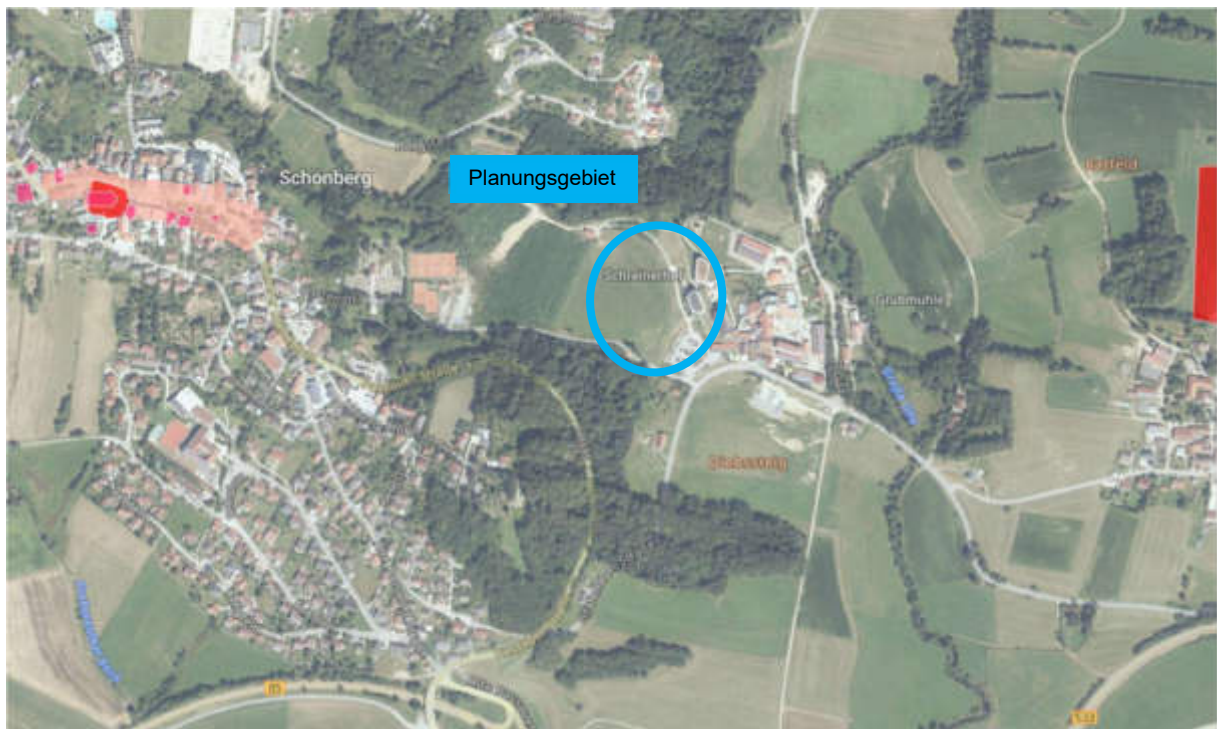


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rot:	Bodendenkmal
Pink:	Baudenkmal
Rosa:	Ensemble

Für Baudenkmalen gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmalen auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalen / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmalen folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine kartierten Baudenkmalen.

Das Marktplatz-Ensemble von Schönberg mit der denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche St. Margareta, die mit ihrem Kirchturm die umgebende Bebauung überragt und mehrere historische Bauwerke und Gebäude im Zentrum von Schönberg liegt ca. 590 m westlich der

¹⁸ (BayernAtlas, 2026)

Planungsfläche. Auf Grund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung, der weitläufigen Gehölzflächen und der Topographie (sh. Schummerungsbild unter Punkt 1.5) sind die Baudenkmäler von der Planungsfläche aus nicht einsehbar.

Diese Baudenkmäler befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf Baudenkmäler wird als nicht gegeben eingeschätzt.

11.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerte Vegetationsbestände sind auf den ausgewiesenen Flächen nicht vorhanden. Durch die Bauflächen werden überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, Böschungsflächen im Umgriff der bestehenden Hotelanlage und Straßenbegleitgrün überplant. Einzelbäume oder Gehölzflächen werden nicht entfernt.

Somit sind auf Grund der landwirtschaftlichen bzw. menschlichen Nutzung der Flächen die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Es ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Deshalb wird von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgesehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

11.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ umfasst insgesamt ca. 23.124 m². Davon entfallen ca. 20.654 m² auf den Eingriff. Diese Eingriffsflächen umfassen die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsflächen. Bei der Eingriffsberechnung nicht bewertet werden:

- die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, teilweise inkl. Straßenbegleitgrün
- die bestehenden befestigten privaten Wege und Stellplatzflächen
- das zu erhaltende Gehölz

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) angewandt.

11.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

11.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem beiliegenden Plan 5 „Eingriff“ M 1:1.000 detailliert zu entnehmen.

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Intensivgrünland (G11)



Abb. 22 Eingriff im Bereich intensives Grünland

Gemäß BayKompV wird die im Bestandsplan dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Intensivgrünland (G11)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten erfasst.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als Intensivgrünland in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Straßenbegleitgrün (V51)



Abb. 23 Eingriff in Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen

Gemäß BayKompV wird die im Bestandsplan dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, junge bis mittlere Ausprägung (V51)** eingestuft und mit 3 Wertpunkten erfasst.

Dabei handelt es sich um Randbereiche zwischen Grünland und Straße, die aufgrund der Artenzusammensetzung und der Pflege nicht dem Grünland zuzuordnen sind. In diesem Fall handelt es sich um Straßenbegleitgrün ohne Gehölze.

Das an der Straße liegende Gehölz wird separat erfasst. Da kein Eingriff in das Gehölz erfolgt, ist eine Beschreibung im Rahmen der Umweltauswirkungen, die erheblich beeinflusst werden, nicht notwendig.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als Intensivgrünland in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Sondergebiet (X3)

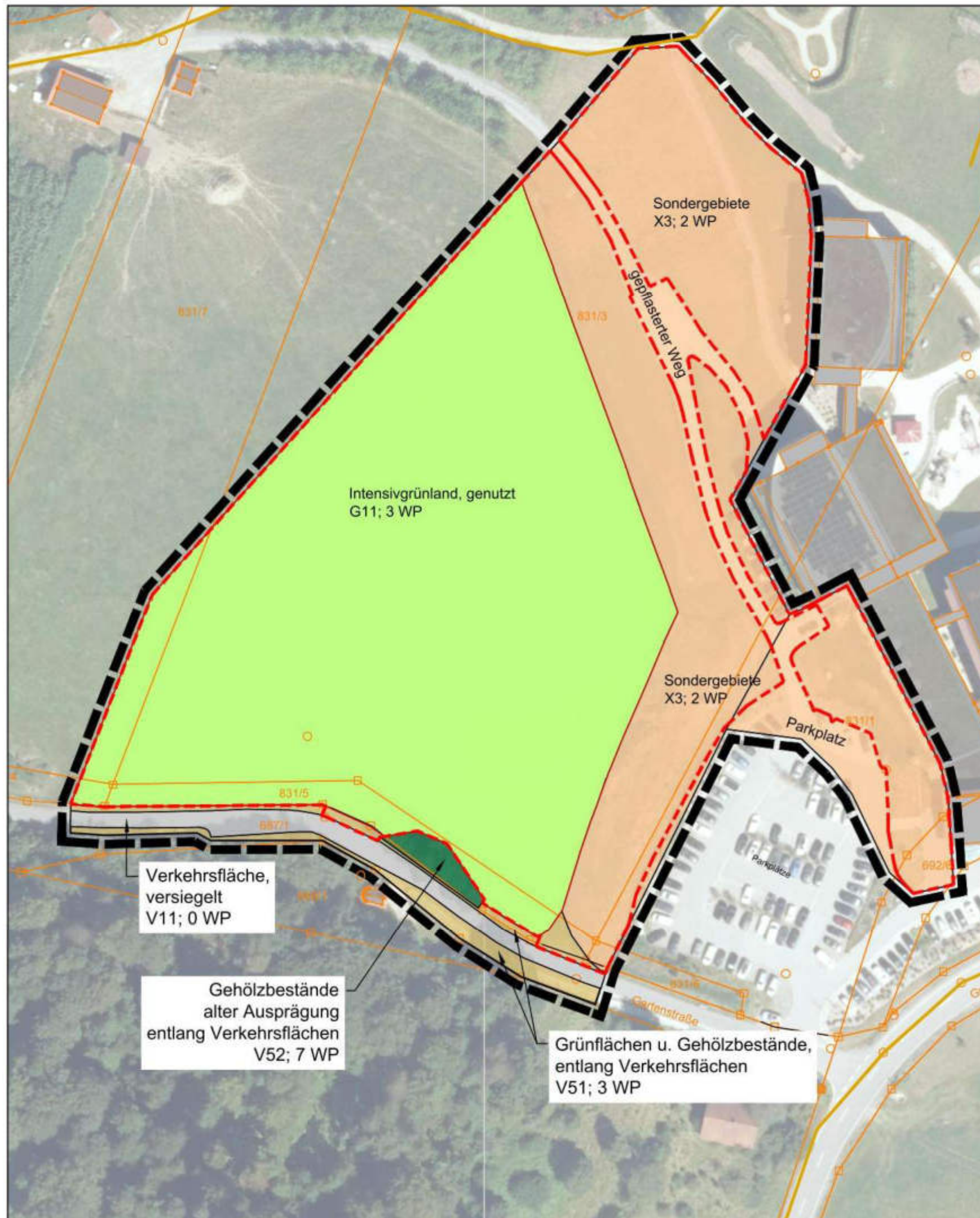
Abb. 24 Eingriff in Sondergebiet inkl. typischer Freiräume

Gemäß BayKompV wird die im Bestandsplan dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **Sondergebiet inkl. typischer Freiräume (X3)** eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

Dabei handelt es sich um Flächen, die im Rahmen der bestehenden Hotelanlage bereits intensiv v.a. durch die Besucher genutzt werden. Die Flächen werden durch die Besucher begangen und bespielt (Kinder).

Der innenliegende gepflasterte Weg, sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Stellplätze werden dem Biototyp Sondergebiet zugeordnet. Sie werden jedoch nicht im Rahmen der Eingriffsberechnung als Eingriffsfläche berücksichtigt, da diese Flächen bereits im Bestand versiegelt sind.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche als Intensivgrünland in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.



Legende Bestand

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Eingriffsfläche ca. 20.594 m2
- 831/3 amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
- Bestandsgebäude

Die Einstufung der durch den Eingriff betroffenen Flächen in Biotop- und Nutzungstypen erfolgt auf Grundlage der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

- Intensivgrünland (Intensivwiesen/-weiden), Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brachgefallenes Intensivgrünland, Wechselgrünland)
Intensivgrünland, genutzt G11; 3 WP
- Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen, Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)
Grünflächen und Gehölzbestände entlang Verkehrsflächen V51; 3 WP
- Gehölzbestände alter Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)
Gehölzbestände alter Ausprägung entlang Verkehrsflächen V52; 7 WP
- Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt-, oder Pflasterdecke)
Verkehrsfläche, versiegelt V11; 0 WP
- Sondergebiete (inkl. typischer Freiräume)
Sondergebiete, inkl. typischer Freiräume X3; 2 WP



Plan: Bestand
M 1 : 1.000

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"SO Hotel Schreinerhof Erweiterung"

Markt Schönberg
Landkreis Freyung Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

11.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie

Das Planungsgebiet fällt von ca. 495 m ü. NHN im Südwesten auf 457 m ü. NHN im Nordosten stark ab. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Südosten sind bereits Terrassierungen angelegt.

Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Planungsgebiet ist folgender naturräumlichen Gliederung zuzuordnen:¹⁹

Naturraum-Untereinheiten	408-c	Ilz-Erlau-Hügelland
Biogeografische Region	2	kontinental
Naturraum-Haupteinheiten	D63	Oberpfälzer und Bayerischer Wald
Großlandschaften	3	Östliche Mittelgebirge
Naturraum-Einheiten	408	Passauer Abteiland und Neuburger Wald

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)²⁰ zeigt im Planungsgebiet, dass überwiegend „fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“ vorhanden ist.

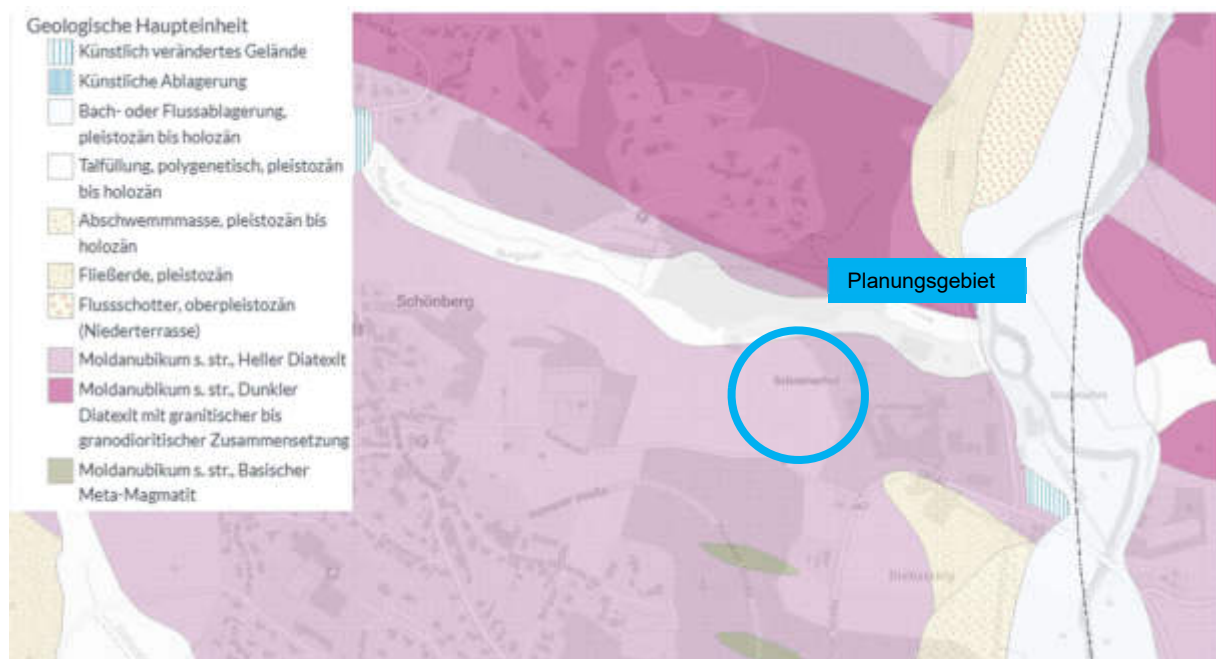


Abb. 25: WebKarte mit Darstellung der digitalen geologischen Karte 1:25.000 ; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Die digitale geologische Karte von Bayern²¹ beschreibt die geologische Einheit im überwiegenden Bereich mit:

System	Karbon
Gruppe	Anatexite oder damit verbundene Granitoide
Supergruppe	Moldanubikum sensu stricto
Geologische Einheit	Moldanubikum s. str., Heller Diatexit

¹⁹ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

²⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

²¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

Kurzname der Geologischen

Einheit

MO,lkDx

Bodenaufbau

Gem. der digitalen ingenieurgeologischen Karte des UmweltAtlas Bayern sind die o.a. Gesteinsvorkommen beschrieben. Der Baugrundtyp wird in der überwiegenden Fläche beschrieben mit:

Kurzname des Baugrundtyps *F,hmv*

Baugrundtyp *Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert*

Beispiele für Gesteine *Phyllit, Glimmerschiefer, Gneis, Diatexit, Amphibolit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus*

Mittlere Tragfähigkeit *hoch bis sehr hoch, teils mittel*

Allgemeiner Baugrundhinweis *in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)*

Bei der Planungsfläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Fläche ist dadurch bereits anthropogen beeinflusst.

Bodenfunktionen

Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein überwiegend mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein überwiegend mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

Ertragsfähigkeit

Eine natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im UmweltAtlas innerhalb der Planungsfläche mit gering angegeben.

Erosionsgefährdung

Auf Grund der Hanglage überwiegend nach Nordosten ist eine Erosionsgefährdung gegeben. Die Hauptwindrichtung ist von Norden.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine Baugrundbeprobung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Kampfmittel

Hierzu liegen keine konkreten Aussagen vor. Ein Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern ist möglich, jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas²² keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

11.2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

Auf die Ausführungen zum Hochwasserschutz und Sturzfluten unter Punkt 11.1.3.5 wird verwiesen.

Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Aussagen zum Grundwasserstand können nicht getroffen werden.

Hydrogeologische Einheiten

Die hydrogeologischen Einheiten werden im UmweltAtlas folgendermaßen beschrieben:²³

<i>Einheit</i>	<i>Ultrametamorphite granitischen Gefüges (Diatexite)</i>
<i>Gesteinsausbildung</i>	<i>Migmatite und Diatexite mit überwiegend homogener Textur unter sandig-lehmiger Zersatzdecke</i>
<i>Hydrogeologische Eigenschaften</i>	<i>Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten</i>
<i>Schutzfunktionseigenschaften</i>	<i>in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen</i>
<i>Kürzel Einheit Generallegende</i>	<i>fag</i>
<i>Kürzel Klassifikation Generallegende</i>	<i>kmg-ume</i>

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

²² (BayernAtlas, 2026)

²³ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

Grundwasser

Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für geogen und anthropogen zugeführte Stoffe dar.

Ein Grundwasserstand wurde nicht erkundet. Es ist von einem mittleren bis hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft in Teilbereichen des Geltungsbereiches besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.

Bewertung gesamt

Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Es besteht daher kein Konfliktpotenzial.

Da es sich um keinen wassersensiblen Bereich handelt, in welchem von einem im Vergleich zum Umfeld höheren Wasserzufluss und Wasserabfluss zu rechnen ist, besteht kein Konfliktpotential.

Im Bereich des Plangebietes und im direkten Umfeld sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Daher ist kein Konfliktpotenzial festzustellen.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet von einem mittleren bis hohen intakten Grundwasserflurabstand und mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern ist nicht festzustellen.

Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme eingeleitet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

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

11.2.1.4 Schutzgut Klima

Datengrundlagen

Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung.

Die Klimadaten werden auf den Markt Schönberg bezogen.

„Das Klima von Schönberg wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Die Niederschlagsmengen in Schönberg sind bemerkenswert, da es auch im trockensten Monat Niederschlag gibt. Nach Köppen und Geiger wird dieses Klima als Cfb klassifiziert. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Schönberg beträgt 8.8 °C gemäß den verfügbaren Daten. Der Niederschlag hier beträgt etwa 901 mm pro Jahr.

Das angegebene Gebiet befindet sich auf der Nordhalbkugel unseres Planeten. Die warmen und angenehmen Tage der Sommersaison beginnen gegen Ende Juni und enden im September. Dieser Zeitraum umfasst die Monate Juni, Juli, August, September.

Die geringste Niederschlagsmenge tritt in April auf. Der Durchschnitt in diesem Monat beträgt 55 mm. Der Monat Juli weist die höchste Niederschlagsmenge auf, mit einem durchschnittlichen Wert von 89 mm.

Die Temperaturen sind im Monat Juli im Durchschnitt am höchsten, bei etwa 18.5 °C. Der Monat Januar ist durch die niedrigsten Temperaturen gekennzeichnet, die im Mittel -1.4 °C liegen.“

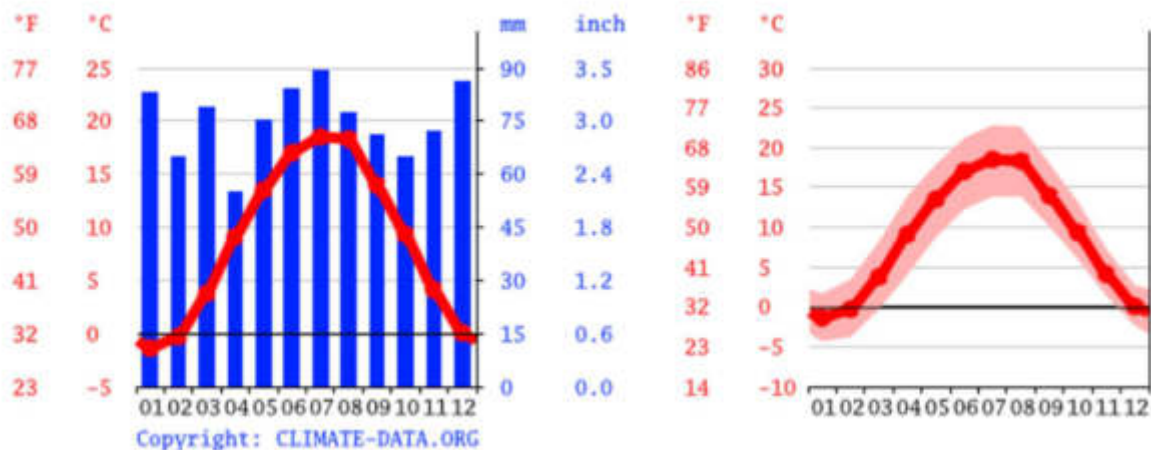


Abb. 26: Klimadiagramm Schönberg; Climate Data 2026

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Durchschnittstemperatur °C	-1.4	-0.3	3.8	9.1	13.5	17	18.5	18.3	13.9	9.3	4.1	0.1
Min. Temperatur °C	-4.4	-3.8	-0.4	4	8.7	12.2	13.8	13.8	10.1	6	1.3	-2.4
Max. Temperatur °C	1.7	3.4	8.2	13.9	17.9	21.2	22.8	22.6	18	13.2	7.3	2.8
Niederschlag / Regenfall mm	83	65	79	55	75	84	89	77	71	65	72	86
Luftfeuchtigkeit(%)	83%	80%	74%	68%	71%	71%	71%	71%	77%	80%	85%	84%
Regentage (d)	10	8	9	8	9	9	9	9	8	8	9	10
Durchschnittliche Sonnenstunden (Stunden)	3.5	4.8	6.1	8.7	9.8	11.1	11.0	10.0	7.3	5.4	3.9	3.3

Data: 1991 - 2021 Min. Temperatur °C, Max. Temperatur °C, Niederschlag / Regenfall mm, Luftfeuchtigkeit, Regentage. Data: 1999 - 2019: Durchschnittliche Sonnenstunden

Abb. 27: Klimatablelle Schönberg; Climate Data 2026

„Die Variation der Niederschläge zwischen den trockensten und nassesten Monaten beträgt 34 mm. Die Temperaturschwankung im Jahresverlauf wird als Temperaturvariation bezeichnet.

Es wurde festgestellt, dass im November die höchste relative Luftfeuchtigkeit mit 84.68 auftritt. Im April tritt hingegen mit etwa 67.64 die niedrigste relative Luftfeuchtigkeit auf. Den Daten zufolge ist Dezember der Monat mit den meisten Regentagen (13.77), während September die geringste Niederschlagsmenge (10.30) aufweist.“²⁴

²⁴ (Climate Data, 2026)

Wetterdaten 2000 – 2023 der umgebenden Wetterstationen²⁵

Die nächstgelegene Klimastation des Deutschen Wetterdienstes mit vergleichbaren Klimaparametern befindet sich in Saldenburg-Entschenreuth (Breite: 48.7826°, Länge: 13.3166°, Höhe: 456.5 m) und Röhrnbach (Breite: 48.7789°, Länge: 13.4946°, Höhe: 533 m).

	2000	2005	2010	2015	2020	2023
Temperatur °C mittel	8,49	7,58	7,33	9,31	9,22	9,89
Niederschlag Summe in mm	1223,0	1058,2	1082,6	774,3	905,5	1096,9
Sonnenschein- dauer in Stun- den (Jahresmittel)	4,59	4,91	4,35	4,94	5,38	5,14

Abb. 28: Klimatabelle Saldenburg; Climate Data 2026

Allgemein herrscht in Schönberg „raues Mittelgebirgsklima vor mit eisigem „Böhmwind“ und häufigen Spät- und Frühfrösten. Im Inneren Bayerischen Wald sind zwischen Tallagen und Hochlagen Jahresdurchschnittstemperaturen von 6,0 bis 3,0 °C zu verzeichnen. Gleichzeitig nehmen die Niederschläge von 900 mm auf 1200 mm, in höchsten Lagen auf 1850 mm (Großer Arber) zu. Bemerkenswert ist der große Schneereichtum im Bayerischen Wald. Die Schneedecke hält sich im Inneren Bayerischen Wald bis 150 Tage.“²⁶

Wetterprognosen

Der in der mikroklimatischen Untersuchung durchgeführte Vergleich der Klimaperiode 2000 - 2024 zeigt, dass die jahresdurchschnittlichen Lufttemperaturen um ca. 1,40 °C zugenommen haben. Ebenfalls ist eine Zunahme der Lufttemperaturen in den Einzelmonaten festzustellen. Dies ist auf den Klimawandel zurückzuführen.

Das Bayerische Klimainformationssystem²⁷ prognostiziert für den Landkreis Freyung-Grafenau einen Anstieg der mittleren Jahrestemperaturen bei gemäßigttem Klimaschutz in naher Zukunft bis 2050 von ca. 1,3 °C und einen Anstieg des mittleren Niederschlags von ca. 3,2 %.

Geländeklima und Wind

Bestimmend für das lokale Klima sind neben der regionalklimatischen Situation vor allem die Reliefstruktur und die Flächennutzung (Vegetation, Siedlungen) im Bereich des Vorhabens und seiner unmittelbaren Umgebung.

Die Windverhältnisse beeinflussen das Ausbreitungsverhalten von Luftschadstoffen und Partikeln, die insbesondere von gewerblichen bzw. industriellen Anlagen emittiert werden. Die Windrichtungsverteilung wird v.a. durch die großräumige Luftdruckverteilung bestimmt. Gleichzeitig modifiziert die Topographie des Untergrundes das Windfeld in Bezug auf Richtung und Geschwindigkeit.

²⁵ (Deutscher Wetterdienst DWD, 2024)

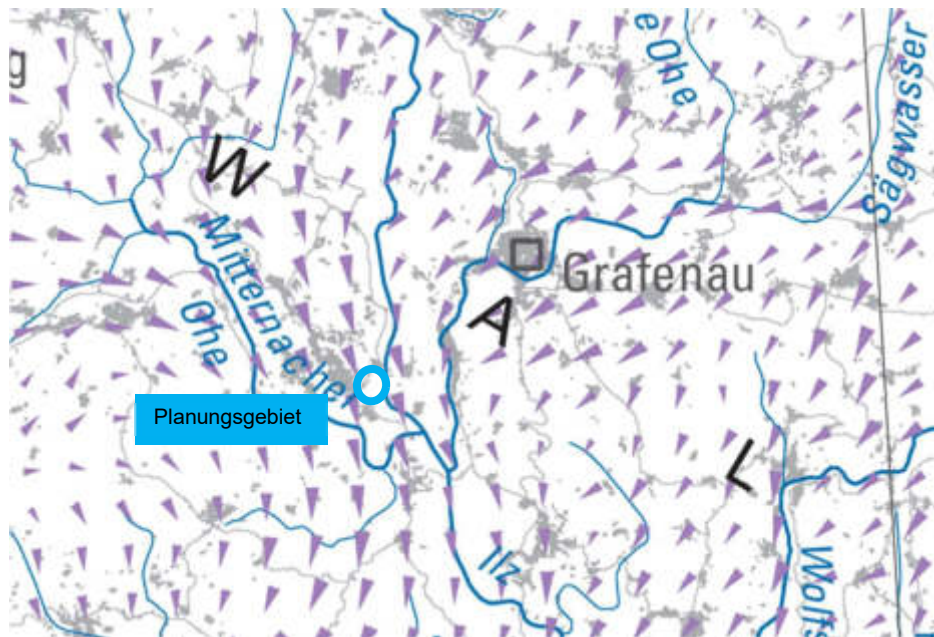
²⁶ (Landesamt für Umwelt - Kulturlandschaftliche Gliederung, 2026)

²⁷ (Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung, 2026)

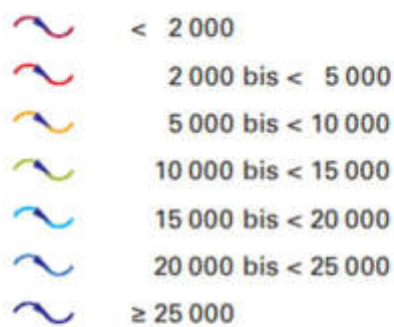
Das Planungsgebiet fällt von ca. 495 m ü. NHN im Südwesten auf 457 m ü. NHN im Nordosten stark ab. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Südosten sind bereits Terrassierungen angelegt.

Die Hauptwindrichtung ist überwiegend von Norden. Die Fläche weist gem. dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf.²⁸ Kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden. Durch die Ortsrandlage ist eine gute Durchlüftung der Planungsfläche gegeben. Als bedeutsame Fläche für die Frisch- und Kaltluft ist die Waldfläche nördlich der Planungsfläche anzusehen. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Strukturen, die die Region wesentlich mit Frisch- und Kaltluft versorgen.

²⁸ (Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt, 2026)



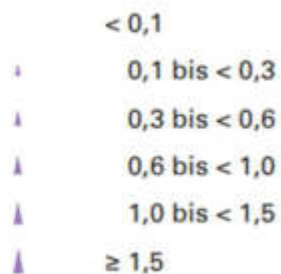
Vorwärtstrajektorien (m)



 Fläche mit regional bedeutsamen kaltlufthaushaltlichen Funktionen

Kaltluftströmung in m/s (20 m über Grund, 4:00 Uhr)

aggregiert auf 1000 m



Hinweis

Die Darstellung der Pfeile der Kaltluftströmung in der Legende ist gegenüber dem Kartenbild aus Maßstabsgründen zweifach vergrößert.

Abb. 29: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme; (LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Werteinstufung

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich nur sehr wenige Grünstrukturen (Baumreihe entlang Gartenstraße), die auf Grund ihres Ausmaßes nur wenig als Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Die großen Gehölzflächen im weiteren Umfeld bleiben unbeeinträchtigt.

Durch trocken-warmes Mikroklima, erhöhte Wärmerückstrahlung im Vergleich zu den nahe gelegenen Gehölzflächen, höhere Boden- und Lufttemperatur sowie Staubemissionen überwiegen auf den landwirtschaftlichen Flächen klimabelastende Faktoren. Durch die lockere Bebauung und den ausgedehnten Grünflächen dazwischen sind auch hier die klimabelastenden Faktoren als gering anzusehen. Diese Faktoren wirken sich nur lokal aus. Die klimatische Leistung auf dieser kleinen Planungsfläche wird daher als lokal geringfügig belastend bewertet.

Die Fläche weist gem. Kartendarstellung keine bedeutsame kaltrufthaushaltliche Funktion auf. Hier ist somit davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Daher wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.5 Schutzgut LuftLufthygienische Vorbelastung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Luftreinhaltung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB i. V. m. § 50 Satz 2 BImSchG zu prüfen, insbesondere ob hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung grundsätzliche, der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehende Bedenken bestehen können. Für diese Prüfung wurden weder die lufthygienischen Vorbelastungen lokal gemessen noch ein Fachgutachten erstellt.

Gem. Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2024 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wurde für Bayern festgestellt:²⁹

„Für Stickstoffdioxid (NO₂) wurde an allen 47 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen der Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ unterschritten. Damit wurde auch der Jahresmittelgrenzwert an der höchstverkehrsbelasteten LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit einem Wert von 39 µg/m³ erstmals ein gehalten (Vorjahr: 45 µg/m³). Der zweithöchste Jahresmittelwert wurde an der LÜB-Messstation Passau/Angerstraße mit 27 µg/m³ ermittelt. Der NO₂-Stundenmittelgrenzwert von 200 µg/m³ wurde an allen LÜB-Messstationen in jeder Stunde unterschritten. Zulässig sind 18 Überschreitungen im Kalenderjahr. Für Feinstaub PM₁₀ wird der festgelegte Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m³ seit dem Jahr 2007 und die zulässige Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts seit 2012 an allen LÜB-Messstationen unterschritten. Im aktuellen Berichtsjahr 2024 wurde der höchste Jahresmittelwert an der LÜB-Messstation München/Landshuter Allee mit 19 µg/m³ gemessen, gefolgt von den LÜB-Messstationen Augsburg/Karlstraße, München/Stachus und Passau Angerstraße mit jeweils 18 µg/m³. Die höchste gemessene Überschreitungshäufigkeit des Tagesmittelgrenzwerts von 50 µg/m³ beträgt 8 Tage im Kalenderjahr. Zulässig sind 35 Tage. Für Feinstaub PM_{2,5} wurde der Immissionsgrenzwert von 25 µg/m³ – gemittelt über ein Kalenderjahr – an allen 32 beurteilungsrelevanten LÜB-Messstationen deutlich unterschritten. Der

²⁹ (Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2024; Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024)

höchste Jahresmittelwert wurde mit $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an der LÜB-Messstation Passau/Stelzhamerstraße ermittelt. Für Ozon (O_3) wurde die zulässige Überschreitungszahl von 25 Tagen des Zielwerts von $120 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Mittelungszeitraum drei Jahre) zum Schutz der menschlichen Gesundheit an allen der 35 beurteilungsrelevanten Messstationen eingehalten. Der Zielwert von $18.000 \mu\text{g}/\text{m}^3 \times h$ als AOT40 zum Schutz der Vegetation wird an allen 26 beurteilungsrelevanten Messstationen unterschritten. Die Informationsschwelle für Ozon ($180 \mu\text{g}/\text{m}^3$, im Stundenmittel) wurde im Jahr 2024 nicht überschritten. Der höchste Stundenmittelwert von $179 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt an der Station München/Muggenhof vor. Die Alarmschwelle für Ozon ($240 \mu\text{g}/\text{m}^3$, im Stundenmittel) wurde folglich ebenfalls nicht erreicht. Zuletzt wurde die Alarmschwelle im sogenannten Jahrhundertssommer im Jahr 2003 überschritten. Der Grenzwert für Kohlenmonoxid (CO) wird deutlich unterschritten. Der Grenzwert für Benzol (C_6H_6) wird deutlich unterschritten. Für Schwefeldioxid (SO_2) besteht aufgrund des niedrigen Niveaus deutlich unterhalb der bestehenden Grenzwerte nach der 39. BImSchV [5] keine Messverpflichtung. Solange die Schwefeldioxidemissionen nicht wieder ansteigen, ist auch von keinem relevanten Anstieg auf der Immissionsseite auszugehen.“

Tab. 3: Immissionskenngrößen für das Jahr 2024 sortiert nach BA/Gebiet und Stationstyp – bei Jahresmittelwerten (JMW) Einheit $\mu\text{g}/\text{m}^3$, bei AOT40 Einheit $(\mu\text{g}/\text{m}^3) \times h$, bei Überschreitungshäufigkeiten (ÜS) Anzahl und bei CO Einheit mg/m^3

BA/Gebiet	Messstation	Typ	NO_2 JMW	NO_2 ÜS	PM_{10} JMW	PM_{10} ÜS	$\text{PM}_{2,5}$ JMW	C_6H_6 JMW ^{PP}	CO 8hmax	O_3 ÜS 120 ¹⁾	O_3 ÜS 180 ²⁾	O_3 ÜS 240 ³⁾	O_3 AOT40 ⁴⁾
NB	Landshut / Podewilsstraße	ST VK	17	0	14	3							
NB	Passau / Angerstraße	ST VK	27	0	18	3	9		1,0				
NB	Passau / Stelzhamerstraße	ST HG	19	0	16	5	11						
NB	Regen / Bodenmaier Straße	STV HG								9	0	0	11706
NB	Saal a.d.Donau / Regensburger Str.	STV HG	11	0						7	0	0	11184
NB	Neustadt a.d.Donau / Eining	LA-R HG	7	0			7			20	0	0	15691

Abkürzungen (Erläuterungen siehe Folgeseite):

BA – Ballungsraum; LU – Landesamt für Umwelt; A.W.W. – Alter Wöhrer Weg; Fr.h. – Friedrichshafener; A.d. – An der

BA/Gebiet:

BA M – München; BA Nf/E – Nürnberg/Fürth/Erlangen; BA A – Augsburg; OB – Oberbayern; NB – Niederbayern; OP – Oberpfalz; OF – Oberfranken; MF – Mittelfranken; U – Unterfranken; S – Schwaben

Stationstyp/-klassifizierung:

LA-R – ländlich regional; LA-ST – ländlich stadtnah; ST – städtisch; STV – vorstädtisch; HG – Hintergrund; VK – Verkehr

Bedeutung der Einfärbung von Ergebniszellen: Grün – Grenzwert eingehalten, bei Ozon: Zielwert, Informations-/Alarmschwelle eingehalten

Somit ist für den Planungsbereich mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Immissionswerte der Luftschadstoffe (für welche die Vorbelastungsmessungen an den Referenzpunkten vorliegen) eingehalten werden.

Gerüche

Von schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gerüchen aus der Umgebung ist nicht auszugehen. Weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch ein Gewerbebetrieb sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Bewertung des Schutzgutes Luft

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Auch durch die bestehende Hotelanlage unmittelbar im Anschluss ist von keiner lufthygienischen Belastung auszugehen. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist mit Staubentwicklung zu rechnen, die allerdings durch die direkt anschließenden Gehölzstrukturen abgemildert werden. Die, durch das Planungsgebiet verlaufende Gartenstraße ist wenig frequentiert. Daher ist von einer derzeit nur geringen lufthygienischen Belastung durch den Straßenverkehr und die Landwirtschaft und somit einem geringen bis mittleren Konfliktpotential auszugehen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

11.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und der Untereinheit „Ilz-Erlau-Hügelland“.³⁰

Die Planungsfläche befindet sich ca. 0,8 km östlich von Schönberg im Ortsteil Schreinerhof an der Gartenstraße im Landkreis Freyung-Grafenau, nördlich der Kreisstraße FRG 47. Die Planungsfläche befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Hotelanlage „Schreinerhof“.

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Gemeindeverbindungsstraße Gartenstraße begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen Wirtschaftswege entlang des Burgstaller Baches mit seinem Begleitgrün. Nördlich davon befindet sich eine Waldfläche. Im Westen finden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzen verschiedene Gebäudekomplexe der Hotelanlage „Schreinerhof“ und ein großflächiger Parkplatz an. Durch diese Bebauung besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

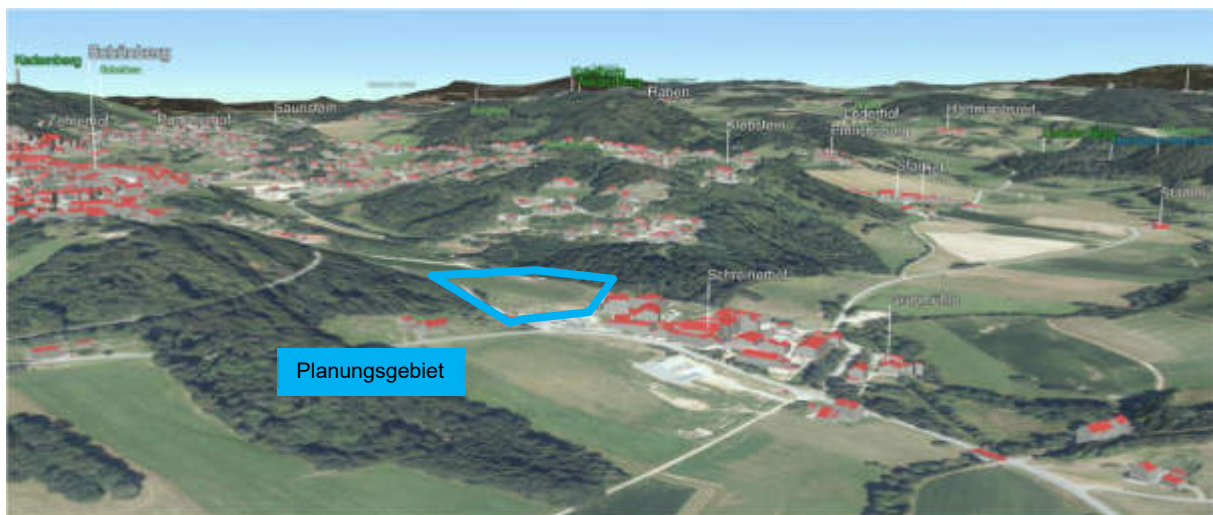


Abb. 30: 3D-Ansicht von Osten (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

³⁰ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, (2026))

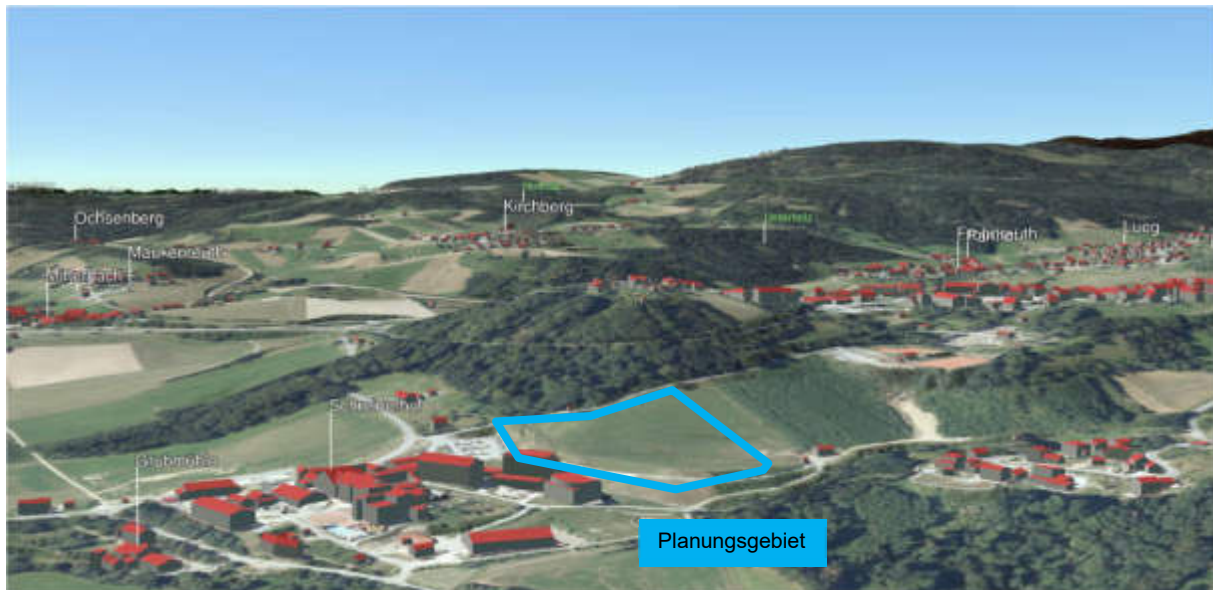


Abb. 31: 3D-Ansicht von Norden (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet fällt von ca. 495 m ü. NHN im Südwesten auf 457 m ü. NHN im Nordosten stark ab. Entlang des bestehenden Parkplatzes im Südosten sind bereits Terrassierungen angelegt. Die Planungsfläche ist von Süden und Norden her auf Grund der Waldflächen nicht einsehbar. Von Osten her ist sie durch die bereits bestehende Bebauung der Ortschaft Schreinerhof und dem bestehenden Hotelkomplex mit teilweise mehrgeschossigen Gebäuden abgeschirmt und bereits vorbelastet. Lediglich von Westen her ist durch die Topographie die Fläche von der höher gelegenen Sportanlage des TC Schönberg her und entlang der Gartenstraße einsehbar in einem kurzen Bereich einsehbar.

Somit bleibt festzustellen, dass die Anlage nur vom höherliegenden Ortsrand von Schönberg im Bereich der bestehenden Tennisanlage kurzzeitig im Westen und von der von Westen kommenden Gartenstraße einsehbar ist. Es besteht jedoch keine Fernwirkung.

Da die landwirtschaftliche Fläche direkt an den bestehenden Hotelkomplex angrenzt und sich dort keine eingrünenden Strukturen befinden, kann der Bestand der Eingriffsfläche somit gemäß Leitfaden als eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft eingestuft werden.

Der Geltungsbereich wird gemäß Leitfaden in Liste 1a mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

11.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat demnach für die Erholung eine geringe Bedeutung.

Die Gartenstraße ist als örtlicher Wanderweg „Naturpark Bayerischer Wald/Markt Schönberg - weiß auf rot 6 (Diebsteig)“ beschildert.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von den Acker- und Grünlandflächen lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.2.1.8 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht in einer engen Verbindung zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Mensch, bezieht sich jedoch vor allem auf die Aspekte des Flächenverbrauchs und des hiermit verbundenen Ressourcenschutzes. Es handelt sich um einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen.

Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit dieser Veränderung. Daher erfolgt beim Schutzgut Fläche die Bewertung, ob sich die vorhandenen und/oder die bereits planerisch vorgesehenen (verfestigten) Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ verändern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg stellt im Planungsbereich eine Ansiedlung im Außenbereich dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher wird im Parallelverfahren die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg durchgeführt. Im Bestand handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, die einen nicht hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

11.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft „Innerer Bayerischer Wald“ zugeordnet.³¹

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich auch keine kartierten Baudenkmäler.³²

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich Grünland mit geringer Ertragsfähigkeit.

³¹ (Landesamt für Umwelt - Kulturlandschaftliche Gliederung, 2026)

³² (BayernAtlas, 2026)

11.2.1.10 Natura 2000-Gebiete

Im Planungsgebiet, noch in näherer Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).³³

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

11.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

11.2.1.12 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

	Einstufung des Bestandes
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung
Wasser	Gebiet mit mittlerem bis hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung
Klima	geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum → Gebiet geringer Bedeutung
Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung
Gesamtbewertung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

³³ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend als Intensivgrünland genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen würden unversiegelt bleiben. Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

11.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die vorbeschriebenen Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

11.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

11.3.1.1 Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen.

Nördlich der Planungsfläche befindet sich das Biotop-Nummer 7146-1394-003 „*Hecken und Gewässerbegleitgehölze bei Schönberg*“.³⁴ Dieses wird jedoch nicht durch die Planung beeinträchtigt.

11.3.1.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ grenzt unmittelbar im Süden und Norden an, wird jedoch durch die Planung nicht berührt, da diese Schutzflächen durch Straßenverkehrsflächen von der Planungsfläche baulich getrennt sind. Somit kann eine Beeinflussung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in weiteren Schutzgebieten verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor sind daher ausgeschlossen.

11.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).³⁵

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

Wiesenbrüter- und Feldvogelkullissen sind ebenfalls nicht betroffen.

³⁴ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

³⁵ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

11.3.1.4 Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna

Allgemeines und Wirkfaktoren

In § 44 BNatSchG werden für geschützte Arten Verbotstatbestände aufgeführt, die im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren zu beachten sind. Gemäß § 44 Abs. 1

BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen nicht vorhanden. Durch die Bauflächen werden landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. das Hotel umgebenden Grünflächen überplant.

Somit sind auf Grund der landwirtschaftlichen und menschlichen Nutzung der Flächen, die als Sonderbauflächen vorgesehen sind, die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.

Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Deshalb wird von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung abgesehen.

Grünordnerische Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffes, führen zu einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung und erhöhen die Biodiversität.

Innerhalb der Planungsfläche befindet sich überwiegend eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, die durch Wirtschaftswege und versiegelte Zuwegungen mit Hotelkomplex von den Rasenflächen im Bereich der Hotelanlage getrennt ist. Im Süden, entlang der Gartenstraße befindet sich eine Baumreihe, die erhalten bleibt. Diese wird durch eine Reihe zusätzlicher Großbäume entlang der Straße erweitert.

Von Norden und Süden her ist die Planungsfläche bereits durch umgebende Waldflächen und von Osten her durch die bestehende Bebauung der Hotelanlage „Schreinerhof“ abgeschirmt. 62 Bäume I. und II. Ordnung werden zur weiteren Durchgrünung der Fläche insbesondere auf den Hangflächen zwischen den Chalet-Reihen festgesetzt. Diese Baumstandorte könne jedoch unter Einhaltung der Anzahl frei gewählt werden.

Die nördlich gelegene Biotopfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da das Biotop bereits durch einen Wirtschaftsweg von der Planungsfläche baulich getrennt ist.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 0,25 für jede Sondergebietsteilfläche wird sichergestellt, dass ein Großteil der Fläche unversiegelt bleibt und für eine Wiederbegrünung zur Verfügung steht. Auf diesen großzügigen Grünflächen mit den festgesetzten

Bepflanzungen können sich neue hochwertige Lebensräume bilden, die dann der Fauna in größerem Maße zur Verfügung stehen als vorher auf den intensiv genutzten Flächen.

Durch die vorbeschriebenen Festsetzungen ist eine ausreichende Ein- und Durchgrünung gegeben. Die weiteren, nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt.

PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten). Dies ist auf Grund der notwendigen Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich. Mit dieser Festsetzung wird die mögliche Versiegelung begrenzt, was neben dem Wasserhaushalt auch dem Klimaschutz (Erwärmung von voll versiegelten Flächen) dient.

Um eine extensive Begrünung der Gründächer sicherzustellen, werden Festsetzungen zum Aufbau und zur Anlage der Gründächer getroffen. Dächer bis 5° Neigung sind mindestens zu 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen wie folgt zu begrünen:

- mindestens extensiven Begrünung
- mit artenreicher Stauden-, Kräutervegetation
- Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke.

Davon ausgenommen sind Flachdächer mit Terrassennutzung.

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen.

Durch diese grünordnerischen Festsetzungen werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.2 Schutzgut Boden

Ein Eingriff in die Bodenstruktur und die verschiedenen Horizonte ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht vermeidbar. Hier befindet sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche. Diese soll jedoch mit neuen Gebäuden, Straßen und Wegen überbaut werden, so dass mehr Flächen versiegelt werden. Diese Flächen nehmen vielfältige ökologische Funktionen wahr und stellen eine Fläche mit mittlerer Qualität dar.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird in die natürliche Schichtung des Bodens und die natürliche Bodenstruktur eingegriffen und kann im Bereich der baulichen Anlagen nicht wieder hergestellt werden.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Aushubarbeiten, Aufschüttungen, Abgrabungen

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Im Rahmen der Vorplanung wird versucht, unverhältnismäßige Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden und zum Bodenschutz einen optimalen Massenausgleich zu schaffen. Deshalb wird bei der geplanten Terrassierung des Geländes das Material, das bei der Abgrabung für die Ausbildung der Terrassen entsteht, für die Auffüllbereiche wieder eingebaut und somit an Ort und Stelle sinnvoll verwertet.

Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine Baugrundbeprobung wird empfohlen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Bodenversiegelung

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 0,25 für jede Sondergebietsteilfläche wird sichergestellt, dass ein Großteil der Fläche unversiegelt bleibt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Erosion

Um Abschwemmungen mit entsprechenden Erosionseinträgen zu vermeiden, werden folgende geeignete Vorkehrungen getroffen:

- Begrünung der Freiflächen und privaten Grünflächen nach Fertigstellung

Allgemein

Durch den Eingriff in das Schutzgut Boden entstehen Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Reaktivierung bereits bestehender Nutzungen
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl
- verpflichtende Begrünung bei Flachdächern

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

11.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

Wassersensibler Bereich

Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Eingriffe in den Grundwasserhorizont bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Oberflächenwasserabfluss

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Versickerung

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück dezentral breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, oder zentral in Regenwasserversickerungsanlagen zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist dem bestehenden Regenrückhaltebereich 2 zuzuführen und gedrosselt über die bestehende Einleitestelle 1 dem Burgstaller Bach zuzuführen (siehe Punkt 6.5.2 der Begründung).

Es darf ein maximaler Drosselablauf in einer Gesamtmenge von 39,0 l/sec Niederschlagswasser dieser Einleitestelle 1 zugeführt werden. Somit muss der Betreiber diese max. Einleitmenge mit Hilfe geeigneter Rückhalteeinrichtungen und Durchlaufbegrenzung (z.B. Drossel) sicherstellen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten. Nachteilige Auswirkungen werden nicht hervorgerufen.

Grundwasser

Im Plangebiet kommt es durch die geplanten Flächenversiegelungen zu einer Einschränkung der Niederschlagswasserversickerung und damit zu einem Einfluss auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung von anfallenden unbelastetem Niederschlagswasser wird festgesetzt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück dezentral breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, oder zentral in Regenwasserversickerungsanlagen zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist dem bestehenden Regenrückhaltebereich 2 zuzuführen und gedrosselt über die bestehende Einleitestelle 1 dem Burgstaller Bach zuzuführen (siehe Punkt 6.5.2 der Begründung).

Es darf ein maximaler Drosselablauf in einer Gesamtmenge von 39,0 l/sec Niederschlagswasser dieser Einleitestelle 1 zugeführt werden. Somit muss der Betreiber diese max. Einleitmenge mit Hilfe geeigneter Rückhalteeinrichtungen und Durchlaufbegrenzung (z.B. Drossel) sicherstellen.

Somit wird das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt zumindest in großen Teilen wieder zugeführt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 0,25 für jede Sondergebietsteilfläche wird sichergestellt, dass ein Großteil der Fläche unversiegelt bleibt und somit der natürlichen Versickerung des Niederschlagswasser für die Grundwasserbildung zur Verfügung steht.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung mit lockerer Bebauung sowie unter Berücksichtigung der Umgebungssituation mit einem hohen Anteil von Freiflächen sind die Auswirkungen auf die mengenmäßige Grundwassersituation als gering zu bewerten. Es ist insbesondere keine Gefährdung des mengenmäßigen Zustands des Grundwassers gemäß den Bestimmungen der WRRL zu erwarten.

Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die Auflösung der Nutzung durch die Landwirtschaft wird reduziert.

Wassergefährdende Stoffe

Durch die Planung werden Nutzungen ermöglicht, die mit einem Umgang von wassergefährdenden Stoffen verbunden sein können. Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer max. zulässigen Grundflächenzahl
- verpflichtende Begrünung bei Flachdächern

11.3.4 Schutzgut Klima

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Der Wirkfaktor der Flächeninanspruchnahme / -versiegelung umfasst neben Auswirkungen durch Veränderungen von Grund und Boden auch die möglichen Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung.

Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und der nur in geringem Umfang vorhandenen Gehölzstrukturen auf der Fläche wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben. Hier ist auch davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Im Sondergebiet wird der Orientierungswert der BauNVO von einer Grundflächenzahl von 0,8 mit 0,25 bei weitem unterschritten, damit wird ein hoher nicht überbauter Flächenanteil

sichergestellt. Zusätzlich werden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches minimiert.

Auswirkungen auf die mikro- und lokalklimatischen Bedingungen

Ein zunehmender Versiegelungsgrad führt gegenüber der Umgebung zu einer zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Die veränderte Bodenenergiebilanz hat u. a. eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchte in Bodennähe gegenüber einem unversiegelten Boden zur Folge. Auf Grund der geringen maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,25 gehen die lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen kaum verloren. Die Temperaturverhältnisse werden sich innerhalb der Planungsfläche in den geplanten etwas dichter bebauten Bereichen auf Grund der geringen maximal erlaubten Grundflächenzahl von 0,25 kaum den Bedingungen eines Siedungsklimatops annähern, zudem sind aufgrund der guten Durchlüftung des Untersuchungsraums weitere Abpufferungseffekte zu erwarten. Lediglich in Teilbereichen sind größere Hochbauten vorgesehen. Der größte Teil der Fläche besteht jedoch aus den Standorten der Chalets. Dazwischen liegen großflächige Grünflächen, die mit Großbäumen überstellt werden.

Zusätzlich haben die o.a. festgesetzten Maßnahmen wie die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen einen ausgleichenden Effekt.

Auf Bebauungsplanebene werden zur Minimierung jedoch auch zahlreiche Festsetzungen getroffen, die sich sowohl für das Global- als auch für das Kleinklima positiv auswirken. Eine vollständige Versiegelung von befestigten Flächen bei PKW -Stellplätzen wird durch die Festsetzung von Abflussbeiwerten vermieden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung anzulegen.

Durch die Verpflichtung einer Begrünung von Flachdächern kann die geplante Versiegelung zusätzlich kompensiert werden. Die Festsetzung der Aufbaustärken von durchwurzelbarem Substrat für die Bepflanzung von Flachdächern regelt zusätzlich die Leistungsfähigkeit dieser Flächen. Dadurch wird ein ausreichendes Retentionsvermögen des Niederschlagswassers festgesetzt, das gleichzeitig auch der Kühlung des Gebäudes bzw. dem Hitzeschutz und durch die Verdunstung dem Mikroklima dient.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im SO 1 können mit den Gründächern kombiniert werden.

Außerhalb des Plangebietes sind Veränderungen bzw. Erhöhungen der Temperaturverhältnisse und eine Änderung von Luftfeuchtigkeit nicht zu erwarten. Die umgebende weitgehend offenen Landschaft hat zusätzlich einen positiven Einfluss durch das umgebende Freilandklima auf die Planungsfläche.

Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kaltluft

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine größeren Grünstrukturen, die als wichtige Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum. Somit stellt die Nutzungsänderung im Plangebiet kein nachhaltiges Hindernis für die Kaltluftentstehung und -ausbreitung dar. Die aktuellen Bedingungen werden sich nur geringfügig verändern.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Erhalt der Bäume entlang der Gartenstraße

- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- energiesparende LED-Beleuchtung
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- verpflichtende Begrünung bei Flachdächern

11.3.5 Schutzgut Luft

Luftschadstoffe und Staub

Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.

Durch die Versiegelung und die festgesetzten Nutzungen als Sondergebiet „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich im Bereich der Hauptzufahrtsstraße und der Gartenstraße (Gemeindeverbindungsstraße) ist mit geringen Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer geringen lufthygienischen Belastung durch die Bebauung und den Straßenverkehr und somit einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

Im Sondergebiet wird der Orientierungswert der BauNVO von einer Grundflächenzahl von 0,8 mit 0,25 bei weitem unterschritten, damit wird ein hoher nicht überbauter Flächenanteil sichergestellt. Zusätzlich werden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. Dadurch wird die Aufnahme von Luftschadstoffen erhöht.

Baubedingt können temporär Staubentwicklungen entstehen. Diese sind jedoch nur lokal und in geringem Umfang anzusetzen. Einwirkungen in einer größeren Entfernung sind nicht zu erwarten. Während der Bauarbeiten kann auf eine möglichst geringe Staubentwicklung geachtet werden.

Die Hauptwindrichtung ist überwiegend von Norden. Diese wird durch die bestehenden Wald- und Gehölzflächen abgeschirmt. Die Kaltluftströmung ist somit nicht behindert. Es kann davon ausgegangen werden, dass weiter entfernte Ortsteile durch Luftschadstoffe und durch Staub nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Verpflichtung einer Begrünung bei Flachdächern kann das Mikroklima, die Filterung von Staub und die CO₂- Absorption erhöht werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden somit im Nahbereich und Fernbereich als sehr gering eingestuft. Als Minimierungsmaßnahmen wird das Baugebiet ein- und durchgrünt.

Gerüche

Die geplanten festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- verpflichtende Begrünung bei Flachdächern

11.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung

Die mit der Planung vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen/-versiegelungen sind für das Schutzgut Landschaft nur relevant, sofern wertbestimmende Landschaftselemente oder Flächen für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung verloren gehen. Indirekte Auswirkungen können zudem verursacht werden, wenn sich infolge einer Planung nachteilige Veränderungen von Umweltbestandteilen einstellen, die zu einer Veränderung der Landschaftsgestalt führen (z. B. infolge der Einschränkung der Wasserversorgung von Biotopen).

Auf der Planungsfläche befindet sich eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche. Diese befindet sich in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Hotelkomplex „Schreinerhof“. Eine dringend erforderliche Erweiterung dieser Anlage ist durch die bereits bestehende Bebauung der Ortschaft Schreinerhof nur nach Westen hin möglich. Alternative Erweiterungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.

Durch die Festsetzung von zahlreichen Baumstandorten zwischen der Bebauung und den Randbereichen eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sichergestellt.

Visuelle Wirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch visuelle Veränderungen der Landschaftsgestalt hervorgerufen werden. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind relevant, da diese Fernwirkungen aufweisen und die landschaftsprägenden Funktionen verändern können. Die visuellen Einwirkungen auf die Landschaft setzen dabei bereits in der Bauphase ein.

Im Allgemeinen können bauliche Maßnahmen u. a. zu folgenden Einflüssen führen:

- Verlust der Eigenart und Naturnähe der Landschaft durch technische Überprägung der Landschaft.
- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen wertvollen Landschaftsteilen.

Fernwirkungen hängen v. a. auch von der Sensibilität des Menschen (dem Betrachter) und von der tatsächlichen Wahrnehmbarkeit eines Objektes ab, da sich Baukörper i. d. R. nicht als massive (ausgedehnte) Baustrukturen in der Landschaft manifestieren, sondern sich i. d. R. als technische Elemente aus der Landschaft herausheben.

Bei der Beurteilung der Intensität bzw. des Ausmaßes der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die lokale Vorbelastung zu berücksichtigen. Je natürlicher ein Landschaftsausschnitt in Erscheinung tritt, desto empfindlicher ist i. d. R. dieser Bereich gegenüber anthropogenen Veränderungen zu bewerten. Je intensiver die anthropogene Gestaltung eines Landschaftsausschnittes ist, desto weniger treten visuelle Veränderungen i. d. R. in den Vordergrund.

Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen zwischen wertvollen Landschaftsteilen bestehen nicht.

Wie bereits beschrieben, ist die geplante Fläche nur von Westen her einsehbar. Eine Fernwirkung besteht nicht.

Durch die Bebauung auf den hangparallelen Terrassierungen und durch parkähnlich verteilte Baumstandorte passt sich jedoch die geplante Erweiterung der Hotelanlage gut in die Landschaft ein. Insbesondere durch die mehrgeschossigen Hauptgebäude des Hotels ist das Landschaftsbild bereits vorgeprägt.

Zusammenfassend betrachtet sind somit infolge der Bauleitplanung auf Grund der Erweiterung der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ mit den festgesetzten Maßnahmen geringe Auswirkungen auf die Qualität des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die bereits bestehende Bebauung wurde das Landschaftsbild bereits vor langer Zeit verändert und durch die Neuplanung erfährt das Landschaftsbild nur eine geringe Veränderung.

Lichtemissionen

Lichtemissionen können in einer Landschaft zu nachteiligen Wirkungen führen, sofern durch diese die derzeitige Landschaftsgestalt verändert oder aufgehellt wird. Solche Effekte sind v. a. in Landschaften relevant, die durch besondere kulturelle oder historische Landschaftsausstattungs-elemente gekennzeichnet sind. In solchen Landschaften können Lichtemissionen zu einer Veränderung der visuellen Eigenart und ästhetischen Bedeutung von kulturellen oder historisch wertvollen Objekten führen.

Für die Landschaftsqualität ist insbesondere entscheidend, ob es durch neue Beleuchtungen zu einer relevanten Aufhellung oder einer neuen Ausleuchtung eines bestimmten Landschaftsraums kommen kann. Darüber hinaus sind auch eventuelle Blendwirkungen relevant, sofern besondere Sichtbeziehungen bestehen. Eine mögliche Aufhellung der Landschaft ist zudem für wohnbauliche Nutzungen des Menschen relevant, da dies die subjektiv empfundene Wohnqualität beeinträchtigen kann, was wiederum beim Menschen zu einer empfundenen Herabstufung der Landschaftsqualität führt.

Das Gebiet wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird daher im lokalen Bereich zu einer deutlichen Veränderung der Lichtimmissionssituation in der Bauphase und durch die zukünftige Nutzung des Plangebietes kommen. In Bezug auf die bestehenden angrenzenden Gehölze und Waldfläche im Norden und Süden sowie die freie Flur nach Westen wird durch die Festsetzung zur Art der Beleuchtung und der Kapselung und Abschirmung nach oben eine mögliche Beeinträchtigung minimiert.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Für die Außen-, Weg- und Straßenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen und die freie Landschaft minimiert werden.

Zur Bewertung der möglichen Veränderungen in der Umgebung des Plangebietes durch die mögliche zukünftige Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass es auch hier zu keiner relevanten Verschlechterung für die umgebende Wohnbebauung, auf Grund der Entfernung kommt. Zudem wird durch die Vermeidungsmaßnahme bezüglich der Vorgaben für die Beleuchtung des Geländes sichergestellt, dass es auch im direkten Umfeld zu keiner erheblichen Aufhellung bzw. Blendwirkung kommt.

Zusammenfassend betrachtet sind durch Lichtemissionen im Plangebiet langfristig nur geringe Auswirkungen durch die nächtliche Wahrnehmbarkeit zu erwarten. In der Umgebung

kommt es infolge der Planung zu keiner relevanten Veränderung der Landschaftsqualität durch Lichtimmissionen (z. B. Aufhellungen).

Fazit

Neubauten und Nutzungsänderungen verändern die Eigenart des Planungsgebietes.

Durch die Vorgaben zur Beleuchtung, den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und weiteren Pflanzgeboten werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Bezüglich der visuellen Wirkungen und der Lichtemissionen findet keine wesentliche Verschlechterung statt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- verpflichtende Begrünung bei Flachdächern

11.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ steigert sich der Erholungswert der Fläche.

Die Gartenstraße ist als örtlicher Wanderweg „Naturpark Bayerischer Wald/Markt Schönberg - weiß auf rot 6 (Diebsteig)“ beschildert. Dieser Abschnitt des Wanderweges bleibt durch die Planung unverändert.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung ist nicht auszugehen.

Staub / Geruch

Durch die geplante Bebauung ist nur von einer geringen Zunahme des PKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung dadurch nicht nennenswert erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

11.3.8 Schutzgut Fläche

Die Bewertung von Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche umfasst im Wesentlichen den Flächenverbrauch und den hiermit einhergehenden Ressourcenschutz. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche besteht noch kein allgemeingültiges Verfahren. Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit. Daher ist zu bewerten, ob sich durch die Planung die bestehenden und planerisch vorgesehenen Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ ändern.

Sowohl die Bundesregierung, als auch das Land Bayern hat sich zum Ziel gesetzt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr zu verringern.

Durch die Planung wird eine bereits bestehende Hotelanlage erweitert. Diese Erweiterung ist nur nach Westen hin möglich. Durch den Erhalt und die Erweiterung der Hotelanlage leistet der Betrieb einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Marktes Schönberg und der umliegenden Region. Die Einrichtung ist als tourismusfachlich überregional bedeutsam einzustufen.

Die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht zudem einen sparsamen Flächenverbrauch. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

Zwar ist es bezogen auf den Markt Schönberg ein gewisser Flächenverbrauch, der aber bezogen auf das Gemeindegebiet als geringfügig einzustufen ist. Könnte diese Sondergebietsausweisung an dieser Stelle nicht stattfinden, dann müsste an anderer Stelle neu angesiedelt werden, ohne die vorhandene Infrastruktur nutzen zu können.

Da im Vergleich zu den Gesamtflächen des Marktgemeindegebietes nur ein im Verhältnis geringer einmaliger planbedingter Flächenverbrauch festzustellen ist, wird die Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf den Flächen- und Ressourcenschutz nicht gefährdet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit als gering einzustufen.

11.3.9 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 11.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen. Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Sachgüter

Die überplanten Grünlandflächen weisen eine geringe Ertragsfähigkeit auf. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu Gunsten eines Sondergebietes, das der Erholung nutzt, umgewandelt.

11.3.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Abwasserkanal zugeführt.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück dezentral breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, oder zentral in Regenwasserversickerungsanlagen zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung

nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist dem bestehenden Regenrückhaltebereich 2 zuzuführen und gedrosselt über die bestehende Einleitestelle 1 dem Burgstaller Bach zuzuführen (siehe Punkt 6.5.2 der Begründung).

Es darf ein maximaler Drosselablauf in einer Gesamtmenge von 39,0 l/sec Niederschlagswasser dieser Einleitestelle 1 zugeführt werden. Somit muss der Betreiber diese max. Einleitmenge mit Hilfe geeigneter Rückhalteeinrichtungen und Durchlaufbegrenzung (z.B. Drossel) sicherstellen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind PKW-Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Betonpflaster mit durchlässiger Fuge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenvorordnung AwSV - maßgebend.

11.3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Schönberg befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

11.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ angewandt:

- Erhalt von Bäumen
- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der PKW-Stellplätze
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

11.3.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für den Markt Schönberg liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

11.3.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

11.4 Eingriffsberechnung**11.4.1 Methodik**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.** (vgl. Plan 1 „Bestand“)

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m^2] $\times$ F $\times$ WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

11.4.2 Berechnung des Eingriffs

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

G11	Intensivgrünland	3 WP
V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)	3 WP
X3	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume	2 WP

Somit ist hier kein Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP): Eingriffsfaktor **0,25**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Eingriffsberechnung

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	12.895 m²	0,25	9.671 WP
	V51	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	104 m²	0,25	78 WP
	X3	Sondergebiete	2	7.655 m²	0,25	3.828 WP
Gesamt				20.654 m²		13.577 WP
Summe Abzug (max. 20 %) gem. nachfolgender Auflistung				20 %		- 2.715 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						10.862 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20%** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Ein- und Durchgrünung mit Einzelbäumen und Baumgruppen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Eingrünung mit Bäumen und Baumgruppen Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten und versiegelten Flächen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	verpflichtende Begrünung bei Flachdächern mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Gräservegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper im Außenbereich. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Eingrünung durch die Festsetzung von Bäumen I. und II. Ordnung, Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft. Erhalt von bestehenden Gehölzen.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		20,0 %

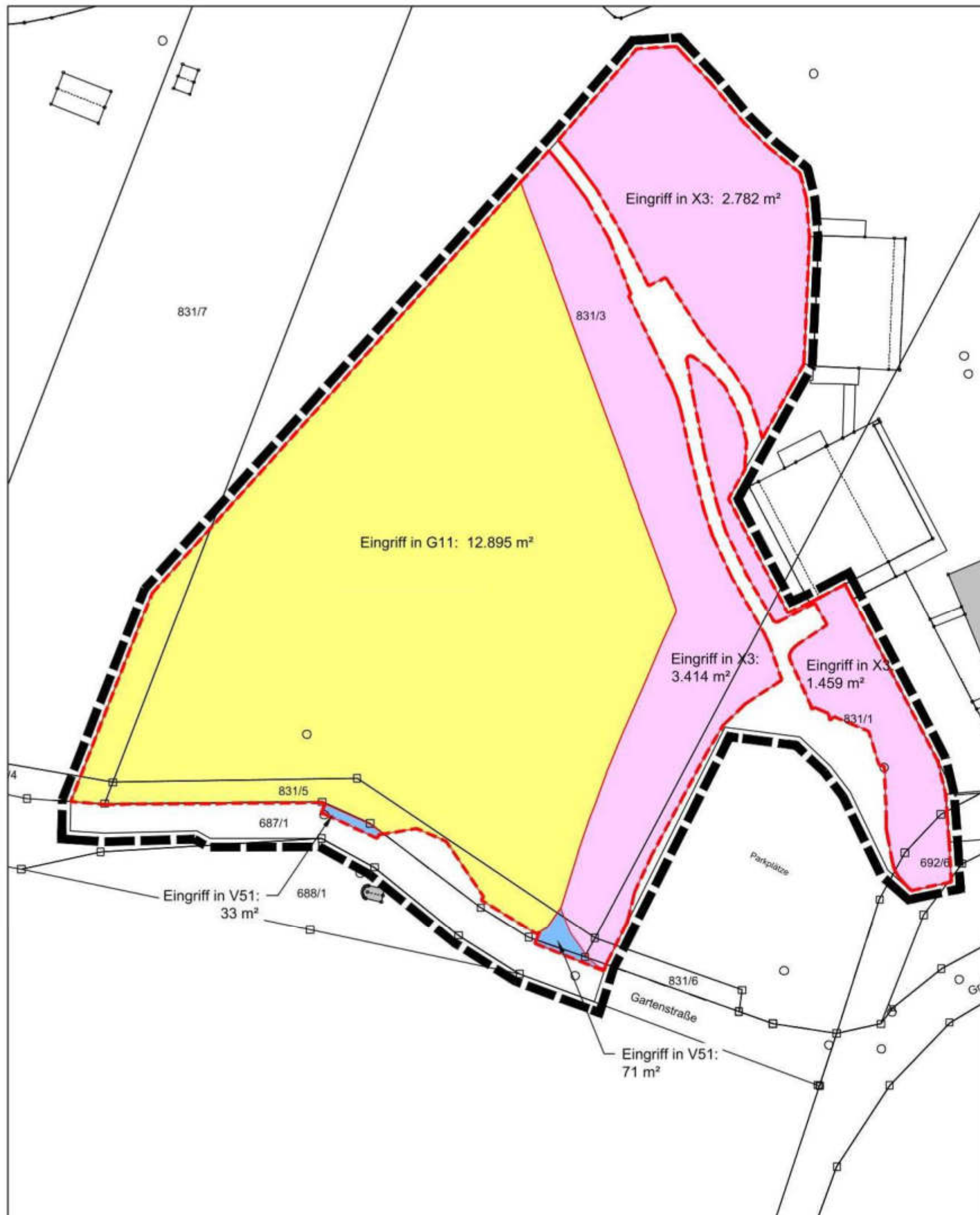
Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Sondergebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

11.5 Ausgleichsbedarf

Gemäß der Bilanzierung ist zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 20.654 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 10.862 Wertpunkten zu erbringen.

11.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der notwendige Ausgleich wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht.
Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.



Legende Eingriff

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Eingriffsfläche
-  831/3 amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche in m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in WP
	G11	Intensivgrünland (Intensivweiden/-wiesen), genutzt	3	12.895 m²	0,25	9.671 WP
	V51	Grünflächen und Gehölzbestände entlang Verkehrsflächen	3	104 m²	0,25	78 WP
	X3	Sondergebiete	2	7.655 m²	0,25	3.828 WP
Summe				20.654 m²		13.577 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						- 2.715 WP
errechneter Kompensationsbedarf						10.862 WP



Plan: Eingriff M 1 : 1.000

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
"SO Hotel Schreinerhof Erweiterung"

Markt Schönberg
Landkreis Freyung Grafenau
Regierungsbezirk Niederbayern

11.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> - Verlust an Vegetationsbeständen wie landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen im Siedlungsbestand - Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung	<u>Pflanzen</u> keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> - Festsetzungen zur intensiven Ein- und Durchgrünung insbesondere durch Baumpflanzungen - Ergänzung / Verlängerung der Baumreihe entlang der Gartenstraße - Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter - bei Flachdächern verpflichtend Gründächer - Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	<u>Pflanzen</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen
	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> ---	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung,	<u>Tiere/Artenschutz</u> Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm, Licht, Stäube und Personen	<u>Tiere/Artenschutz</u> Erhalt der Bäume auf der Fläche	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	▪ Beeinträchtigung von Lebensräumen auf Grund Inanspruchnahme während Bauphase ▪ Störung angrenzender Lebensräume während der Bauphase	▪ geringfügige Störung durch PKW-Lärm ▪ Störung durch Innen- und Außenbeleuchtung (insbesondere Insekten)	▪ Festsetzungen zur intensiven Ein- und Durchgrünung insbesondere durch Baumpflanzungen ▪ Ergänzung / Verlängerung der Baumreihe entlang der Gartenstraße ▪ Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl ▪ Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen ▪ Verbot von landschaftsfremden Baumarten ▪ Festsetzungen zur insektenschonenden LED-	das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung zur Reduzierung der Störwirkung	
	<u>Biologische Vielfalt</u> geringe Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> geringe Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> S.o. beschriebene Maßnahmen.	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen
Boden	▪ Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur ▪ Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden ▪ Versiegelung von Flächen ▪ Emissionen von Staub ▪ Erschütterungen	Keine Auswirkungen	▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehenden Hotelkomplex ▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen ▪ Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden ▪ Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung ▪ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	
Wasser	Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Versickerung von Niederschlagswasser	▪ Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter ▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen ▪ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen, im Bereich des Intensivgrünlandes weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Klima/ Luft	▪ Versiegelung von Flächen durch die Erweiterung der Anlage ▪ Errichtung von Baukörpern ▪ Geringe Emissionen von Luftschadstoffen und Staub ▪ Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	▪ Sehr geringfügige Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr ▪ Sehr geringe Wärmeemissionen ▪ keine Geruchsemissionen	▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen ▪ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen ▪ energiesparende LED-Beleuchtung ▪ Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen
Landschaftsbild	▪ punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb ▪ geringe Emissionen von Licht	▪ Nur geringe dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude durch den bereits vorhandenen Bestand ▪ Geringe Emissionen von Licht	▪ Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ▪ Verbot von landschaftsfremden Baumarten ▪ Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
			▪ Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen ▪ Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ▪ baubedingt Lärm- und Staubentwicklung ▪ geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr ▪ Emissionen von Luftschadstoffen und Staub	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> ---	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen, im Bereich des Intensivgrünlandes weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
	<u>Erholung</u> kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb	<u>Erholung</u> ---	<u>Erholung</u> ▪ Festsetzung zur Erholungsnutzung	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung	<u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	sparsame Erschließung		▪ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Erschließung und Infrastruktur ▪ Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Beachtung der Bestandsleitungen.		---	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Die Abfallentsorgung kann als gesichert eingestuft werden. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt. Oberflächenwasser, welches auf Grund des anstehenden Bodens nicht versickert werden kann, ist im Geltungsbereich des Sondergebietes zurückzuhalten und gedrosselt der bestehenden Einleitestelle 2 mit einem maximalen Drosselabfluss von 39 l/s zuzuführen.		▪ Festsetzung zur Regenwasserversickerung bzw. -ableitung ▪ bei Flachdächern verpflichtend Gründächer ▪ Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	keine Auswirkungen,
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.		---	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin Intensivgrünland und das Hotel umgebende Grün- und Verkehrsflächen

11.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzungen zur intensiven Ein- und Durchgrünung insbesondere durch Baumpflanzungen
- Ergänzung / Verlängerung der Baumreihe entlang der Gartenstraße
- Erhalt der Bäume entlang der Gartenstraße
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzungen zur insektenschonenden LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung zur Reduzierung der Störwirkung

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Anschluss an bestehende Erschließung und Infrastruktur des bestehenden Hotelkomplexes
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Wiederandeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer

Für die Schutzgüter **Klima / Luft** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von PKW-Stellplätzen
- energiesparende LED-Beleuchtung
- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers in einen Vorfluter
- Erhalt der Bäume entlang der Gartenstraße

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Pflanzbindung und Pflanzgebote sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen
- Festsetzungen zur LED-Beleuchtung und Kapselung der Beleuchtung
- Erhalt der Bäume entlang der Gartenstraße
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen einer geringen max. zulässigen Grundflächenzahl
- bei Flachdächern verpflichtend Gründächer

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken
- Festsetzung zu verwendender Baum- bzw. Straucharten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß-, Kleinbäume und Sträucher

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Die geringen Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung und den berechneten Ausgleich minimiert bzw. ausgeglichen.

11.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen:
Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.
- Jährliche Kontrolle der baulichen Anlagen zur Reinigung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflegemaßnahmen der Gründächer

11.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die dringend benötigte Erweiterungsfläche der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ nach Westen.

Der Schreinerhof in Schönberg im Bayerischen Wald ist eines der führenden Familien-Erlebnishotels Deutschlands. Im Rahmen einer strategischen Erweiterung soll auf der nordwestlich des Hauptgebäudekomplexes gelegenen Freifläche ein Chalet Village entstehen.

Auch für den Markt Schönberg stellt eine Erweiterung des Hotels „Schreinerhof“ eine wichtige touristische Entwicklung dar: Die Chalets erweitern das Angebot zur Unterbringung von

Urlaubsgästen in Schönberg und Umgebung und verstärken die Bedeutung der Tourismusregion. Um den Tourismus als zentrales Standbein des Marktes Schönberg langfristig zu sichern, ist es für den Markt und die Region von wesentlicher Bedeutung, dass dieses Vorhaben verwirklicht werden kann. Zudem ist von einer positiven Wechselwirkung zwischen Hotel und ortsansässigen Freizeitangeboten-, Einzelhandel- und Gewerbebetrieben auszugehen, nachdem sich die Hotelanlage in fußläufiger Distanz zum Marktplatz von Schönberg befindet.

Durch die Planung bzw. Erweiterung der bestehenden Hotelanlage wird in eine Intensivgrünlandfläche und das Hotel umgebende Grünflächen eingegriffen. Die überplanten Grünlandflächen weisen eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

Der Markt Schönberg erachtet den Verlust an Grünlandfläche durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur im direkten Anschluss an die bestehende Hotelanlage „Schreinerhof“ als verträglich.

11.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

11.11.1 Nullvariante

Als Nullvariante ist der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu verstehen. Der Verzicht der Aufstellung des Bebauungsplanes würde einerseits dazu führen, dass das bestehende Hotel „Schreinerhof“ keine Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Damit könnte sich eine überregional bedeutsame Tourismuseinrichtung an dieser Stelle nicht entwickeln. Der Eingriff fände in wesentlich größerem Umfang an einer anderen Stelle in Deutschland statt.

Dies hätte gravierende Folgen für den Tourismus-Standort des Marktes Schönberg und Auswirkungen auf die touristische Attraktivität des Landkreises Freyung-Grafenau. Ebenso würden Arbeitsplätze verloren gehen.

Die Planung ist damit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Tourismusstruktur für die einheimische Bevölkerung und den Markt Schönberg, sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen als wesentlich anzusehen.

11.11.2 Alternative Planung

Da die Fläche bereits durch den Bestand mit der vorhandenen Topographie vorgeformt ist und die Neuplanung die vorhandene Infrastruktur sinnvoll einbindet, ist eine alternative Planung der Hotelerweiterung mit Chalets nicht zielführend.

11.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Internetrecherche.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden 2021 und die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Es wurde kein Gutachten zum Lärmschutz erstellt.

Zum Schutzgut Wasser und Boden liegen ebenfalls kein Gutachten vor. Bezüglich der klein-klimatischen Auswirkungen wurden Klimadaten aus dem Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2026 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, aus den Klimadaten, dem Wetterkontor, aus dem BayernAtlas und aus dem Klimainformationssystem Bayern der Bayerischen Staatsregierung herangezogen.

11.13 Zusammenfassung

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes für die dringend benötigte Erweiterungsfläche der bestehenden Hotelanlage „Schreinerhof“ nach Westen.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient nach § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“. Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die Gebäude orientieren sich an der Topographie des Geländes.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Grünland intensiv bewirtschaftet wird. Im Osten befinden sich mehrere Wirtschaftswege und Zuwegungen zu den einzelnen Hotelkomplexen sowie mehrere PKW-Stellplätze. Im Süden wird ein Teil der Gartenstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen.

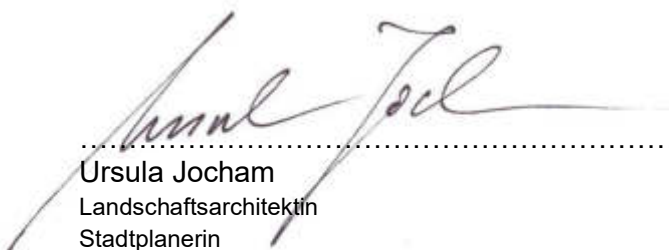
Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch bezogen auf die Fläche als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mittel eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden ebenfalls als mittel eingestuft. Die Erholungseignung der Fläche würde durch die Planung zu einer deutlichen Aufwertung führen. Für die kleinklimatischen Effekte ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Ebenso für das Schutzgut Luft. Hinsichtlich des Lärms sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch als gering einzustufen.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich geringfügig verändert. Durch eine intensive Ein- und Durchgrünung und die Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit zur Topographie können diese Auswirkungen minimiert werden.

Gemäß der Bilanzierung ist zum Ausgleich des Eingriffes mit einer Größe von ca. 20.654 m² in den Naturhaushalt eine Kompensation von 10.862 Wertpunkten zu erbringen.

Die Ausgleichsfläche wird extern im Laufe des Verfahrens lagegenau festgesetzt und die entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung definiert.

Iggensbach, den 07.07.2026



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2026). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Climate Data. (2026). *Climate Data*. Von <https://de.climate-data.org/>: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern> abgerufen
- Deutscher Wetterdienst DWD. (2024). *CDC - Climate Data Center*. Von <https://cdc.dwd.de/portal/> abgerufen
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2026). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2026). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2026). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Klimainformationssystem Bayern; Bayerische Staatsregierung. (2026). *Klimainformationssystem Bayern*. Von <https://klimainformationssystem.bayern.de/> abgerufen
- LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz. (November 2015). <https://www.lai-immissionsschutz.de>. Von https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lichtinweise-2015-11-03mit-formelkorrektur_aus_03_2018_1520588339.pdf#search=%22Hinweise+zur+Messung%2C+Beurteilung+und+Minderung+von+Lichtimmissionen%22 abgerufen
- Landesamt für Umwelt - Kulturlandschaftliche Gliederung. (2026). *LfU - Natur - Kulturlandschaft - Kulturlandschaftliche Gliederung*. Von <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/index.htm> abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern. Lufthygienischer Jahreskurzbericht 2024; Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *LfU Bayern - Luft - Immissionsmessungen - Lufthygienische Berichte*. Von https://www.lfu.bayern.de/luft/immissionsmessungen/lufthygienische_berichte/doc/jahreskurzberichte/jk24.pdf abgerufen
- Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt. (2026). *Bayerisches Landessamt für Umwelt - Natur*. Von <https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/regionalwindsysteme.pdf> abgerufen
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2026). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2026). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsfläche (roter Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2:	Blick nach Osten – Grünland und Hotel im Hintergrund; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)	7
Abb. 3:	Blick nach Norden – Böschung entlang Parkplatz; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)	7
Abb. 4:	Blick nach Osten – Gartenstraße und zu erhaltende Baumreihe; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)	8
Abb. 5:	Blick nach Osten – Straße FRG 47 mit Ortschaft Schreinerhof und Hotelanlage; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)	8
Abb. 6:	Blick nach Nordosten – Hotelparkplatz und Hotel im Hintergrund; Foto Jocham Kessler Kellhuber (März 2026)	9
Abb. 7:	Luftbild überlagert mit Schummerungsbild mit Lage der Planungsfläche (blauer Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 8:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 9:	Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 10:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg mit 23. Änderung (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich	16
Abb. 11:	geplante 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 12:	Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 13:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg mit 23. Änderung (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 14:	geplante 23. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schönberg (Planungsfläche rote Umrandung); Ausschnitt FNP, Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 15:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 16:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 17:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ausgleichs-/Ökoflächen; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 18:	WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 19:	WebKarte mit Darstellung der Fließwege und Aufstaubereiche; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich	48
Abb. 20:	WebKarte mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	50
Abb. 21:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 22	Eingriff im Bereich intensives Grünland	53
Abb. 23	Eingriff in Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen	54
Abb. 24	Eingriff in Sondergebiet inkl. typischer Freiräume	55
Abb. 25:	WebKarte mit Darstellung der digitalen geologischen Karte 1:25.000 ; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich	57
Abb. 26:	Klimadiagramm Schönberg; Climate Data 2026	61
Abb. 27:	Klimatabelle Schönberg; Climate Data 2026	61
Abb. 28:	Klimatabelle Saldenburg; Climate Data 2026	62
Abb. 29:	Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindssysteme; (LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich	64

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Hotel Schreinerhof Erweiterung“

<i>Abb. 30: 3D-Ansicht von Osten (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>67</i>
<i>Abb. 31: 3D-Ansicht von Norden (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich</i>	<i>68</i>