

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
„SO TOURISMUS GUT RIEDELSBACH“**

**GEMEINDE NEUREICHENAU**

**LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU**



**GEMEINDE  
NEUREICHENAU**

**18. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 20. August 2024

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 [architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

## **Teil A – BEGRÜNDUNG**

### **1.0 Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau. Dieser wurde genehmigt (§ 6 BBauG) mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.04.1976 mit der Nr. 420-1202/2-98.

Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Flächennutzungsplan am 20.07.1976.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Der Gemeinderat Neureichenau hat am 22. April 2024 eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 beschlossen (VL-65/2024).

Anlass ist die Angleichung an die Realität auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105 „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ sowie die Erweiterung der Tourismusflächen auf den Flur-Nummern 1101 sowie 301.

Das Grundstück Flur-Nr. 1112 dient ausschließlich der Kompensation und wird nur nachrichtlich übernommen.

Das Grundstück der Flur-Nr. 1102/1 ist das sog. „Energie-Grundstück“, bestehend aus Holzvergasungsanlage und großer Heizungsanlage und dient der Versorgung mit elektrischer Energie sowie Wärme für Heizung und Warmwasser. Auch dieses Grundstück wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen.

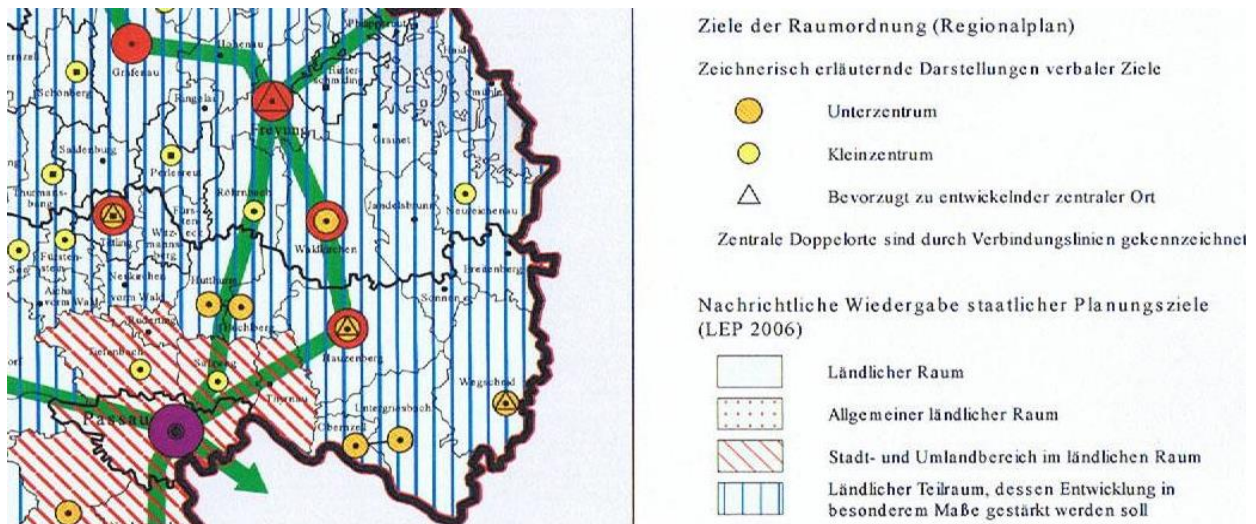
Sämtliche oben aufgeführten Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Neureichenau.

Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Tourismuseinrichtung „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ zu erzielen und gleichzeitig Planungssicherheit für den Bauherrn zu schaffen (passiver Bestandsschutz sowie aktiver Bestandsschutz).

Im Zuge der Baurechtsschaffung wird neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls durchgeführt.



## 2.0 Übergeordnete Planungen



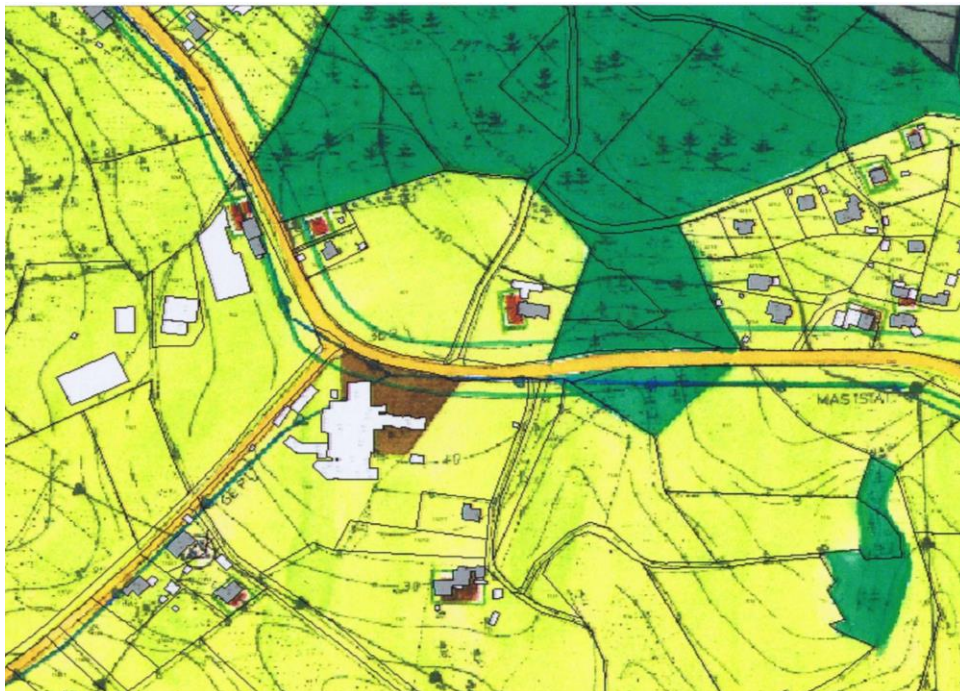
Die Gemeinde Neureichenau liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zu der Region Donau-Wald.

Bei dieser Gemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

### 2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neureichenau verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genehmigt vom 26.04.1976 mit der Nr. 420-1202/2-98.



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Neureichenau

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet, in der Hauptsache als landwirtschaftliche Fläche. Lediglich ein kleiner Teil der Fläche ist bereits als „landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebsstelle im Außenbereich“ ausgewiesen.

Gut Riedelsbach liegt ca. 3,0 km östlich (Luftlinie) des Ortskernes von Neureichenau. Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

### Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	bestehender Mischwald
Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche
Im Westen:	landwirtschaftliche Fläche
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche / Wohnhäuser von Riedelsbach

### **Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:**

Flur-Nr. 1105 + 1101 + 301 + 1112 (Kompensationsgrundstück) + 1102/1 (Energiegrundstück), allesamt Gemarkung Neureichenau

<b>Größe des Planungsgebietes</b>	<b>beträgt</b>	<b>5,216 ha</b>
<b>incl. Kompensations- und Energiegrundstück</b>		

## 2.3 Topographie / Begrünung

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken:

- Das Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105, Gemarkung Neureichenau ist von Norden nach Süden leicht geneigt.  
Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 742,0 ü. NN im Norden bis ca. 730,0 m ü. NN im Süden.
- Das Grundstück der Flur-Nr. 301, Gemarkung Neureichenau ist beinahe eben; hat lediglich eine kleine Neigung von Norden nach Süden.  
Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 755,0 ü. NN im Norden bis ca. 745,0 m ü. NN im Süden.
- Das Grundstück der Flur-Nr. 1101, Gemarkung Neureichenau ist ebenfalls leicht geneigt und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.  
Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 735,0 ü. NN im Nord-Osten bis ca. 725,0 m ü. NN im Süd-Westen.
- Das Grundstück der Flur-Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau dient als Kompensationsgrundstück. Der auf dem Grundstück stehende Wald bleibt unberührt; die jetzige intensiv genutzte Wiese dient zur Kompensation
- Das Grundstück der Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau ist bereits bebaut (Energiegrundstück); weitere Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Das zukünftige Sondergebiet ist lediglich im Bereich des Stammgrundstückes (Flur-Nr. 1105) begrünt.

Begrünt ist aber auch das Grundstück der Flur-Nr. 301 im Norden (bestehender Sukzessionswald).

Die neuen Baurechtsflächen erhalten zusätzliche Grünstrukturen, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Die Grundstücke der Flur-Nummern 1112 und 1102/1 werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

### **3.0 Änderungen und Nutzungen**

Der Bereich der Tourismuseinrichtung auf dem Stammgrundstück (Flur-Nr. 1105, Gemarkung Neureichenau) soll weiterhin in dieser Form genutzt werden. Ergänzungen sollen noch hinzukommen.

Auch beim Grundstück der Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau werden keine Änderungen mehr vorgenommen. Es handelt sich hier um das „Energie-Grundstück“. Hier befinden sich eine bestehende Holzvergasungsanlage zur Erzeugung von Strom und Abwärmeerzeugnis und außerdem noch eine Heizungsanlage, um das gesamte Sondergebiet – einschl. der Neubauten – mit Heizenergie und Warmwasser zu versorgen.

Die Grundstücke der Flur-Nr. 1101 sowie 301 sind bisher unbebaut und sollen im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung bebaut werden.

Das Grundstück der Flur-Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau dient als Kompensationsgrundstück

#### **a) Grundstück Flur-Nr. 1105 Gemarkung Neureichenau = Stammgrundstück**

Hier befinden sich die Hotelanlagen einschl. der dazugehörigen gesamten Infrastrukturbereiche.

Das Grundstück ist beinahe vollständig bebaut.

Lediglich kleinere Erweiterungen sind noch vorgesehen.

Die Begrünung dieses Grundstückes ist gegeben durch bestehende, natürliche Strukturen. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen werden noch durchgeführt.

#### **b) Grundstück Flur-Nr. 301 Gemarkung Neureichenau = Fläche für Ferien-/Waldhäuser**

Dieses Grundstück ist unbebaut (augenblicklich intensive Wiese).

An der Nord- und Westseite dieses Grundstückes ist ein Sukzessionswald vorhanden.

Außerdem des Grundstückes schließt sich an der Nord- und Westseite ein Mischwald an.

Dieses Grundstück soll – nach Herausnahme der Nadelbäume und Stehenlassen der Laubbäume – auch bebaut werden.

Die einzelnen geplanten Ferien-/Waldhäuser sind nur fußläufig erschließbar, da - hin zur Kreisstraße – die Carportanlage sich befindet. Diese Carportanlage dient gleichzeitig als Schallschutzmaßnahme hin zur Kreisstraße.

Sehr starke Begrünung ist geplant zwischen den einzelnen geplanten Ferien-/Waldhäusern.

**c) Grundstück Flur-Nr. 1101 Gemarkung Neureichenau = Grundstück für Mitarbeiterwohnhäuser und zusätzlichen Stellplätzen sowie Regenrückhalteteich**

Dieses Grundstück soll hin zur kommunalen Straße die Langlaufloipe mit aufnehmen.

Daran anschließend Parkplätze in offener Bauweise als Schotterrasenfläche ausgebildet; ebenso soll eine Carportanlage und es sollen Stellplätze für Wohnmobile entstehen (ebenfalls als Schotterrasenfläche).

Danach anschließend geplante Mitarbeiterwohngebäude, geschützt durch einen Erdwall.

Nach dem Erdwall der neue Regenrückhalteteich.

Die bestehende Gehölzstruktur an den Grundstücksrändern bleibt erhalten. Weitere Gehölzstrukturen und Bäume werden noch gepflanzt.

**d) Grundstück Flur-Nr. 1102/1 Gemarkung Neureichenau = Grundstück mit großer Holzvergasungs- und Heizungsanlage**

Auf diesem Grundstück befinden sich Energiegebäude zur Erzeugung von elektrischer Energie als auch zur Wärme-Erzeugung für Heizung und Warmwasser. Deshalb ist die Tourismusanlage in dieser Hinsicht autark.

Keine weiteren baulichen Aktivitäten mehr notwendig.

Keine Bäume; keine Sträucher.

Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan

**e) Grundstück Flur-Nr. 1112 Gemarkung Neureichenau = Kompensationsgrundstück**

Im Osten befindet sich auf diesem Grundstück ein bestehender Wald. Dieser bleibt unberührt.

Im Westen – hin zur Kreisstraße – befindet sich eine intensive Wiese. Diese dient zur Kompensation für die Neubauten des gesamten Tourismusbereiches.

Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan



#### **4.0 Begründung der Änderungen**

Der Flächennutzungsplan soll rechtlich so gestellt werden, dass er der Baunutzungsverordnung entspricht.

#### **Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2023 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie (Ziel 3.3) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G)

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

(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

*Tourismusgemeinden im Sinn der sechsten Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gem. Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gem. Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlichfunktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten.*

Nach Regionalplan Donau-Wald sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten bleiben.

## **5.0 Erschließungen**

### **5.1 Straßenbau**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Kreisstraße FRG 8. Von hier abzweigend können das Stammgrundstück sowie das Grundstück der Flur-Nr. 301 erreicht werden. Das Grundstück der Flur-Nr. 1101 jedoch wird straßenmäßig erschlossen durch die kommunale Straße.

Das Grundstück der Flur-Nr. 1102/1 – abzweigend von der Kreisstraße FRG 8 – hat eine Privatzufahrt und soll noch zusätzlich erschlossen werden über die geplante Straße der Flur-Nr. 1101.

### **5.2 Wasserversorgung**

Das Trinkwasser wird von der kommunalen Wasserversorgung der Gemeinde Neureichenau geliefert.

Die entsprechenden Hauptwasserleitungen sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen.

### **5.3 Löschwasserversorgung**

Auch die Löschwasserversorgung wird über das Wassernetz der Gemeinde Neureichenau geliefert.

Es sind ausreichend Hydranten in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Ein Hydrant befindet sich auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105.

Zusätzlich sind bereits mehrere Feuerwehraufstellflächen auf dem Stammgrundstück vorhanden.

Außerdem kann das große ebenerdige Schwimmbecken neben der neuen Hotelweiterung ebenfalls zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Dieses hat einen Inhalt von 130 m<sup>3</sup>.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage. Die notwendigen Kanalanschlüsse an den bestehenden Hauptkanal sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

Die entsprechenden Hausanschlüsse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Abwässer fließen in die kommunale Kläranlage. Diese hat noch Kapazitäten frei.

Die entsprechenden Hauptwasserleitungen sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen.

### **5.5 Niederschlagswasserentsorgung / Oberflächenwasserbeseitigung**

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf den Baurechtsflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Beim Stammgrundstück Flur-Nr. 1105 wurde die Niederschlagswasserbeseitigung auf Anraten der Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau auf das Grundstück der Flur-Nr. 1101 abgeleitet und großflächig verteilt. Da nun dieses Grundstück ebenfalls bebaut wird, werden



die bestehenden Ableitungsrohre zusammengefasst, verlängert und in den Regenrückhalteteich auf diesem Grundstück eingeleitet. Dieser Regenrückhalteteich hat einen Inhalt von 920 m<sup>3</sup>.  
**Es ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig.**

- Flur-Nr. 1101:  
Bei diesen neuen Gebäuden (Mitarbeitergebäude) sind Retentionszisternen von jeweils 8,0 m<sup>3</sup> pro Gebäude Inhalt angeordnet. Diese dienen dazu, dass das Niederschlagswasser für WC-Anlagen, Hofbewässerung und ähnliche Dinge verwendet wird. Der Überschuss wird dann in den Regenrückhalteteich gedrosselt abgeleitet.  
**Da die Werte weit unter 1.000 m<sup>2</sup> liegen, ist ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig.**
- Flur-Nr. 301 – Ferien-/Waldhäuser:  
Festgesetzt wird, dass bei jedem Ferien-/Waldhaus eine Retentionszisterne mit 6,0 m<sup>3</sup> Inhalt eingebaut werden muss.  
Das Niederschlagswasser dient zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und Hofbewässerung.  
Die einzelnen Retentionszisternen werden gedrosselt über Rohrleitungen in eine zentrale Muldenrigole auf diesem Grundstück eingeleitet.  
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird nachgewiesen.  
**Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig.**  
Das überschüssige Wasser wird also dem Grundwasser wieder zugeführt.

## 5.6 Elektrische Energie

Durch das Heizkraftwerk einerseits und die vielen Dach-Solaranlagen andererseits wird die gesamte Tourismusanlage mit elektrischer Energie versorgt.  
**Bezüglich elektrischer Energie ist eine autarke Versorgung gegeben.**

## 5.7 Heizkraftwerk

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau (Energiegrundstück) befindet sich eine Holzvergasungsanlage und eine zentrale Heizanlage. Beide Systeme werden mit Hackschnitzel gespeist.  
Die Holzvergasungsanlage dient sowohl der Erzeugung von elektrischer Energie als auch zur Erzeugung von Heizung und Warmwasser (Abwärme).  
Die entsprechenden Hackschnitzel kommen aus den Wäldern, die der Betreiberfamilie gehören.  
Es handelt sich um „Abfallholz“.

Die Holzvergasungsanlage einerseits und die Heizanlage andererseits sind so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für die neuen geplanten Gebäude vorhanden sind.

**Auch bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben.**

## **6.0 Gebäude und deren Nutzung in unmittelbarer Umgebung**

Folgende Gebäude befinden sich in der Umgebung:

- Flur-Nr. 1107/1: Wohnhaus
- Flur-Nr. 1107: Doppelwohnhaus
- Flur-Nr. 1143/1: Wohnhaus
- Flur-Nr. 1143: Wohnhaus
- Flur-Nr. 1145/1: Wohnhaus
- Flur-Nr. 1102: landwirtschaftliches Gehöft mit vorgelagerter Weidefläche:  
Der landwirtschaftliche Betrieb gehört dem Bruder des Investors und hier findet eine intensive Zusammenarbeit statt
- Flur-Nr. 300: Wohnhaus
- Flur-Nr. 317: Wohnhaus mit Nebengebäude

## **7.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **8.0 Sonstiges**

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau.

# **Teil B – UMWELTBERICHT**

## **1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich – incl. Kompensationsgrundstück – umfasst eine Gesamtfläche von 5,216 ha

Der Tourismusbetrieb „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ besteht schon seit Jahrzehnten; jedoch ohne Flächennutzungsplan-Änderung.

Nun soll die Entwicklung dieses Tourismusbetriebes den Realitäten angepasst werden.

Diese Erweiterungen sollen den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Erholungsbauten und Arbeitsplatz-Erweiterungen für diesen Ortsteil der Gemeinde Neureichenau decken.

## **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Gemeinde Neureichenau zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Sondergebiet in diesem Bereich der Gemeinde Neureichenau kommt diesen Zielen entgegen.

### **3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

**hoch / mittel / gering / keine**

##### ***a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume***

###### Bestand:

Der genutzte Bereich der Tourismusflächen bietet nur wenigen Arten Lebensraum. Neben den bereits bestehenden Gehölzen und Bäumen und den neu zu pflanzenden Gehölzen und Bäumen gibt es auf den Baugrundstücken keine Biotopstrukturen.

Der bestehende Sukzessionswald der Flur-Nr. 301 wird in seiner Grundstruktur verändert. Es sollen einige Waldhäuser in dieser Fläche aufgestellt werden. Die Nadelbäume werden entfernt; die Laubbäume bleiben bestehen.

Die Baumfallgrenze des angrenzenden Waldes im Westen und Norden von 25,0 m wird nicht eingehalten, um einen Zusammenschluss zwischen dem Grün des bestehenden Waldes einerseits und den neuen Grünstrukturen andererseits besser erreichen zu können.

Die Flächen der Flur-Nummern 301 + 1101 wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als ***mittel bis hoch*** bewertet werden.

###### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung der zusätzlichen Tourismusflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen.

##### ***b) Schutzgut Boden***

###### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Tourismusgebäude (betrifft Flur-Nr. 1105).

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.



Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.  
Die Flächen der Flur-Nummern 1101 sowie 301 werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt mit entsprechenden Dünge-Eintragungen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auf den Flächen der Tourismuserweiterungen wird der Oberboden im Bereich der Neubauten abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in geringem/ mittlerem Umfang (GRZ = 0,3 bzw. 0,4) Überbauungen und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen teilweise verändert, so dass von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

**c) Schutzgut Wasser**

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Sonderfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Sonderflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von neuer Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das Sondergebiet begrenzenden Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung der Sonderflächen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser - über die festgesetzten Zisternen für alle Neubauten und der Versickerungsanlage - wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

Außerdem wird auf der Flur-Nr. 1101 ein Regenrückhalteteich gebaut.

Auf die Erläuterung zur Niederschlagswasserentsorgung wird verwiesen.

**d) Schutzgut Klima / Luft**

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Im Umgebungsbereich ist eine Belastung durch verschiedene Kriterien (z.B. Staub, Geruch usw.) in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

#### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Bedingt durch das großartige Angebot an Erholungseinrichtungen auf dem eigenen Gelände werden die meisten Autos über die gesamte Verweildauer des Urlaubes abgestellt und nicht bewegt. Deshalb kann insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit ausgegangen werden.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bestand:

Das Gelände stellt auf dem Stammgrundstück eine bereits bestehende Tourismusbebauung dar. Dieser Bereich wird kaum mehr verändert. Die restlichen Flächen sind intensive Wiesenlandschaften und zwar neben der Kreisstraße bzw. neben den kommunalen Erschließungsstraßen.

Auf den zu planenden Grundstücken befinden sich keine Biotopstrukturen.

##### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird beeinträchtigt und zwar durch die bestehende Bebauung als auch durch die geplanten Bebauungen.

Erhalten bleiben muss der bestehende Mischwald nördlich und westlich der Flur-Nr. 301 in seiner jetzigen Ausformung.

Hingegen soll der Sukzessionswald auf Flur-Nr. 301 mit Waldhäusern belegt werden; dabei werden die Nadelbäume entfernt; die Laubbäume müssen bestehen bleiben.

Im eigentlichen Sondergebiet wird es durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **mittel bis hoch** beurteilt werden.

#### **f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

##### Bestand:

Vom Tourismusgebiet gehen geringe Vorbelastungen aus.

Die geringen Vorbelastungen durch Mitarbeiter-PKW-Einsätze stellen eine Vorbelastung dar.

Die Gäste der Tourismuseinrichtung reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die Vielzahl der Anwendungen und Möglichkeiten sowie der Bade-/Sauna-/Erholungsmöglichkeiten auf dem Tourismusgebiet werden jedoch die Feriengäste-PKW kaum bewegt.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von **mittlerer** Bedeutung.

##### Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die grundsätzlichen Strukturen (nur Mitarbeiter-Anfahrten mit PKW; nur An- und Abreise der Feriengäste ohne kaum zusätzliche Fahrten) ändern sich die Kriterien Erholung und Lärm nur gering- bis mittelfügig

### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

### **h) Wechselwirkungen**

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Tiere und Pflanzen	mittel bis hoch
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaft	mittel bis hoch
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

## **3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

### **3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin als Erholungsgebiet betrieben ohne die Erweiterungsbauten.

Konkret heißt dies, dass dann keine neuen Bauten errichtet werden.

Das heißt aber auch, dass keine neuen Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

### **3.3. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

##### a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt. Dies geschieht sowohl auf dem Stammgrundstück als auch bei den Grundstücken der Flur-Nummern 301 + 1101. Die Artenauswahl für Bäume und Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

##### b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Sondergebiet) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

##### c) Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser bei den Neubauten in Zisternen aufgefangen.

Das gedrosselte Oberflächenwasser ist dann breitflächig zu versickern (betrifft Flur-Nr. 301).

Auf der Flur-Nr. 1101 wird ein Regenrückhalteteich gebaut.

##### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischer Maßnahmen aufgewertet.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein, nicht erst nach Aufnahme der Nutzung der geplanten Gebäude. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Bäume und Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze, Carportanlagen und die Wohnmobilstellplätze sind einzugrünen.

##### e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.



### 3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,4 (betrifft Flur-Nr. 1105, 301 ohne Sukzessionswald sowie Flur-Nr. 1101) zu rechnen. Der Bereich „Sukzessionswald“ auf Flur-Nr. 301 ist mit einem wesentlich höheren Kompensationsfaktor zu belegen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderem Orte durchzuführen (siehe Anhang: „Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“), da die Flächen hierfür innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

Grundlage für die Ausgleichsflächengestaltung im Bebauungsplan sind die Unterlagen von „HIEN PAUL 2021: Anleitung zur Schaffung künstlicher Winterquartiere /Ganzjahreslebensräume für Kreuzottern und andere Reptilien“.

### 3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

## 4.0 Klimaschutz

Bezüglich des Klimaschutzes hat sich der Gemeinderat von Neureichenau eingehend mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Das Tourismusgebiet „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ geht mit gutem Beispiel voran:

- Auf Flur-Nr. 1102/1 befindet sich eine große Energiestation, best. aus einer Holzvergasungsanlage einerseits und einer Heizzentrale andererseits. Die Holzvergasungsanlage erzeugt elektrische Energie und im Nebeneffekt Abwärme. Die Heizzentrale liefert für die bestehenden Gebäude und auch für die neuen, geplanten Gebäude Energie für Heizung und für das nötige Warmwasser. So können neben den klassischen Wärmeabgaben auch die 3 sehr großen Außenpoolanlagen ebenfalls mit Warmwasser gespeist werden  
**Es handelt sich in Sachen elektrische Energie, Heizung und Warmwasser um eine autarke Anlage.**
- Die Feriengäste reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die vielfältigen Erholungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden die PKW´s innerhalb der Verweildauer nur noch abgestellt und kaum mehr bewegt
- Die neuen Gebäude werden so ausgerichtet, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden können

## **5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei dem bestehenden Tourismusgebiet „1.Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ soll nun ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße FRG 8 und bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen (**keine neuen Straßen erforderlich**).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die kommunale Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die kommunale Wasserversorgung. In unmittelbarer Umgebung sind 4 Hydranten vorhanden; einer sogar auf dem Stammgrundstück (Flur-Nr. 1105, Gemarkung Neureichenau).

Zusätzlich ist ein erdgeschossiges Schwimmbecken mit 130 m<sup>3</sup> Inhalt für eine mögliche Löschwasserentnahme vorhanden.

Außerdem sind bereits mehrere Feuerwehraufstellflächen auf dem Stammgrundstück vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung für die neuen Gebäude erfolgt über jeweilige Retentionszisternen und entsprechender Drosselung in neuangelegter Verrieselungsanlage (Muldenrigole). Versickerungsfähigkeit ist gegeben.

Außerdem wird auf Flur-Nr. 1101 ein Regenrückhalteteich geschaffen.

Bedingt durch die Energiebauten können sowohl die bestehenden Bauten als auch die geplanten Neubauten mit elektrischer Energie als auch mit Energie für Heizung und für das notwendige Warmwasser autark beschickt werden.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über eigene Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Gehölzen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Rückführung von Dach- und Oberflächenwasser in den Naturhaushalt bei den Neubauten
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Bezüglich elektrischer Energie, Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

**Gemeinde Neureichenau**

**Architekturbüro Bauer**

.....  
Kristina Urmann  
1. Bürgermeisterin

.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner