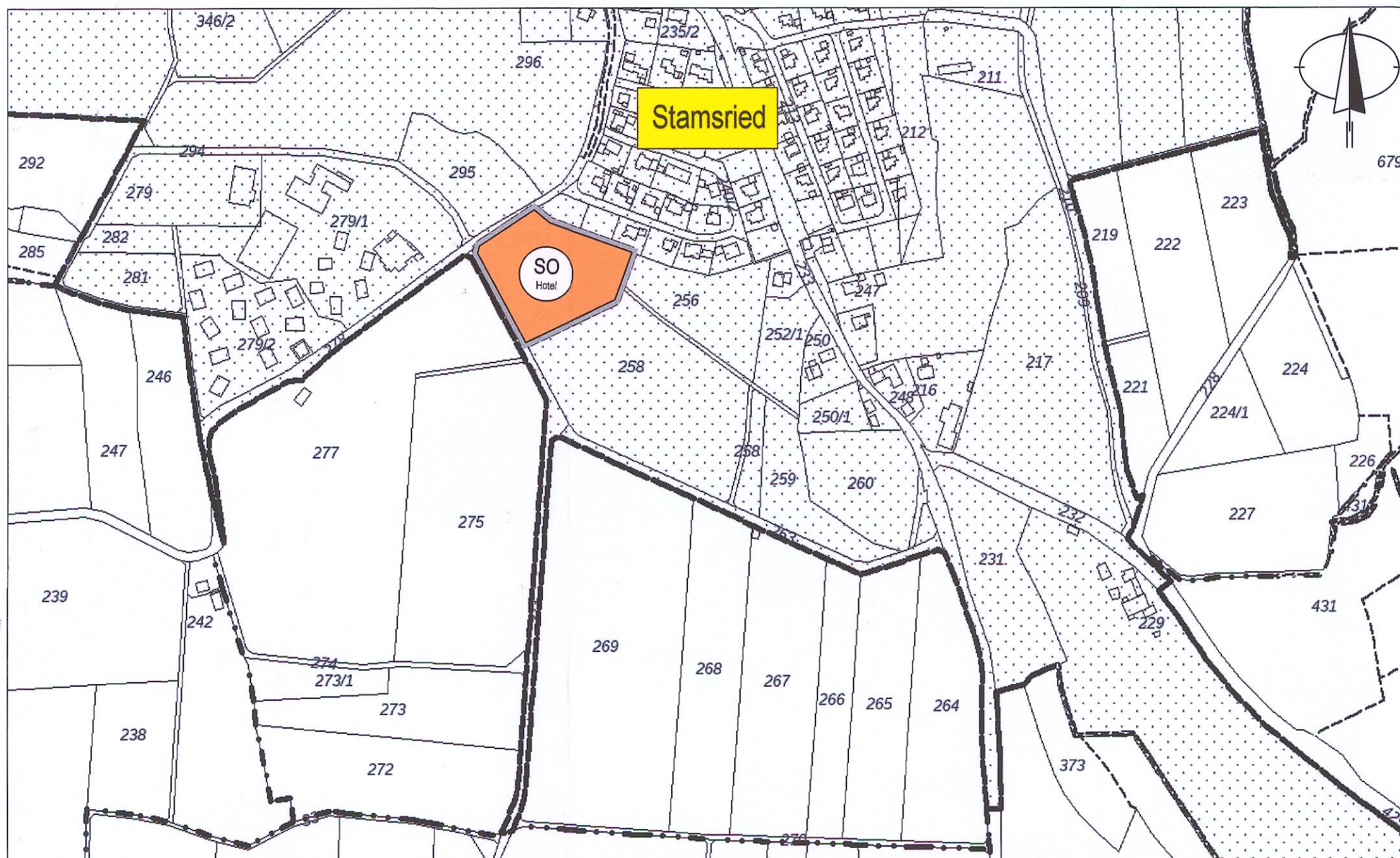


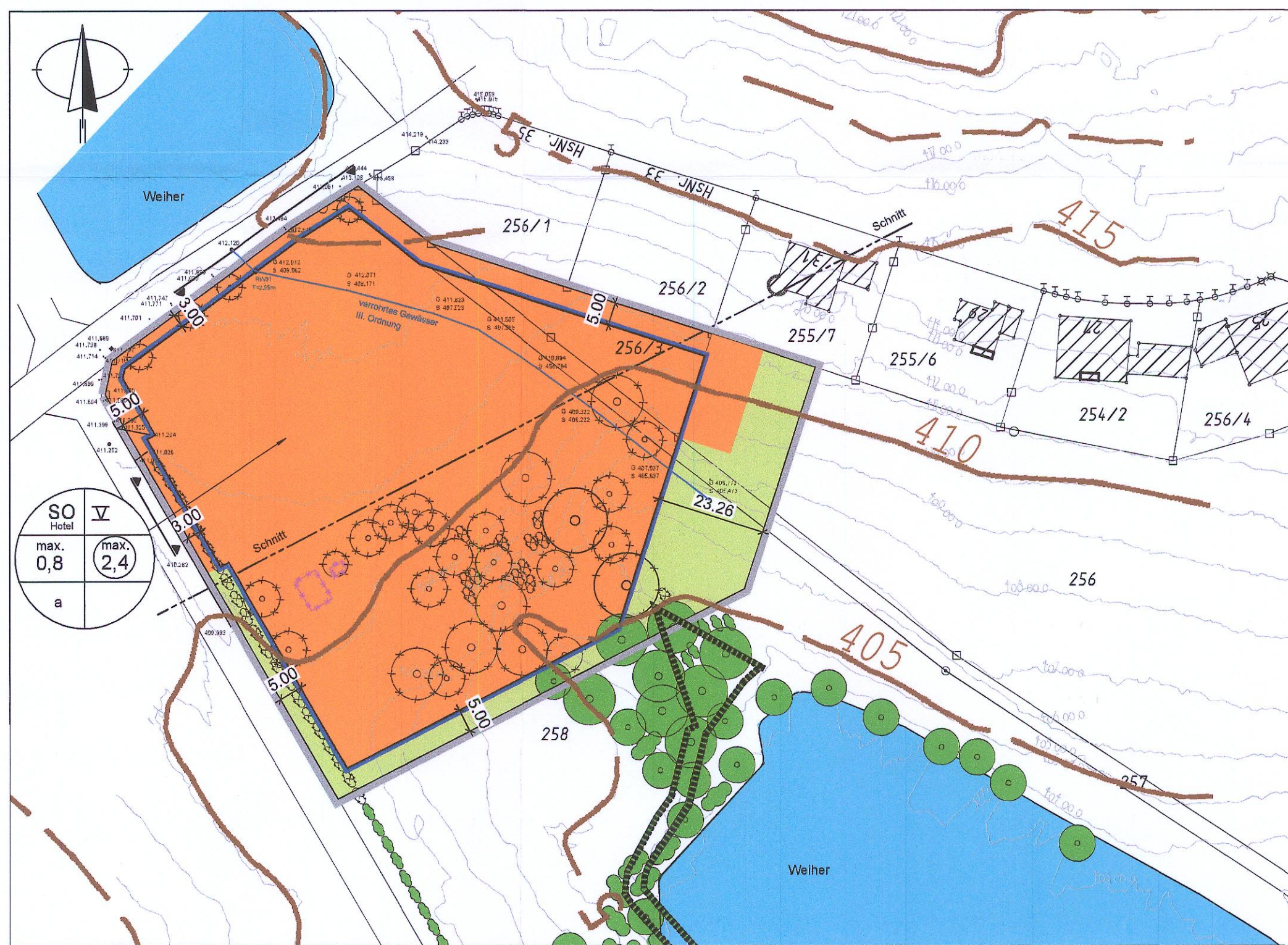
Lage des Geltungsbereiches - M 1:5000



Legende zum Lageplan M 1:5000

Bodennutzungsverfahren

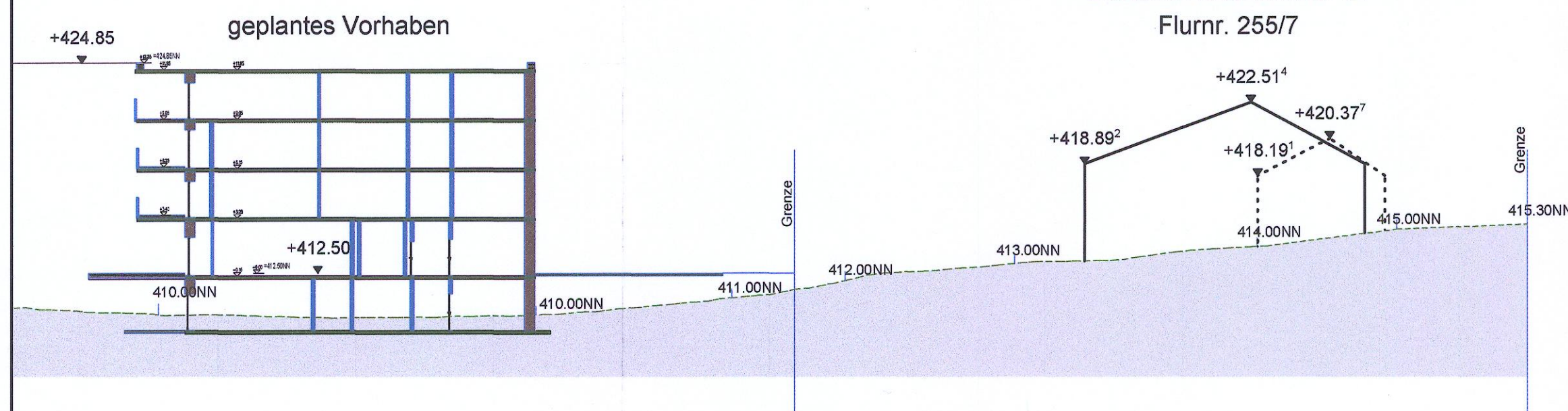
Bebauungsplan Sondergebiet Hotel "Hotelanlage Zedernhof" - M 1:1000



Höhenschnitt / Schnittskizze - M 1:300

Bestandsaufnahme Hausnummer 31 vom 02.09.2020

Bestand Hausnummer 31
Flurnr. 255/7



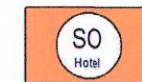
A. Anteil mit Hinweisen und Verfahrensmerkmalen

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV, Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

max. 0,8

Grundflächenzahl (Höchstmaß) sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

max. 2,4

Geschossflächenzahl (Höchstmaß) sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

V

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

425 m ü. NHN

max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

a

Bauweise: abweichende Bauweise
Definition: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude von 50m überschreiten, jedoch nicht mehr als 120m.



Baugrenze

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

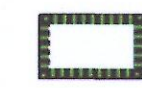
(§ 9 Abs. 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

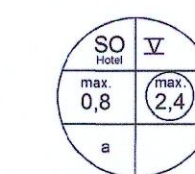


Bestehendes Biotop zu erhalten
Flachlandbiotop 6741-0060-007



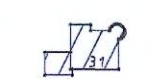
Private Grünfläche

7. Nutzungsschablone



1= Art der baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
3= Grundflächenzahl (maximal)
4= Geschossflächenzahl (maximal)
5= Bauweise: a= abweichende Bauweise

8. Bestandsangaben, sonstige Planzeichen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



Höhengichtlinien im 1 Meter Raster (in m ü. NN)



Höhengichtlinien im 5 Meter Raster (in m ü. NN)



Rodung Baumbestand



Bestehende Eingrünung



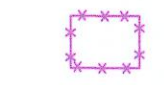
Rodung bestehender Hecke



Bestehende Hecke



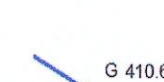
Bestehender Weiher



Abbruch bestehendes Gebäude



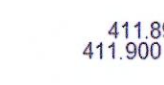
Einfahrt



Verrohrtes Gewässer III. Ordnung
Ableitung Rohrweiher



G = Geländepunkt
S = Sohlhöhe



Vermessungspunkte mit Angabe der Höhe

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Gemeinderat Stamsried folgende Satzung:

§1 Beschluss der Satzung

Der Bebauungsplan „Hotelanlage Zedernhof“ Stamsried in der Fassung vom 17.02.2021 ist in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.02.2021 beschlossen worden.

§2 Bestandteile der Satzung

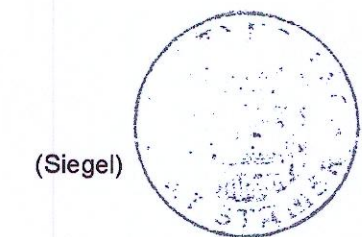
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 sowie der Textteil in der Fassung vom 17.02.2021 maßgebend.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hotelanlage Zedernhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Stamsried, den 19.02.2021
Markt Stamsried

Bauer, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Stamsried hat in der Sitzung vom 27.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotelanlage Zedernhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Hotelanlage Zedernhof“ und der Begründung in der Fassung vom 21.09.2020 hat in der Zeit vom 08.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.09.2020, angeschlagen an der Amtstafel, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Hotelanlage Zedernhof“ und der Begründung in der Fassung vom 21.09.2020 hat in der Zeit vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktes Stamsried vom 09.12.2020 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2020 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.12.2020 gebilligt und in der Zeit vom 28.12.2020 bis 27.01.2021 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2020 angeschlagen an der Amtstafel ortsüblich hingewiesen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.12.2020 bis 27.01.2021.

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Stamsried vom 17.02.2021 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

8. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Stamsried hat mit dem Beschluss vom 17.02.2021 den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2021 als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 05.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.



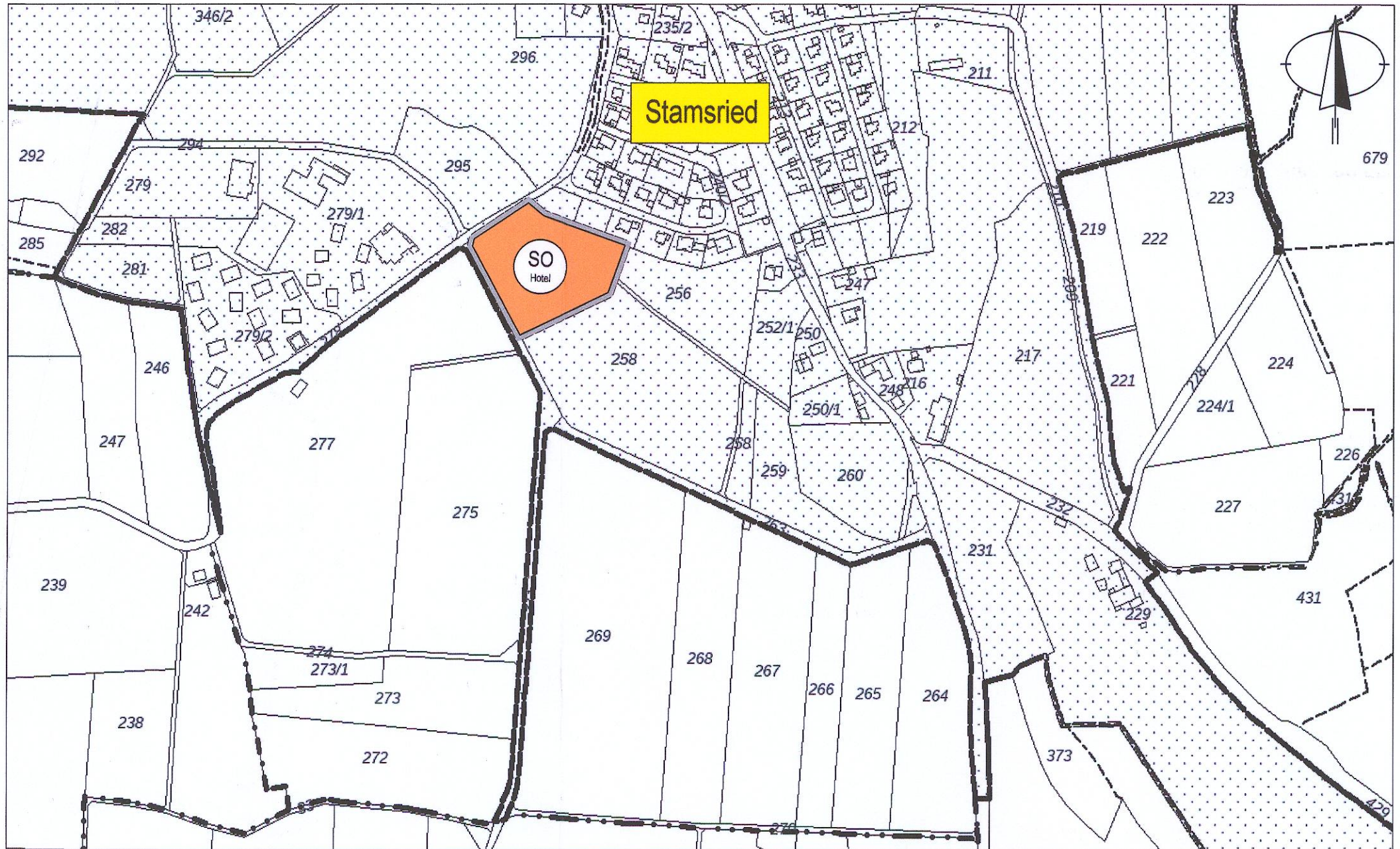
Stamsried, den 19.02.2021
Markt Stamsried

Bauer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser	J. POSEL INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG UNTERE REGENSTRASSE 24 93413 CHAM +49(0)9971 - 769693-0 info@posel-ingenieure.de www.posel-ingenieure.de	Aufgestellt Cham, den 21.09.2020 Geändert Cham, den 11.12.2020 Geändert Cham, den 17.02.2021
Bauherr	Markt Stamsried Schloßstraße 10 93491 Stamsried	Stamsried, den 19.02.2021
Planinhalt	Bebauungsplan Sondergebiet Hotel "Hotelanlage Zedernhof" Markt Stamsried	
	Gezeichnet SC Bearbeitet HA Maßstab 1:1000 Plan.Nr. 6099	

Lage des Geltungsbereiches - M 1:5000

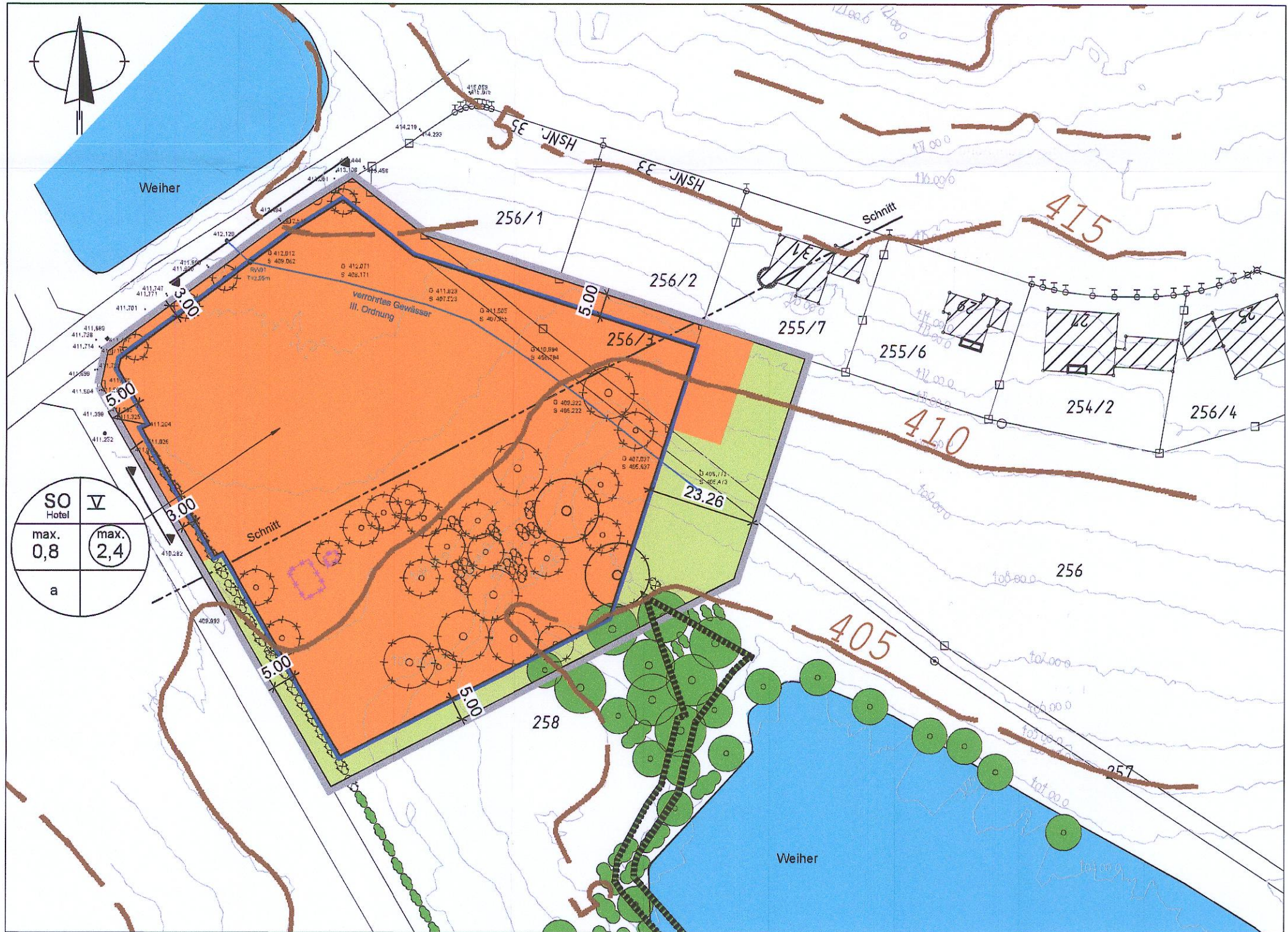


Legende zum Lageplan M 1:5000



Bodenordnungsverfahren

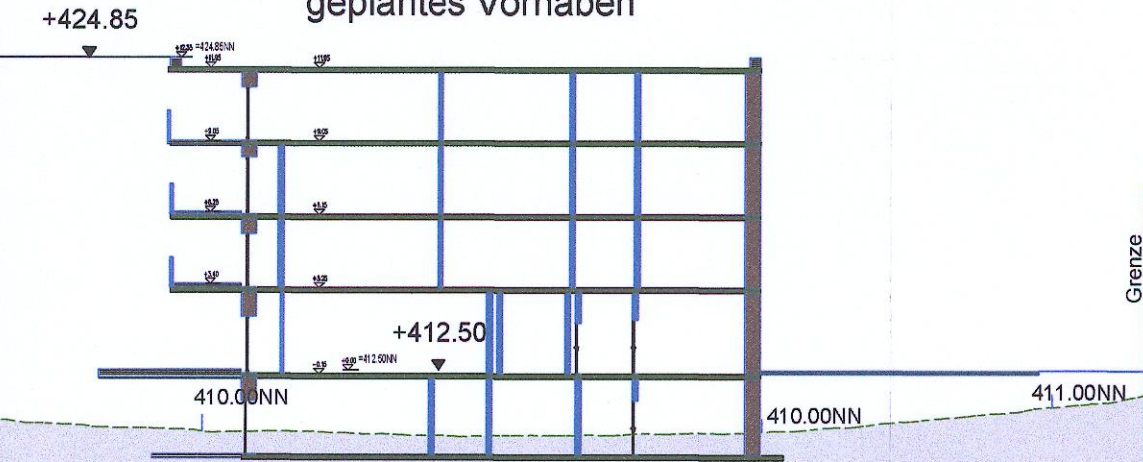
Bebauungsplan Sondergebiet Hotel "Hotelanlage Zedernhof" - M 1:1000



Höhenschnitt / Schnittskizze - M 1:300

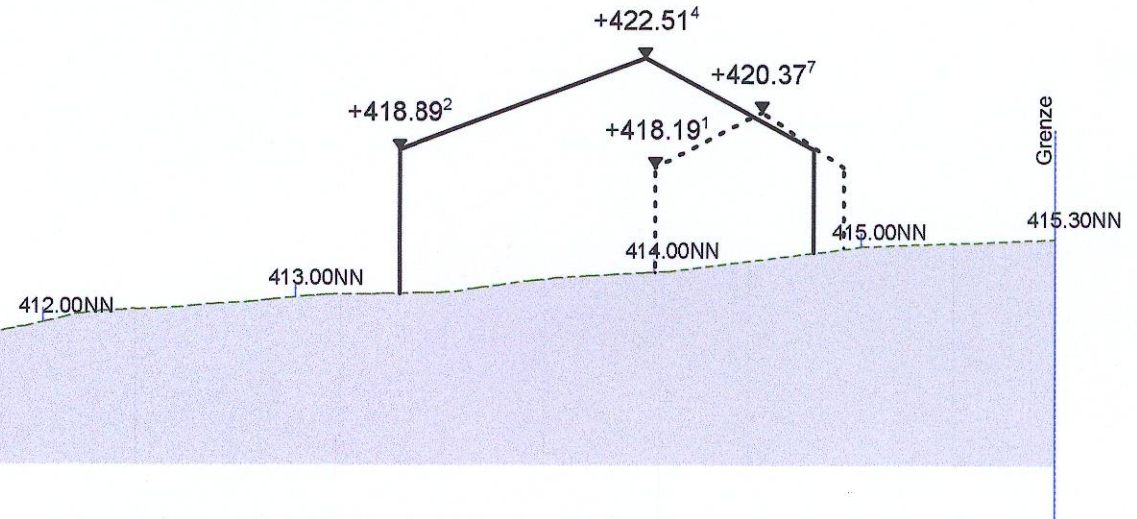
Bestandsaufnahme Hausnummer 31 vom 02.09.2020

geplantes Vorhaben



Bestand Hausnummer 31

Flurnr. 255/7



A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, PlanZV, Art 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

max. 0,8

Grundflächenzahl (Höchstmaß) sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

max. 2,4

Geschossflächenzahl (Höchstmaß) sonstige Sondergebiete
Hier: Hotel

$\overline{V}$

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

425 m ü. NHN

max. Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

a

Bauweise: abweichende Bauweise

Definition: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude von 50m überschreiten, jedoch nicht mehr als 120m.

Baugrenze

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

(§ 9 Abs. 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

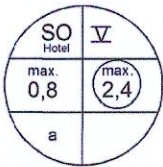


Bestehendes Biotop zu erhalten
Flachlandbiotop 6741-0060-007



Private Grünfläche

7. Nutzungsschablone



1= Art der baulichen Nutzung
2= Zahl der Vollgeschosse
3= Grundflächenzahl (maximal)
4= Geschossflächenzahl (maximal)
5= Bauweise: a= abweichende Bauweise

8. Bestandsangaben, sonstige Planzeichen



bestehende Haupt- und Nebengebäude
mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



Höhenschichtlinien im 1 Meter Raster (in m ü. NN)



Höhenschichtlinien im 5 Meter Raster (in m ü. NN)



Rodung Baumbestand



Bestehende Eingrünung



Rodung bestehender Hecke



Bestehende Hecke



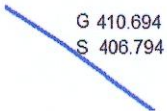
Bestehender Weiher



Abruch bestehendes Gebäude



Einfahrt



Verrohrtes Gewässer III. Ordnung
Ableitung Rohrweiher

G = Geländepunkt
S = Sohlhöhe

411.896
411.900

Vermessungspunkte mit Angabe der Höhe

Präambel

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Gemeinderat Stamsried folgende Satzung:

§1 Beschluss der Satzung

Der Bebauungsplan „Hotelanlage Zedernhof“ Stamsried in der Fassung vom 17.02.2021 ist in der Sitzung des Marktgemeinderates am 17.02.2021 beschlossen worden.

§2 Bestandteile der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 sowie der Textteil in der Fassung vom 17.02.2021 maßgebend.

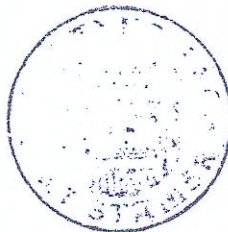
§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Hotelanlage Zedernhof“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

(Siegel)



Stamsried, den 19.02.2021
Markt Stamsried

.....
Bauer (Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Stamsried hat in der Sitzung vom 27.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotelanlage Zedernhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „Hotelanlage Zedernhof“ und der Begründung in der Fassung vom 21.09.2020 hat in der Zeit vom 08.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.09.2020, angeschlagen an der Amtstafel, ortsüblich hingewiesen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Hotelanlage Zedernhof“ und der Begründung in der Fassung vom 21.09.2020 hat in der Zeit vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 stattgefunden.

4. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Marktes Stamsried vom 09.12.2020 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2020 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 09.12.2020 gebilligt und in der Zeit vom 28.12.2020 bis 27.01.2021 öffentlich ausgelegt (§3 Abs. 2 BauGB). Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2020 angeschlagen an der Amtstafel ortsüblich hingewiesen.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.12.2020 bis 27.01.2021.

7. Beschluss zu den Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Stamsried vom 17.02.2021 behandelt und in die Abwägung eingestellt.

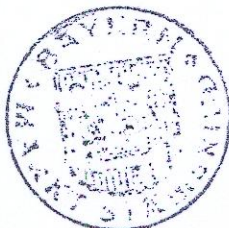
8. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Stamsried hat mit dem Beschluss vom 17.02.2021 den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.02.2021 als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am 05.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)



Stamsried, den 19.02.2021
Markt Stamsried


Bauer (1. Bürgermeister)

MARKT

STAMSRIED

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Ausgleichsflächenplan

Sondergebiet Hotel

„Hotelanlage Zedernhof“

Vorhabensträger:

Markt Stamsried
Schloßstraße 10
93491 Stamsried



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Stamsried, den 19.02.2021

1. Bürgermeister Bauer

Aufgestellt: Cham, den 21.09.2020
Geändert: Cham, den 11.12.2020
Geändert: Cham, den 17.02.2021

Projekt Nr. 6099

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
B.	Textliche Festsetzungen	Seite 3
C.	Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	Seite 9
D.	Artenschutzrechtliche Prüfung	Seite 13
E.	Begründung mit Umweltbericht und Ausgleichsflächenplan	Seite 19

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung Sondergebiet SO → Hotel

Um die Nutzung des Geltungsbereiches flexibel umsetzen zu können, bezieht sich die Gliederung nur auf unbedingt notwendige Festsetzungen.

1.2 zulässige Nutzung

- Beherbergungseinrichtung (Hotel)
- Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften, innen und außen)
- Tiefgarage, Carports, Stellplätze
- Spiel- und Sporteinrichtung, Poolanlage
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Räume für Konferenzen, Tagungen und Seminarbetrieb
- alle sonstigen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb notwendig bzw. erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Sondergebiet Hotel

2.1.1 Grundflächenzahl

§ 17 BauNVO
max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

2.1.2 Geschossflächenzahl

§ 17 BauNVO
max. Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse V

2.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Als max. Wandhöhe wird ein Höhenbezug zum Bestandsgelände und der sich in der Umgebung befindlichen Bebauung (siehe Höhenschnitt, Gebäudehöhe max.) festgelegt, welcher bei **425 m ü. NHN** liegt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 22 BauNVO)

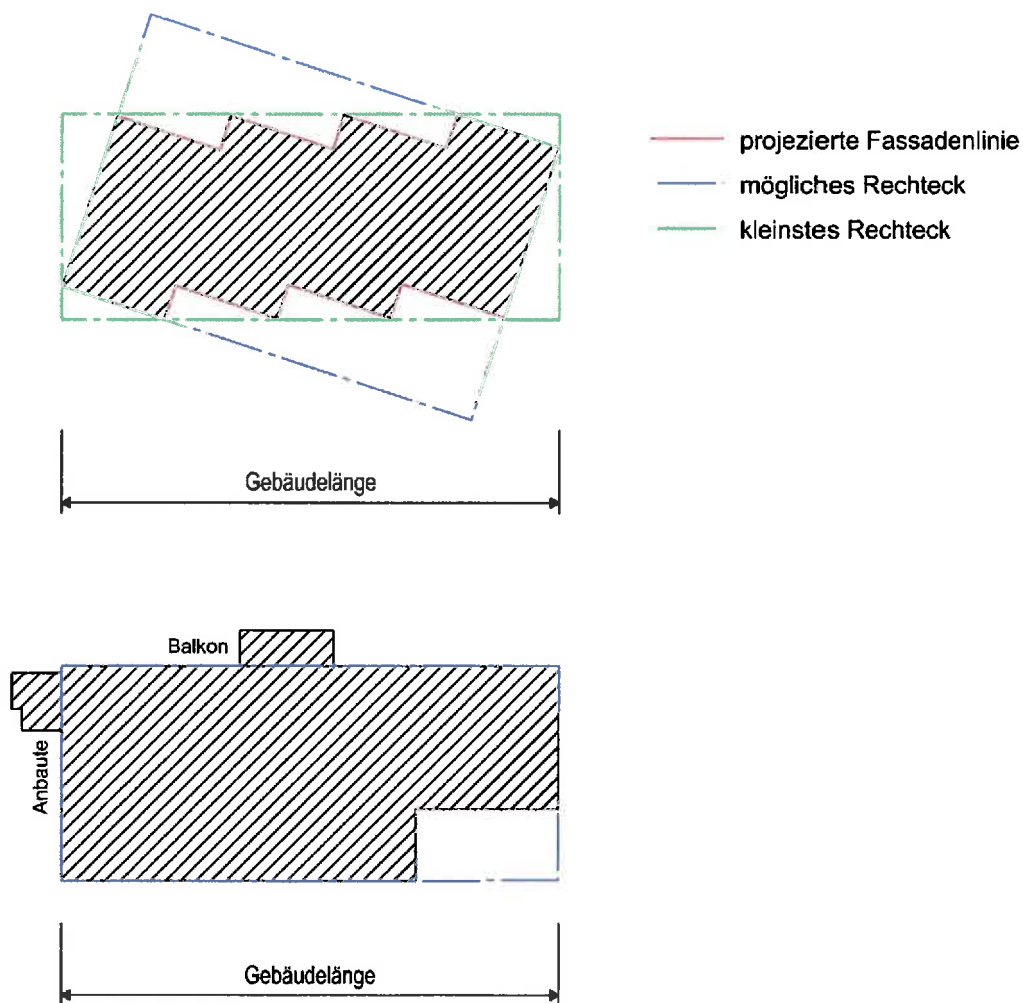
3.1 Bauweise

abweichende Bauweise

Definition: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten, jedoch nicht mehr als 120 m.

Definition Gebäudelänge: Die Gebäudelänge ist die längste Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Untergeordnete Gebäudeteile sind bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen.

Beispieldarstellung



3.2 Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellplätze Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach der Geragenstellplatzverordnung (GaStellV).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Ausgleich durch Eingriffe in Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

4.1 Schutz des Oberbodens Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4.2 Schutz von Lebensstätten

4.2.1 Pflanzen-/Tierwelt

- Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt erfolgt die notwendige Gehölzfällung /-rückschnitt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar; vorbehaltlich einer ausnahmsweisen Verlängerung bei besonderen Witterungsverhältnissen.
- Die Baumaßnahmen sind außerhalb tierökologisch empfindlicher Zeiten vorzunehmen.
- Die Bauarbeiten sind bei Tageslicht durchzuführen; auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden ist zu verzichten.
- Gehölzbestände (Gebüsche, Hecke, Feldgehölze, Einzelbäume), die als Eingrünung zur bestehenden Minigolfanlage wachsen, sind während der Bauphase vor mechanischen Schäden, Überfüllung oder Abgrabungen durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.
- Unvermeidbare Rodungen, Rückschnitte oder auf-den-Stock-setzen von Gehölzen (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume etc.) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener Tiere (Säugetiere, Vögel), das heißt im Ausführungszeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar, umzusetzen.
- Anbringung von 3 Fledermausrundhöhlen für mittelgroße Arten → Umsetzung erfolgt auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 186, Gem. Stamsried im Zuge der Ausgleichspflanzungen
- Anbringung von 3 Höhlenbrüterkästen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern zwischen 26 mm und 44 mm → Umsetzung erfolgt auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 186, Gem. Stamsried im Zuge der Ausgleichspflanzungen.

4.3 Schutz des Biotops und des angrenzenden Weihers

- Erhaltung der durchgehenden Funktionalität des Biotops entlang des Weihers als Vernetzungskorridor für den Biber (Fraßspuren oder Ausbreitungsachsen konnten nicht vorgefunden werden), Fischotter und andere betroffene Tierarten.
- Einhaltung von geeigneten Maßnahmen gegen Schadstoff- und Sedimenteintrag während der gesamten Bauzeit
- Ablagerungen, Baustofflager und Baueinrichtungsflächen sind im Umfeld des Weihers zu vermeiden.
- Ablagerungen von Aushubmaterial darf nicht in wasserwirtschaftlich oder naturschutzfachlich sensiblen Bereichen abgelagert werden.
- Die Neubauten erfolgen schonend, jeglicher Eintrag von Stoffen in den hangabwärts sich an-

schließenden Weiher (Baumaterial, Betonschlempe. etc.) wird vermieden.

4.4 Abgrabung/Auffüllung

Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis max. 4 m zulässig. An der Geltungsbereichsgrenze ist der Anschluss an das vorhandene Urelände mit natürlichen Böschungen herzustellen.

5. **Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Eingrünung/Durchgrünung

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten.

Der Nadelholzanteil darf 10 % nicht überschreiten.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Maßnahme erfolgt sein.

6. **Immissionsschutz**

6.1 Allgemein

Durch das Planungsbüro GEO.VER.S.UM wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt.

Bei diesem Verfahren werden bezugnehmend auf das Umfeld bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, welche durch geplante Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplans einzuhalten sind.

Der Bericht wird in der Gemeindeverwaltung des Marktes Stamsried zur Einsicht bereitgehalten.

6.2 Festsetzungen

Es werden folgende Emissionskontingente LEK für das Plangebiet festgesetzt:

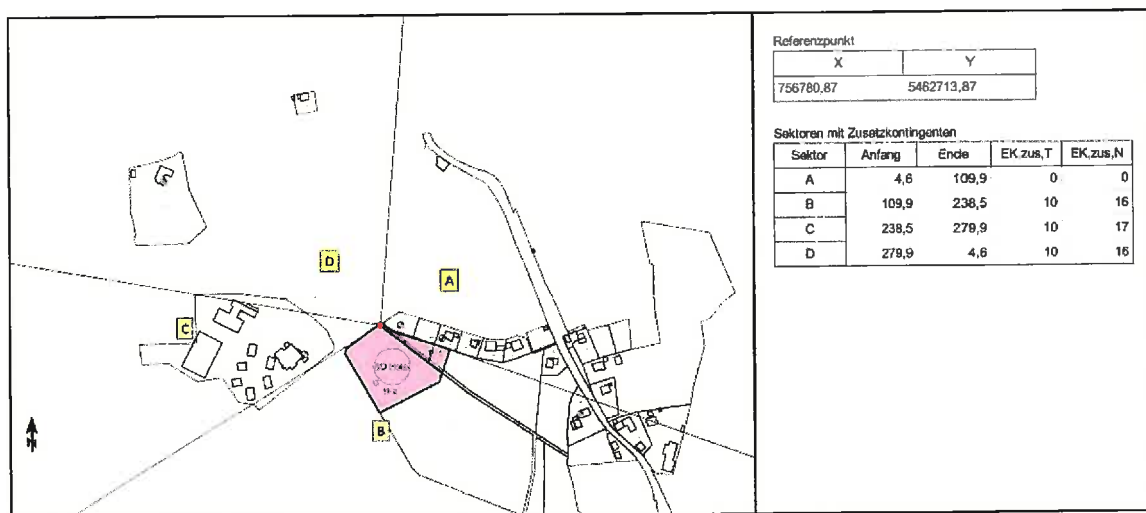
- 6.2.1 Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Geltungsbereichsgrenze abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1	59	44
TF 2	58	43

6.2.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	10	16
C	10	17
D	10	16

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor LEK,i durch LEK,i,j zu ersetzen ist.



6.2.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen sein, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Die Erfordernis eines Nachweises ist mit dem Landratsamt des Landkreises Cham abzuklären.

6.3 Hinweise

6.3.1 Unabhängig von den festgesetzten Geräuschkontingenten werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

6.3.2 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum BPlan "Zedernhof") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

- 6.3.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Stamsried - Bauamt - zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

7. Örtliche Bauvorschrift

(Art. 81 BayBO)

7.1 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtung dürfen nur insektenunschädliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durchgeführt. Der Bericht kann beim Markt Stamsried - Bauamt - zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Altlasten

Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich der Markt Stamsried sowie das Landratsamt Cham bzw. das WWA Regensburg zu verständigen. Siehe hierzu auch Punkt 8 aus dem vorliegenden Bodengutachten Firma IMH vom 22.09.2020. Das Bodengutachten ist beim Markt Stamsried einsehbar.

4. Oberboden

Der Oberboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke ausgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3,0 m und höher als 1,20 m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben.

Nicht überbaubare / überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, Abs. 1 BayBO).

5. Bodenverhältnisse

Hierzu sind die Angaben des vorliegenden Bodengutachtens der Firma IMH vom 22.09.2020 zu beachten.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen vor; es muss mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Bauursprung zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hierfür, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z.B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers). Das wasserrechtliche Verfahren ist vorher durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse, dazu zählen auch Baugrunduntersuchungen, dem Landratsamt nach § 49 WHG, Art. 30 BayWG 1 Monat vorher anzuzeigen sind.

6. Wild abfließendes Wasser / Gewässerablauf

Der räumliche Geltungsbereich der zu erschließenden Fläche liegt in einer abfallenden Geländemulde (Talgrundlage), im Westen begrenzt durch das ehemalige Sport- und Familiendorf Gocknerhof und im östlichen Bereich durch das ansteigende Gelände zur Bebauung in den Dammwiesen.

Oberhalb des Plangebietes befindet sich der Rohrweiher, dessen verrohrter Ablauf sich in bzw. durch den Geltungsbereich der zu erschließenden Fläche erstreckt und unterhalb in einen weiteren Weiher mündet. Dieser Ablauf ist dinglich zu sichern. Es handelt sich hier um ein verrohrtes Gewässer 3. Ordnung.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG) → Es sind natürliche Abflussmulden zu schaffen bzw. zu beachten. Weiterhin wird empfohlen, wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

7. Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Auf dem Grundstück ist die Ableitung von Schmutz- bzw. Grauwasser in die gemeindliche Kanalisation (Mischwasserkanal) und Niederschlagswasser (Regen- bzw. Oberflächenwasser) mit Einleitung in einen Vorfluter getrennt herzustellen.

Laut Bodengutachten vom 22.09.2020 wird im Planungsumgriff von einer Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund des Schichtenaufbaus und des ungünstigen k_f -Wertes abgeraten.

Daher sind für das gesammelte Niederschlagswasser geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung in den Vorfluter vorzusehen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis über das Landratsamt Cham für die entsprechende Einleitung zu beantragen. Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. NWFrei, TrenOG, A 102, M153, ATV 138, ATV 117 ...) sind bei der Planung zu beachten und anzuwenden.

Für die Ableitung von Schmutzwasser bzw. Grauwasser wird ein Hausanschluss mit Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation hergestellt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Kreiswerke Cham - Wasserversorgung -, Fronauer Straße 53, 93426 Roding, sicherzustellen.

Gewässer/Leitungsrechte

- Im Plangebiet (Fl.-Nr. 258, 256/3, 256, 257) befinden sich Rohrleitungen, welche dinglich zu sichern sind.
 - Mischwasserkanal (Fl.-Nr. 257)
 - Ablauf Rohrweiher (Fl.-Nr. 258)
- Im Zuge der künftigen Bebauung ist die notarielle Beurkundung (Dienstbarkeit, dingliche Sicherung) der Leitungen durchzuführen sowie Regelungen bzgl. des Unterhalts und evtl. notwendiger Arbeiten an den Kanalleitungen zu treffen.
- Umgestaltungen von Gewässern oder deren Ufer (Verrohrung, Auffüllung, Befestigung, o. Ä.) sowie Benutzungen von Gewässern sind nicht ohne vorherige wasserrechtliche Genehmigung zulässig. Unabhängig von einer Genehmigungspflicht gelten die gesetzlichen Vorschriften zum Gewässerschutz, z.B. zur Vermeidung von Einträgen und Freihaltung der Ufer. Stoffe dürfen an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit oder des Wasserabflusses nicht zu besorgen ist.
- Anlieger an einem Gewässer haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährdet oder die Unterhaltung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Entsteht durch das Vorhaben ein erhöhter Unterhaltungsaufwand am Gewässer, kommt eine Kostenbeteiligung bzw. eine Übertragung der Unterhaltungslast nach den gesetzlichen Vorschriften in Betracht.

Ablauf/Rohrweiher (Gewässerverrohrung)

Nach dem Planungsstand der Vorplanung (Objektplanung) liegt die Rohrleitung an der ungünstigsten Stelle ca. 80 cm unter der Bodenplatte.

Die Leitung bleibt unverändert in ihrem Verlauf.

Die überbaute Länge der Leitung beträgt ca. 50 m und ist dadurch mittels Kamerabefahrung inspizierbar.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Die einschlägigen Hinweise und Vorschriften des Versorgers sind vor Baubeginn und während der Baudurchführung zu beachten.

Kabelanschlüsse

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom.

8. Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung des Planungsgebiets ist über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gemeinde im Süden anbindend an die Staatsstraße 2040 sichergestellt. Ebenso ist die Anbindung nördlich aus dem Ortskern über den Dammwiesen-Weg gegeben.

9. Geruchs- und Lärmemissionen

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Südwesten an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

10. Brandschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel" sind im Hinblick auf den durch den Markt Stamsried sicherzustellenden Brandschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Beseitigung drohender Brand- und Explosionsgefahren, wirksame Bekämpfung von Bränden) zu beachten.

- Der Markt Stamsried kann mit dem vorhandenen Hydrantennetz die Grundversorgung bereitstellen. Darüber hinausgehender Bedarf zur Löschwasserversorgung ist durch den Vorhabensträger mittels eigener Löschwasserbevorratung (Zisterne etc.) auf eigene Kosten zu decken. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.
- Es sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung von Sirenen) ergänzt werden muss.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

D. Artenschutzrechtliche Prüfung

1. Bestehende Verhältnisse

Der Markt Stamsried führt zur Errichtung der „Hotelanlage Zedernhof“ ein Bauleitverfahren im Süden von Stamsried durch. Das Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Hotel“ soll auf den Flur-Nrn. 256/3 und Teilflächen der Flur-Nrn. 256, 257 und 258 Gemarkung Stamsried durchgeführt werden. Die überplanten Flächen sollen im Zuge der Umweltprüfung zum Thema speziellen Artenschutz betrachtet werden. Die betroffenen Flächen werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Acker genutzt. Lediglich auf Flurnummer 258 befinden sich im Norden eines bestehenden Minigolfplatzes Heckenstrukturen und Einzelbäume. Weiter nach Südosten folgt ein kartiertes Biotop (ID 6741-0060-007) entlang eines Weihers, das jedoch vom Eingriff unberührt bleibt.



Abb.1: Luftbild mit Eingriffsbereich (rot)

Während sich das Gebiet zur Untersuchung von direkten, bau- oder anlagebedingten Beeinträchtigungen auf diese Flurstücksnummern und das unmittelbar angrenzende Umfeld begrenzt, reicht das Untersuchungsgebiet zur Bewertung einer möglichen indirekten Betroffenheit (z.B. durch Zerschneidungswirkungen) von Schutzgütern teilweise über das Planungsgebiet hinaus und ist abhängig vom jeweiligen Untersuchungsinhalt bzw. der Artspezifika.

2. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Im Rahmen des am 24.08.2020 durchgeführten Besprechungstermins in der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Cham wurde festgelegt, dass eine formale spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung (saP) im Rahmen einer Potentialabschätzung bezüglich des Vorkommens artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten durchgeführt werden muss. Grundlage der Potentialabschätzung sind die vorhandenen Geländestrukturen, die Vegetation, die derzeitige Nutzung und die naturräumliche Lage des Vorhabengebietes.

Datengrundlagen:

Als Datengrundlagen zu den Vorkommen geschützter Arten im Untersuchungsgebiet des Vorhabens wurden herangezogen:

- Artenschutzkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: Dezember 2016)
- Biotopkartierung Bayern, Flachland, für den Landkreis Cham
- Auswertung der Artenschutzkartierung
- Aktuelle Luftbilder und Karten
- Eigene Bestandserhebung zur Potentialabschätzung weiterer Tierarten am 03.09.2020
- Schutzgebietsabgrenzungen und Schutzgebietsverordnungen

Zur Ermittlung der relevanten Arten wurde eine Abschichtung aller in Bayern vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten nach festgelegten Kriterien vorgenommen. Dabei wurden aktuelle Nachweise in artengruppenspezifischen Untersuchungsräumen (Hecken und Gehölze; Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume) ermittelt und eine Potentialanalyse bei nicht detaillierten untersuchten Artengruppen durchgeführt, die unter Berücksichtigung der Kenntnisse zur Verbreitung und zu den Lebensraumsprüchen diejenigen Arten herausgefiltert, von denen mit einer nicht nur sehr geringen Wahrscheinlichkeit ein Vorkommen im Untersuchungsraum angenommen werden kann („worst-case-Betrachtung“).

Wirkungen des Vorhabens:

Baubedingte Wirkungen

- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme, insbesondere durch Haufwerke und Schüttungen auf dem Grünland beim Hotelneubau bzw. Lagerung von Baustoffen kann es zu einem vorübergehenden Verlust oder zu einer Beeinträchtigung von (Teil-) Habitaten und (Teil-) Lebensräumen kommen.
- Emission durch Baubetrieb inkl. Zu- und Abfahrten (Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe, Staub, Erschütterungen) und optische Reize (Licht, Anwesenheit von Menschen). Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bauzeitliche Auswirkungen auf ein absolutes Minimum reduziert.

Anlagebedingte Wirkungen

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme
- Durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung Verlust oder Beeinträchtigung von (Teil-) Habitaten oder (Teil-) Lebensräumen von geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme bzw. Flächenfreigabe
- Durch Versiegelung und dauerhafte Überbauung Verlust oder Beeinträchtigung von (Teil-) Habitaten oder (Teil-) Lebensräumen von geschützten Tier- und Pflanzenarten.
- Lärm-, Licht-, Abgas- und sonstige Schadstoffemissionen, das Verkehrsaufkommen verbunden mit einer Zunahme von Schadstoffeinträgen ist nicht zu erwarten, da kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist.
- Störungen durch Freizeit- und Sportaktivitäten (Spaziergänger, Radfahrer, Minigolfer, Hotel- und Wellnessgäste)
- Störungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen

Reichweite der projektbezogenen Wirkungen

Nicht alle vorkommenden Arten sind diesen Wirkungen ausgesetzt, da deren Vorkommen, Wuchsorte und Lebensräume außerhalb von Bereichen vorübergehender oder dauerhafter Inanspruchnahme liegen, außerhalb der Wirkräume von bau- oder betriebsbedingten Emissionen liegen und eine Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen auszuschließen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Schutz der Lebensstätten:

- Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt erfolgt die notwendige Gehölzfällung /-rückschnitt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar; vorbehaltlich einer ausnahmsweisen Verlängerung bei besonderen Witterungsverhältnissen.
- Die Baumaßnahmen sind außerhalb tierökologisch empfindlicher Zeiten vorzunehmen.
- Die Bauarbeiten sind bei Tageslicht durchzuführen; auf Arbeiten in Dämmerungs- und Nachtstunden ist zu verzichten.
- Gehölzbestände (Gebüsche, Hecke, Feldgehölze, Einzelbäume), die als Eingrünung zur bestehenden Minigolfanlage wachsen, sind während der Bauphase vor mechanischen Schäden, Überfüllung oder Abgrabungen durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.
- Unvermeidbare Rodungen, Rückschnitte oder auf-den-Stock-setzen von Gehölzen (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume etc.) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebundener Tiere (Säugetiere, Vögel), das heißt im Ausführungszeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar, umzusetzen.

Schutz des angrenzenden Weihers mit Biotop:

- Erhaltung der durchgehenden Funktionalität des Biotops entlang des Weihers als Vernetzungskorridor für den Biber (Fraßspuren oder Ausbreitungsachsen konnten nicht vorgefunden werden), Fischotter und andere betroffene Tierarten.
- Einhaltung von geeigneten Maßnahmen gegen Schadstoff- und Sedimenteintrag während der gesamten Bauzeit
- Ablagerungen, Baustofflager und Baueinrichtungsflächen sind im Umfeld des Weihers zu vermeiden.
- Aushubmaterial darf nicht in wasserwirtschaftlich oder naturschutzfachlich sensiblen Bereichen abgelagert werden.
- Oberboden, der zwischengelagert wird, ist vor Verschwendung und Vergeudung zu schützen, Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- Die Neubauten erfolgen schonend, jeglicher Eintrag von Stoffen in den hangabwärts sich anschließenden Weiher (Baumaterial, Betonschlempe. etc.) wird vermieden.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen: *continuous ecological functionality-measures*) dienen nach Aussage der Potentialabschätzung folgende Maßnahmen:

- Anbringung von 3 Fledermausrundhöhlen für mittelgroße Arten
- Anbringung von 3 Höhlenbrüterkästen mit unterschiedlichen Lochdurchmessern zwischen 26 mm und 44 mm.



Abb. 2: Hecken und Intensivgrünland, Blickrichtung Südwesten

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Von den Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL in Bayern können alle Arten als im Untersuchungsraum nicht verbreitet/nicht vorkommend ausgeschlossen werden.

Der Biber (*Castor fiber*) ist eine äußerst anpassungsfähige Art, die annähernd das gesamte Spektrum an unterschiedlichen Gewässertypen besiedelt. Im hier betrachteten Gebiet befindet sich kein Biberbau innerhalb des Bearbeitungsgebietes. Entlang des südöstlich angrenzenden Weihers konnten zwar keine „Besiedlungsspuren“ (Bieberrutschen, Nagespuren) entdeckt werden, allerdings lässt die topographische Nähe zu weiteren Weihern und zum östlich gelegenen Kirchenbach solche Spuren vermuten.

Der Fischotter (*Lutra lutra*) ist als dämmerungs- und nachtaktive Tierart an den Seitengewässern des Regens und der angrenzenden Bäche und Stillgewässern als Wander- und Ausbreitungssachse bekannt.

Die geplanten Baumaßnahmen führen hier zu keiner unmittelbaren Beschädigung / Zerstörung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Auch erfolgen bau-, anlagen- oder betriebsbedingt erkennbar keine mittelbaren Wirkungen, die zur Aufgabe eines derzeit besiedelten Gewässerabschnittes führen könnten. Der Biber zeigt sich äußerst unempfindlich gegenüber vermeintlichen Störquellen wie Licht, Lärm, Fahrzeugbewegungen etc. Daher werden signifikante Störungen durch das hier betrachtete Vorhaben nicht unterstellt. Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot werden ebenfalls ausgeschlossen, da kein Biberbau überbaut wird und die Zu- und Abfahrten zur Baustelle außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeiten des Bibers und des Fischotters erfolgen.

Mögliche Vorkommen von FFH-Fischarten werden aufgrund der Ferne zu Gewässern nicht erwartet.

Für Reptilien und Amphibien konnten ebenfalls keine Betroffenheit vorgefunden werden, da weder geeignete Feucht- noch Trockenstandorte anzutreffen waren.

Die angetroffenen Gehölze weisen keine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse auf. Großvolumige Höhlungen konnten nicht festgestellt werden. Nach der Potentialanalyse ist das Vorkommen einiger Fledermausarten zu erwarten, daher sollten vorsorglich 3 Fledermausrundhöhlen angebracht werden (CEF-Maßnahme).



Abb. 3: Hecken, Einzelbäume und intensiv landwirtschaftliche Nutzung, Blickrichtung Südost

Bei den potenziell vorkommenden Vogelarten wird überwiegend davon ausgegangen, dass es sich um weit verbreitete Vogelarten handelt, bei denen davon auszugehen ist, dass durch das (Bau-) Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Weit verbreitete Arten können in einen benachbarten Lebensraum ausweichen. Ein alter, verlassener Brutkasten an einer Birke konnte vorgefunden werden.

Gehölzbrütende Vogelarten, die die Heckenstrukturen als Nahrungs- und Bruthabitate nutzen, sind ebenfalls zu erwarten, daher sollten hier vorsorglich auch 3 Höhlenbrüterkästen errichtet werden (CEF-Maßnahme).

Weitere Arten aus dem artenschutzrechtlichen Artenspektrum sind für das Untersuchungsgebiet entweder nicht bekannt, aufgrund fehlender Lebensräume nicht zu erwarten oder vorhabenspezifisch gegenüber dem geplanten Eingriff sicher unempfindlich.

Fazit

Auf Basis von Kartierungen und Datenauswertungen wurden diejenigen der europäisch geschützten Arten herausgefiltert und auf eine mögliche Betroffenheit geprüft, welche im Untersuchungsgebiet zum vorliegenden Vorhaben tatsächlich vorkommen oder von denen ein Vorkommen im Untersuchungsraum sehr wahrscheinlich ist und eine vorhabenspezifische Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann („worst-case-Betrachtung“).

Bei keiner im Gebiet vorkommenden oder zu erwartenden Art nach Anhang IV FFH-RL werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten entsprechend § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

E. Begründung mit Umweltbericht und Ausgleichsflächenplan

1. Begründung

1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Marktgemeindeort Stamsried als Fremdenverkehrsort (staatlich anerkannter Erholungsort) verfolgt als Ziel mit vorliegender Bauleitplanung "Sondergebiet Hotelanlage Zedernhof" eine maßvolle Erweiterung für den Fremdenverkehr und den damit einhergehenden notwendigen Bettenkapazitäten zu ermöglichen.

Am geplanten Geltungsbereich des Vorhabens (Teilflächen 256, 256/3, 257 und 258; Gemarkung Stamsried) wurden bereits durch den Betrieb einer Minigolfanlage mit Kioskbetrieb touristische Zwecke verfolgt. Vorplanungen eines am Ort ansässigen Beherbergungsbetriebes mit öffentlicher Gaststätte sehen in der Ausweisung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Hotel" eine Chance die Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern.

Es ist vorgesehen, durch erweiterte Nutzungskonzepte die Wettbewerbsfähigkeit in der Region zu halten bzw. zu stärken und zu sichern. Hierfür soll parallel zum bestehenden Betrieb im Ortskern, welcher weiterhin als 3-Sterne-Superior-Hotel mit dem bisherigen Konzept von mehrtägigen Sport- und Gesundheitskursen, allgemeinen Veranstaltungen sowie Á-la-carte-Essen betrieben wird, ein zusätzliches Angebot am neuen Standort entstehen, wofür auch zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten benötigt werden.

Geplant ist hier die Ausstattung als 4-Sterne-Superior-Hotel mit dem Angebot einer Kochschule mit teils mehrtägigen Kochkursen, einem erweiterten Wellnessbereich, eines Tagungszentrums und zwei Restaurants. An der bestehenden Minigolfanlage wird eine Parkanlage entstehen, in der als Besonderheit ein keltischer Baumkreis entstehen wird.

Durch die geplante Erweiterung am neuen Standort erfährt der staatlich anerkannte Erholungsort Stamsried eine zusätzliche Belebung durch den Fremdenverkehr, da Nahversorger wie z.B. Bäcker und sonstige Dienstleister durch Kooperation mit dem Hotelbetrieb sowie der Frequentierung durch die Besucher und Übernachtungsgäste von der wirtschaftlichen Stärkung profitieren können.

1.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1. Änderung vom 30.03.1990 des Marktes Stamsried weist den Planbereich bereits als Sondergebiet - Feriengebiet aus.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,16 ha große Plangebiet liegt südlich des Ortes Stamsried im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes "Bei den Dammwiesen" in der Nähe des ehemaligen Sport- und Familiendorfes Glocknerhof.

Das Plangebiet umfasst bislang folgende Grundstücke:
Gemeinde Stamsried, Gemarkung Stamsried

- Fl.-Nr. 256 (Teilfläche)
- Fl.-Nr. 256/3 (Gesamtfläche)
- Fl.-Nr. 257 (Teilfläche)
- Fl.-Nr. 258 (Teilfläche)

Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird eine Grundstücks- bzw. Grenzvermessung durchgeführt und die für das Vorhaben notwendigen Flächen vereint.

1.4 Planungsalternativen

Da bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung vom 30.03.1990 diese Fläche für derartige Nutzung ausgewiesen wurde, ist es im Zuge der Bauleitplanung nur konsequent, jetzt auch diese Fläche für entsprechende Vorhaben zur Verfügung zu stellen, bevor weitere Flächen überplant würden.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Bauleitpläne (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB). Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfs, die dem Entwurf des Bauleitplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben. Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurde "Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)" der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern verwendet.

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Markt Stamsried im Landkreis Cham plant aufgrund eines geplanten Hotelneubaus zur Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs die Ausweisung eines Bebauungsplanes als Sondergebiet Hotel. Der Neubau wird notwendig, da am Hauptstandort der notwendige Platz nicht mehr zur Verfügung steht, um die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit des Betriebes zu sichern. Es wird darauf verwiesen, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Bauflächen in intakte Landschaftsbereiche störend eingreift. Mit diesem Argument könnte jegliche Baulandentwicklung im Gemeindebereich verhindert werden. Durch die zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan können und werden diese störenden Eingriffe gemildert und ausgeglichen. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt.

2.1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurde im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Landesentwicklungs- und Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); Ziele der Raumordnung

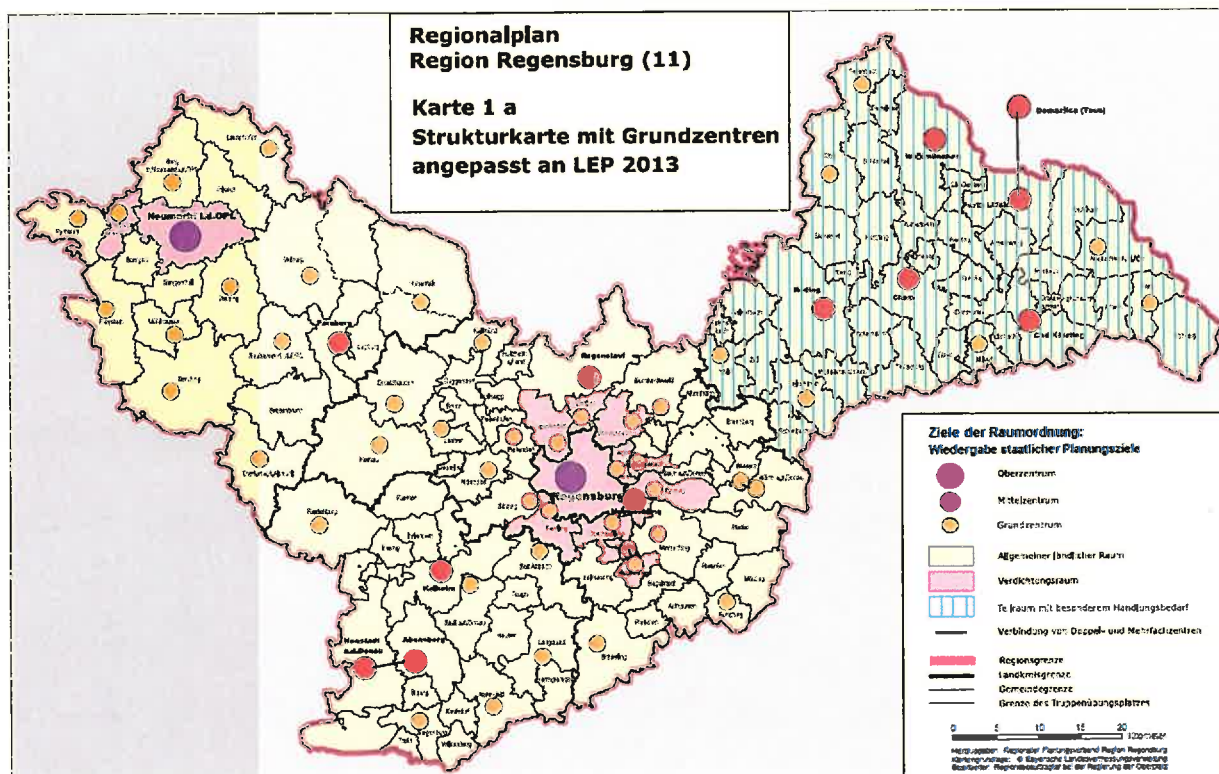
Der Markt Stamsried liegt nach (Anhang 2) der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (Stand 1. März 2018) im Raumbereich "Raum mit besonderem Handlungsbedarf" (ländlicher Raum, Kreisregion) im Einzugsbereich der Kreisstadt Cham sowie der Stadt Roding und besitzt keine zentrale Ortsfunktion, sondern fungiert nur als Nahbereichsgemeinde.

Regionalplan der Region Regensburg (11)

- Raumstruktur Stamsried:

Karte 1 (Ziele der Raumordnung und Landesplanung)

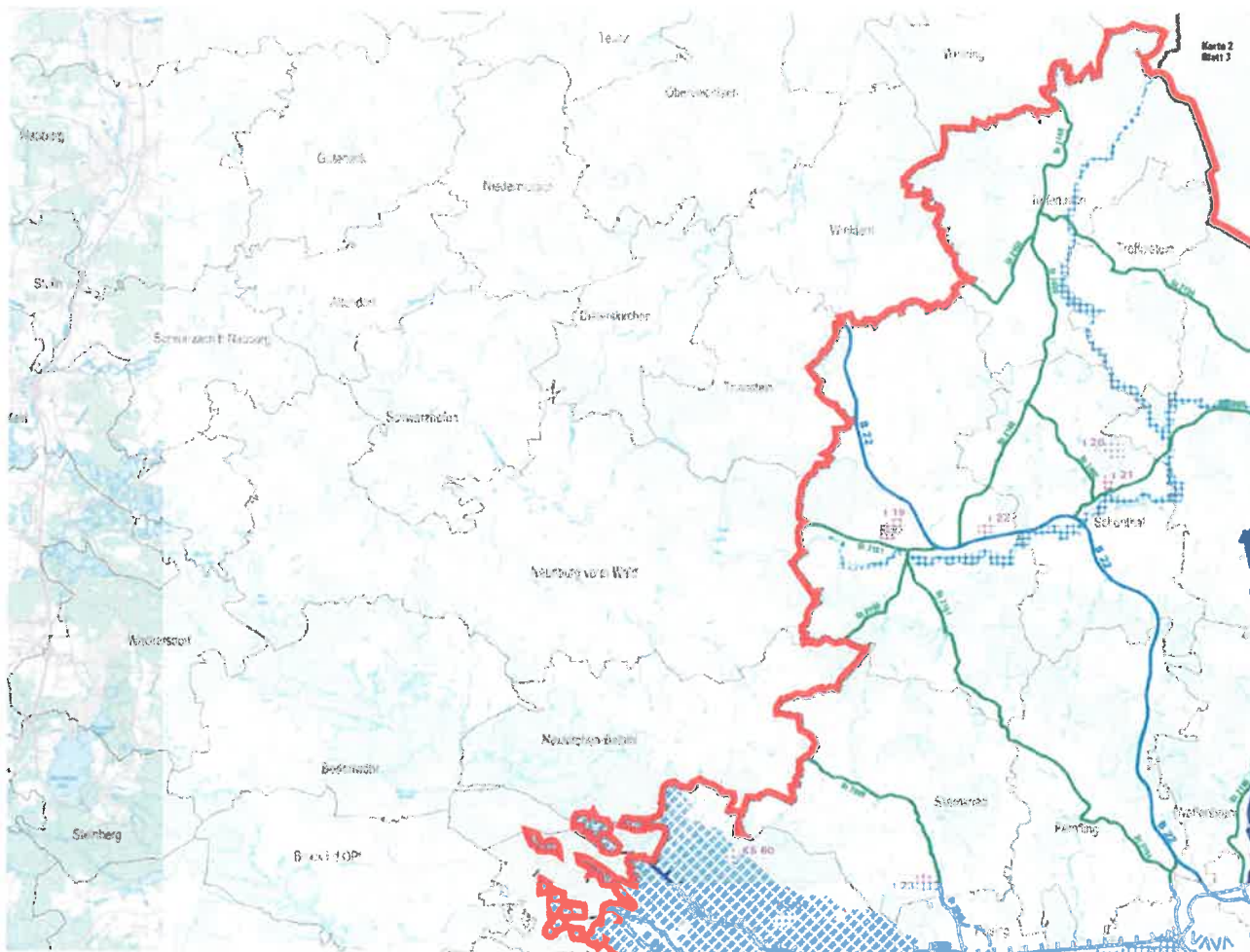
Lage im ländlichen Teilraum dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



- Siedlung und Versorgung:

Karte 2

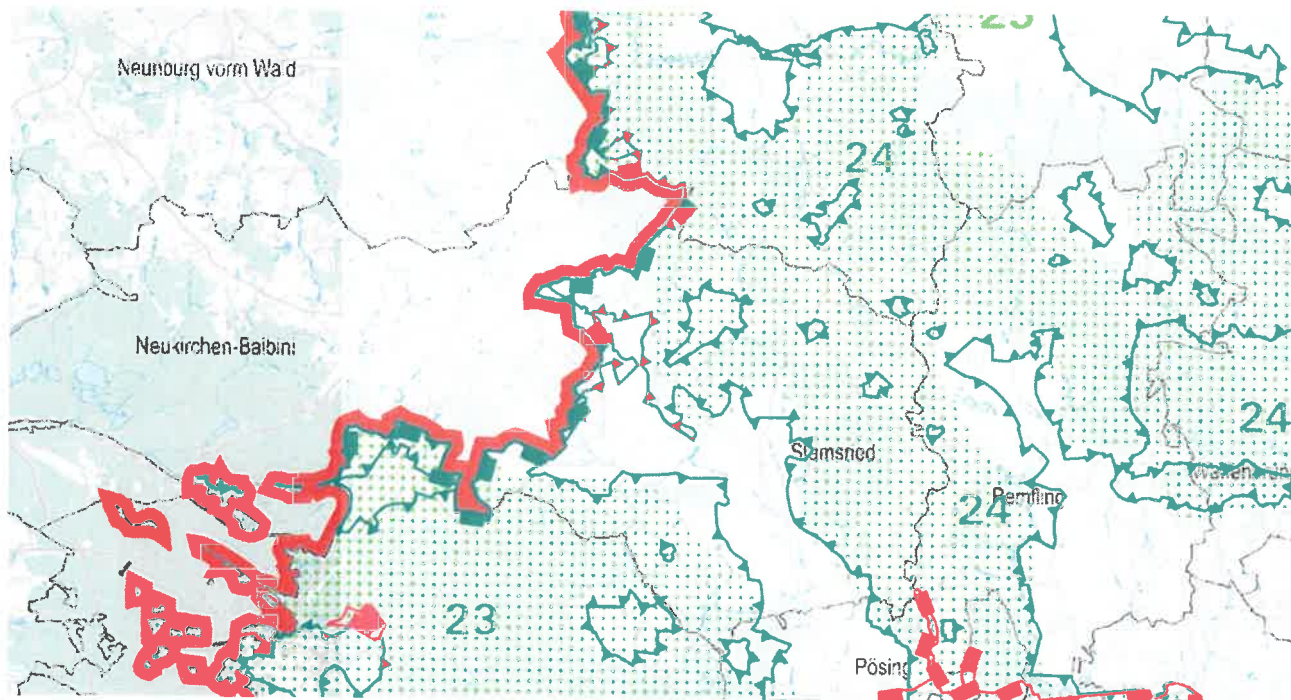
Stamsried ist durch die Staatsstraße 2040 an die Gemeinde Neukirchen-Balbini im Nordwesten und die Gemeinde Pöding im Südosten angebunden.



- Landschaft und Erholung:

Karte 3

Der nordöstliche sowie südwestliche Gemeindebereich ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Von Nordwest nach Südost entlang der Staatsstraße und am Hauptort Stamsried ist das Vorranggebiet ausgenommen.



Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

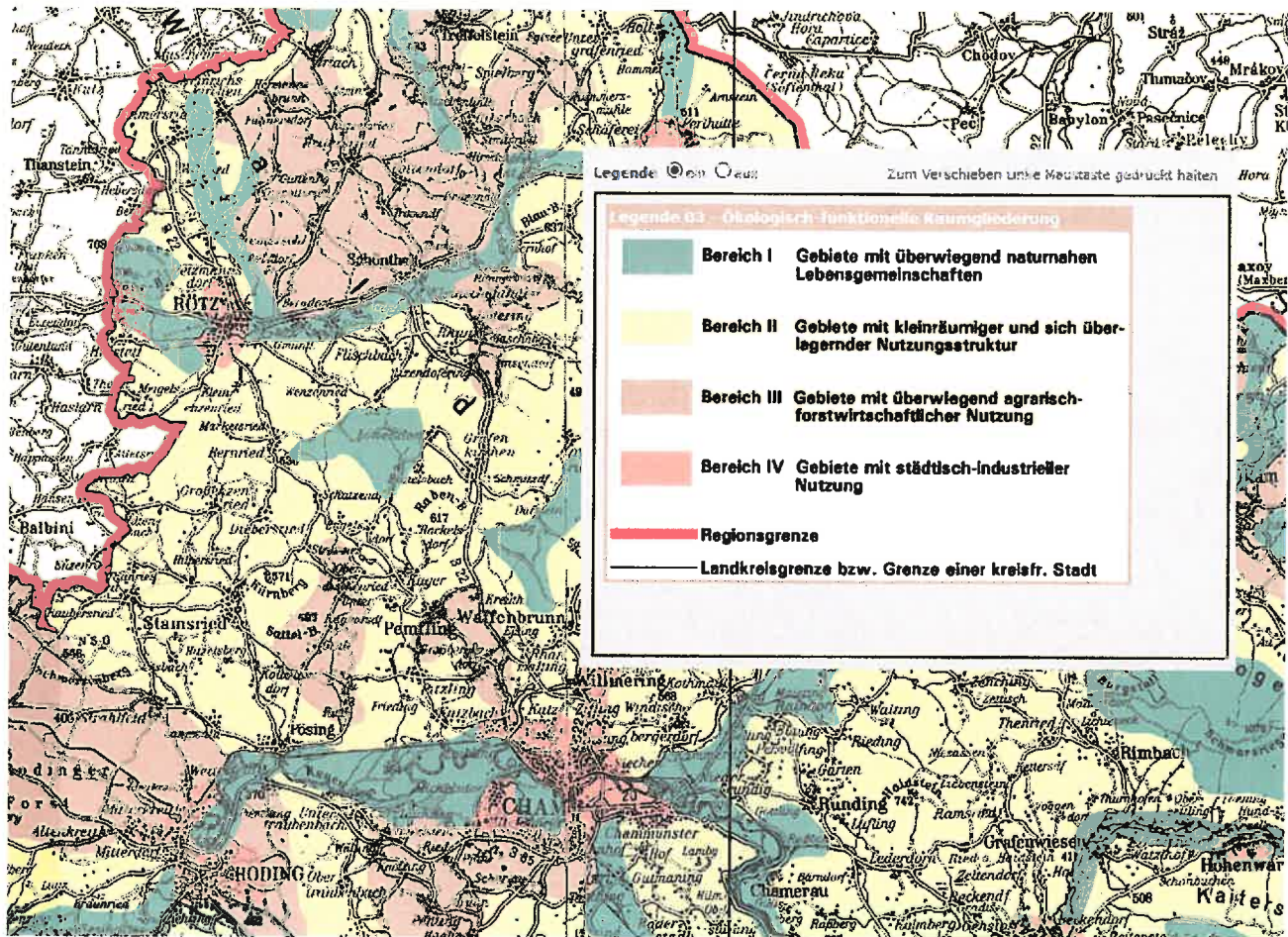
-  Vorranggebiet für Natur und Landschaft
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer
-  Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll (teilweise ausgewiesen)
-  Landwirtschaft
-  Vorbehaltsgebiet für Seelzucht

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Vorgeschlagene Schutzgebiete
-  Naturpark

- Ökologisch-funktionelle Raumgliederung:
Begründungskarte, Blatt 2

Der Hauptort Stamsried, am Standort des Bauvorhabens sowie das weitere Umfeld ist geprägt von kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur (Bereich 2).



- Landschaftsschutzgebiete:

Die Gemeinde Stamsried liegt im Naturpark "Oberer Bayerischer Wald" und wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01). Der Hauptort Stamsried sowie der Standort des Bauvorhabens sind von der LSG-Ausweisung ausgenommen.

- Sonstige Schutzgebiete:

Weitergehende Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Natur- und Wasserschutzgebiete) sind im Hauptort Stamsried sowie am Standort des Bauvorhabens nicht kartiert bzw. betroffen.

Am Rand des Planungsbereiches für das geplante Vorhaben ist ein Biotop (Flachlandbiotopkartierung Biotopflächen-Nr. 6741-0060-007) in Form einer Gewässer-Begleitholzstruktur vorhanden.

Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Stamsried

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Stamsried ist die Fläche am Standort des Bauvorhabens bereits als Sondergebietsfläche "Feriengebiet" dargestellt.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.2.1 Bestandsaufnahme

Angaben zum Standort

Der Markt Stamsried liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63 - Naturraum-Haupteinheit nach Ssymank) in der Untereinheit Vorderer Oberpfälzer Wald (401 - Naturraum-Einheit nach Meynen/Schmithüsen et al.). Die Höhenlage beträgt zwischen 400 m und 480 m üNN.

Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Siedlungsfläche	Die nächstgelegene Bebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe (nördlich) des Vorhabengebietes. Es handelt sich hier um den Siedlungsbereich "Dammwiesen".
Erholungsfläche	Das Plangebiet wird im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet "Feriengebiet" ausgewiesen. Auf Teilbereichen der geplanten Ausweisung befindet sich eine Minigolfanlage. Unmittelbar im Westen grenzt das ehemalige Familien- und Feriendorf Glocknerhof an. Im Nordosten befindet sich noch die Feriendorfanlage Naturerlebnisdorf H&P. Hierdurch ist die Bedeutung des Marktes Stamsried für den Fremdenverkehr eindeutig erkennbar.
Landwirtschaftliche Nutzung	Das Plangebiet wird ackerbaulich nicht genutzt. Lediglich ein Teil wird als Grünland bewirtschaftet. Südwestlich des Plangebietes beginnen die intensiv genutzten Agrarstrukturen.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Im Plangebiet und auch näheren Umgriff befinden sich keine Gehölzstrukturen, die einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.
Verkehr	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeindestraße Glocknerhof mit Anschluss an die übergeordnete Staatsstraße 2040.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom etc.) sind sichergestellt.
Flora	Auf der im Planbereich genutzten Grünfläche sind keine nennenswerten Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden. Im Teil der als Minigolfanlage genutzten Teilfläche befinden sich zwar Heckenstrukturen, welche aber durch den regen Betrieb von Frühjahr bis Herbst ebenfalls keine nennenswerten Bestände aufweisen. Die an das Plangebiet angrenzende Biotopfläche wird erhalten und in die Planungen mit einbezogen.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen aus dem Plangebiet liegen nicht vor, aufgrund vorgenannter Erläuterungen zur Flora ist aber davon auszugehen, dass keine regional oder landesweit bedeutsamer Artenvorkommen zu erwarten sind.
Kultur- und Sachgüter	Im Planbereich sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.

Angaben zum Untersuchungsrahmen / Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der Vor-entwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf und nach Abwägung in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden.

2.2.2 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Nach der geologischen Karte (1:500.000, Haupteinheiten) von Bayern des UmweltAtlas - Geologie trifft man in der Region als Ausgangsgestein auf ungegliederten Gneis mit stellenweise Graphiteinlagerungen. Als Bodentyp sind im Planungsgebiet nach der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) vorherrschend Pseudogley, gering verbreitete Braunerde-Pseudogley aus skelett-führendem (Kryo-)Lehm bis Ton (Granit oder Gneis) ausgebildet. Nach Aussagen des UmweltAtlas - Boden besitzt der Ackerboden eine geringe Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft und ein sehr hohes Regenrückhaltevermögen. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden.	Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche natürliche Funktionen. Aufgrund des geplanten Vorhabens können max. bis zu 7.859 m² Fläche dauerhaft versiegelt werden. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht und damit zu einem Verlust von Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehören eine Begrenzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades, die Anpassung der Bebauung an den Gelände-verlauf, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge und der schonungsvolle Umgang sowie die Wiederverwendung des Oberbodens.	Besonders schützenswerte naturnahe und/oder seltene Böden oder Böden von natur- bzw. kulturhistorischer Bedeutung sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Es handelt sich um Wiesen und Heckenstrukturen ohne versiegelte Flächen. Für das Schutzgut Boden ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.
Wasser	Der Betrachtungsraum ist dem hydro-geologischen Teilraum Oberpfälzer-Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Kluft-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit charakterisiert werden. Im Vorhabensgebiet wird nur ein Teil (Wiesenflächen) durch landwirtschaftliche Nutzung gedüngt, wodurch die Gefahr einer Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat) besteht.	Die landwirtschaftliche Nutzung der Teilfläche ist nicht mehr möglich. Aufgrund von Versiegelung und Überbauung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Dazu gehören die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, sowie die Anlage von Niederschlags-	Gewässer, Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Für das Schutzgut Wasser ergeben sich unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umwelt-

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
		wasserspeichern auf den Grundstücken zur Reduzierung der hydraulischen Gewässerbelastung.	auswirkungen geringer Erheblichkeit.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche klein-klimatisch nicht wirksam. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier ca. 8°C, der Niederschlag ca. 780 mm im Jahr.	Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeklima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird.	Die Auswirkungen auf das Lokalklima der Region sind als relativ gering einzustufen. Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Arten und Lebensräume	Das Planungsgebiet wird bisher in einem Teilbereich landwirtschaftlich als Grünland in einem anderen Teilbereich kommerziell als Minigolfanlage genutzt. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.	Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Durch die Bebauung gehen Vegetationsflächen verloren. Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Lärmbelastung. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.	Es werden keine Biotopflächen oder Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen. Bei der Gestaltung der Grünanlage wird das vorhandene Biotop in die Planungen mit einbezogen. Die Heckenstrukturen und Baumbestände der Minigolfanlage werden im Zuge der Umgestaltung der Garten- und Parkfläche, in welcher die Anlage eines keltischen Baumkreises geplant ist, landschaftsplanerisch umgebaut. Die durch das Bauvorhaben betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering einzustufen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Beschreibung	Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	Auf den Planbereich wirkt keine Lärmvorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur oder Gewerbebetriebe.	Ein gegenüber dem bisherigen Umfang auffällig steigendes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da gemessen an der Gesamt Einwohnerzahl und der Erschließung über die St 2040 die durch das Vorhaben zu erwartende Steigerung (90 - 100 Betten) durch Hotelgäste als gering einzustufen ist.	Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit.
Land-schaftsbild	Der Markt Stamsried ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" (LSG-00579.01) und liegt inmitten des Vorbehaltsgebietes Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham) (Regionalplan Regensburg (11)). Das Landschaftsbild des Vorderen Oberpfälzer Waldes ist eine Mittelgebirgslandschaft mit von Norden nach Süden ausgeprägten Höhen- und Tal-lagen, welche sich in den Talraum des Regens von Cham nach Roding erstrecken. Landschaftsprägende Elemente dieses Vorbehaltsgebietes sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte, strukturarme Randlage am südlichen Ortsrand. Die Höhenlage beträgt zwischen 400 m und 480 m ü NN.	Die Blickbeziehungen in die freie Landschaft werden durch die Tallage des Vorhabens am südlichen Ortsrand nur gering eingeschränkt. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung des neuen Baukörpers beeinträchtigt. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie die Eingrünung des Gebietes und die Schaffung von Übergängen zur freien Landschaft, können die Beeinträchtigungen reduziert werden.	Durch die Einstufung als ausgeräumte, strukturarme Ortsrandlage und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht direkt betroffen.	Es sind keine Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Überplanung nicht wesentlich verändern wird.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter in einem Teilbereich (Wiesenfläche) landwirtschaftlich genutzt und der vorhandene Minigolfplatz würde bestehen bleiben. Eine Veränderung der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung noch geringere Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären. Standort- und Konzeptalternativen wurden bei vorliegender Planung nicht weiter untersucht. Standortalternativen stehen beim geplanten Vorhaben nicht zur Verfügung und können somit auch nicht weiter untersucht werden.

2.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können vor allem über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesteuert werden. Im Folgenden werden verschiedene Möglichkeiten von wirksamen Festsetzungen aufgezeigt.

Boden

Die Bebauung soll, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Abgetragener Oberboden soll schichtgerecht gelagert und soweit möglich wieder eingebaut werden.

Wasser

Bei der Bodenversiegelung ist auf ein erforderliches Mindestmaß bei den Planungen zu achten. Eine weitestgehende Niederschlagswasserversickerung im Bereich von Nebenflächen (Stellplätze, Lagerflächen, etc.) soll durch die Wahl von geeigneten durchlässigen Belägen erzielt werden. Bei der Durchführung soll auf den Schutz vor Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen geachtet werden.

Klima/Luft

Innerhalb des Planungsgebietes soll die Fläche entsprechend ein- und durchgrünt werden.

Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet gelegene Biotope oder Landschaftsbestandteile sind zu schützen und möglichst zu erhalten. Zur Eingrünung soll nur standortgerechtes, autochthones Pflanzmaterial verwendet werden. Um die Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrecht zu erhalten, sollten Einfriedungen sockellos ausgeführt werden.

Landschaft

Eine Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch entsprechende Festsetzungen soll angestrebt werden. In Frage kommen dazu die Begrenzung der notwendigen Gebäudehöhe und die Begrenzung zulässiger Geländeabtragungen und Aufschüttungen.

2.4.2 Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes:

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine naturferne Struktur ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Am Rand des Planungsbereiches ist ein Flachlandbiotop (Heckenstruktur) von ca. 900 m ² vorhanden, welches erhalten wird. Die Heckenstrukturen und Baumbestände, welche sich im Bereich der Minigolfanlage über die Jahre hin entwickelt haben, sind durch geplante Bauwerke (Gebäude / Verkehrsflächen) nicht betroffen. Sie werden im Zuge der Anlage des Gartenparks, in der ein keltischer Baumkreis entstehen soll, in die Landschaftsplanung mit einbezogen und entsprechend umgebaut. Zudem liegt der betrachtete Bereich in keinem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet. Die momentane Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche sowie Minigolfplatzanlage spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche handelt es sich um anthropogen überprägten Boden mit intensiver Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Im Plangebiet des Vorhabens verläuft die Ablaufverrohrung des Rohrweihers, diese ist dinglich zu sichern.	I (unterer Wert)
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Wiesenfläche am Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.	II (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (unterer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **unteren Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Für durch Versiegelung gesammeltes und abzuleitendes Oberflächenwasser ist die Einleitung und Rückhaltung über den unterhalb der vorgesehenen Maßnahme gelegenen Weihers geplant, da laut Bodengutachten vom 22.09.2020 (Fa. IMH) von Versickerung abgeraten wird.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird soweit dem Vorhaben entsprechend möglich sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch Eingrünung mit Pflanzstreifen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden. Zusätzlich ist im Garten bzw. Park des geplanten Vorhabens die Anlage eines keltischen Baumkreises als Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Hotelanlage vorgesehen.

Zusammenfassung

Das Planungsgebiet, Sondergebiet Hotel wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 als Gebiet mit hoher Eingriffsschwere (Typ A) eingestuft.

Somit kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen ein mittlerer Kompensationsfaktor gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Ergebnis

Das Planungsgebiet ist als Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (**Typ A**) einzustufen. Aufgrund der unter Schritt 1 getroffenen Feststellungen kann bei der Einstufung der Bedeutung des Planungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild von der **Kategorie I (unterer Wert)** ausgegangen werden. Mit entsprechenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen könnte der Kompensationsfaktor entsprechend verringert werden.

Erforderliche Ausgleichsflächen für das Sondergebiet Hotel

Kategorie (aus Schritt 1)	- Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I (unterer Wert)
Eingriffsgewichtung (aus Schritt 2)	- festgesetzte GRZ = $0,8 \geq 0,35$ → Typ A
Kompensationsfaktor (aus Schritt 3)	Feld AI → mittlerer Wert 0,3 bis 0,6

Aufgrund der unter Schritt 1, 2 und 3 getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, kann von einem Kompensationsfaktor von 0,45 ausgegangen werden.

Flächentyp	
Geltungsbereich	11.575 m²
davon bebaubar	7.859 m ²
davon Eingrünungsstreifen	1.751 m ²
Eingriffsflächen	7.859 m²
Kompensationsfaktor	0,45
Ausgleichsflächenbedarf	3.536,55 m ²

erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf = **3.537 m² ≈ 0,35 ha**

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen		
	Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumanlagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbaren Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Flächenmanagement

Das Baugesetzbuch gibt einen weiten Spielraum für die räumliche Auswahl möglicher Ausgleichs- und Ersatzflächen. Danach kann der Ausgleich sowohl auf dem Baugrundstück selbst, auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, außerhalb des Eingriffsbebauungsplans an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder in geeigneten Fällen (im naturräumlichen Zusammenhang) sogar auch außerhalb des Gemeindegebiets erfolgen.

Der Markt Stamsried ist verpflichtet, Ausgleichsflächen bzw. Ersatzflächen von ca. 0,35 ha zu schaffen. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der Bauleitplanung ausgewiesen.

Teilflächen aus Fl.-Nr. 186, Gemarkung Stamsried

Im Planungsgebiet werden 3.537 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt und entsprechend der Darstellung im Ausgleichsflächenplan umgesetzt.

Angaben zur Ausgleichs- und Ersatzfläche

Regierungsbezirk:	Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Gemeinde:	Stamsried
Gemarkung:	Stamsried
Flurnummern der A/E-Fläche:	186 (Teilfläche, siehe Ausgleichsflächenplan)
A/E-Flächengröße:	≥ 3.537 m²
Eigentümer:	Familie Pusl, Stamsried
Veranlassung der Maßnahme:	Bauleitplanung
Bezeichnung des Eingriffs:	Bebauungsplan mit integriertem Ausgleichsflächenplan Sondergebiet Hotel "Hotelanlage Zedernhof"
Beginn der Maßnahme:	nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Unterhaltungszeitraum und rechtliche Sicherung:	solange der Eingriff wirkt, durch notarielle Beurkundung/Niederschrift
Ausgangszustand:	Intensivgrünland / Heckenstrukturen im Randbereich mit Einzelbäumen
Entwicklungsziel:	Mesophile Heckenstruktur und Baumstruktur mit überwiegend einheimischen standortgerechten Arten, sowie eine Streuobstwiese

Durch die Darstellung der A/E-Flächen im Maßnahmenplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hotelanlage Zedernhof" bezüglich der baurechtlichen Eingriffsregelung zusätzlich gesichert werden. Dabei muss eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 186, Gemarkung Stamsried, mit Hilfe einer digitalen Flächenumwandlung in eine baurechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche verändert werden. Die Änderungen an einem bestehenden Eintrag der online-Datenbank "Ökoflächenkataster Bayern" sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham zu besprechen.

Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

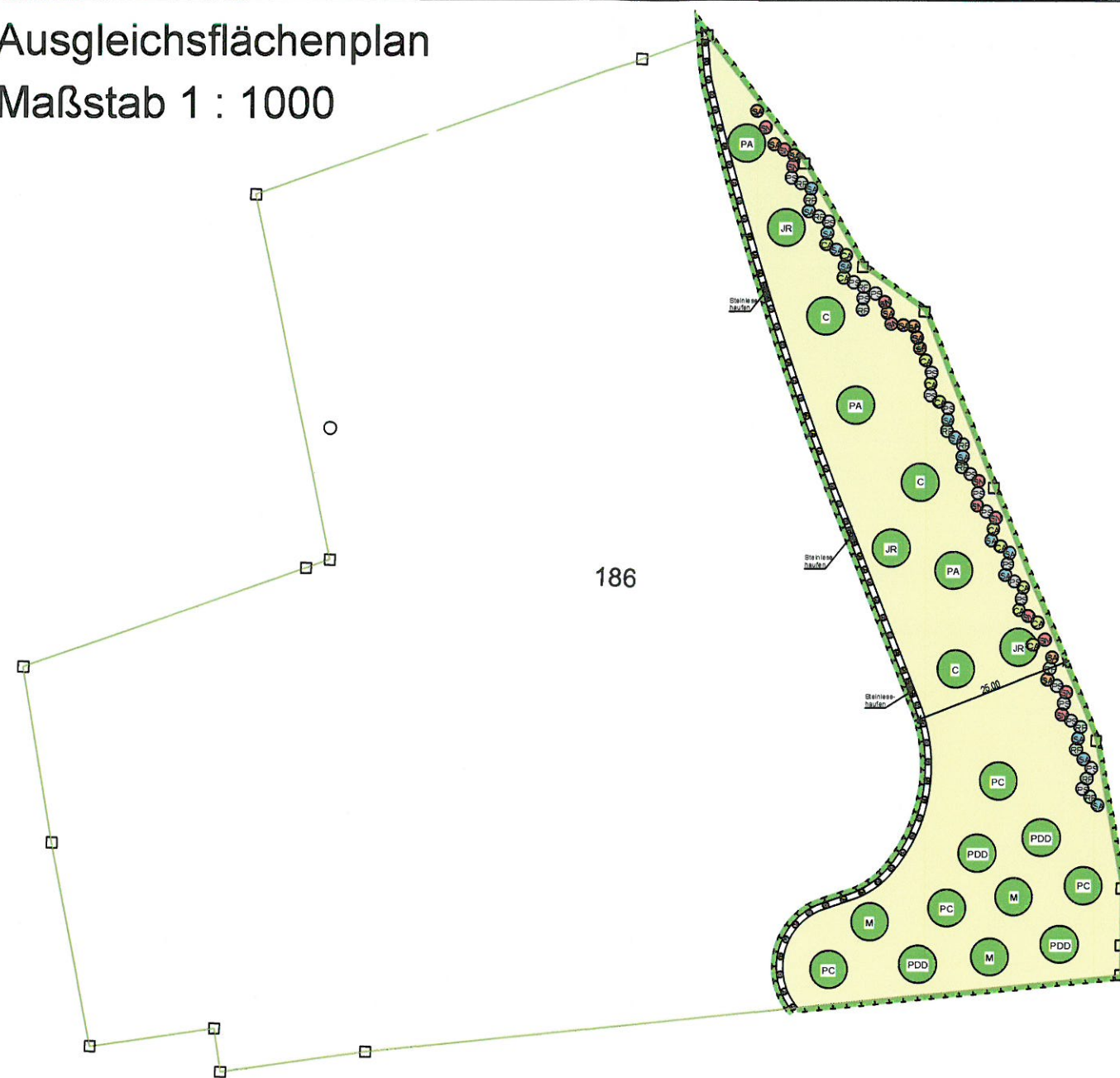
Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen (siehe Ziffer 2.4 "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" des Umweltberichtes).

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei der derzeitigen Situation nicht realistisch ersichtlich. Das Vorhaben lässt sich sinnvoll derzeit nur am geplanten Standort realisieren.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B. Nr. 4 aufgeführt.

Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann Rechnung getragen werden.

Ausgleichsflächenplan Maßstab 1 : 1000

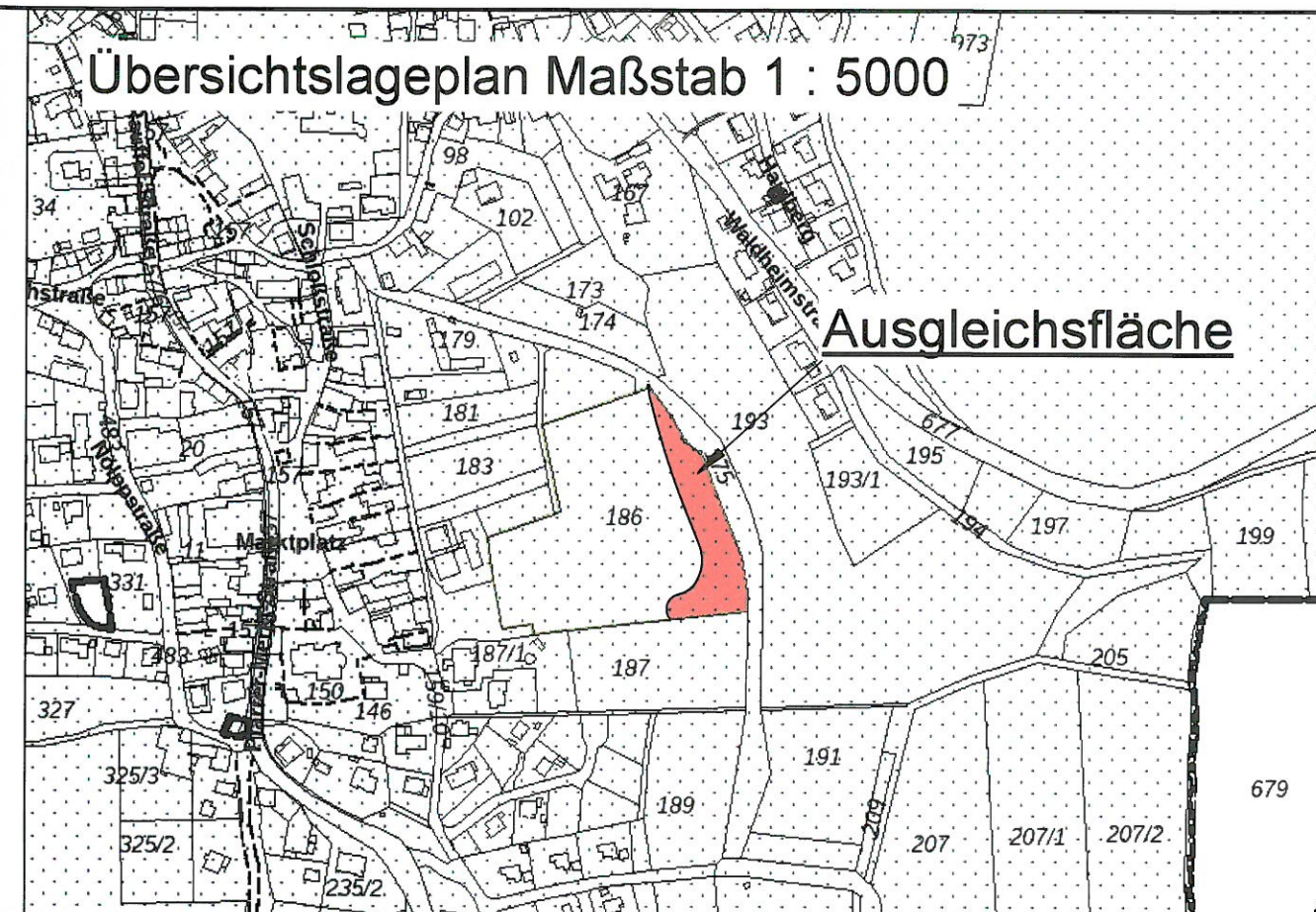


Legende

- extensiv genutzte Streuobstwiese Fläche ca. 3780 m²
- Abgrenzung von Flächen zum Schutz und Pflege

Legende Bepflanzung

- Bäume 10m Pflanzabstand (Streuobstwiese)
 - Pyrus communis (Holzbirne)
 - Malus (Apfelsorte nach Empfehlung für den Streuobstanbau des Naturschutzbundes NABU Deutschland e.V. für Bayern)
 - Prunus domestica Subsp. domestica (echte Zwetschge)
- Bäume im Blühstreifen 15m Pflanzabstand
 - Juglans regia (echte Walnuss)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Castanea (Kastanie)
- Sträucher / Hecken 1,5m Pflanzabstand
 - salix aurita (Öhrchen-Weide)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rubus Fruticosus agg. (Brombeere)
 - Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
- Pflanzwall Sträucher
 - Rosa canina (Heckenrose)
 - Rhamnus catharticus (gewöhnlicher Kreuzorn)
 - Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)
- Ausgleichsmaßnahmen Fauna in der Fläche
 - 3 Fledermaushöhlen (für mittelgroße Arten)
 - 3 Höhlenbrutkästen (Durchschnittsöffnung 26mm/ 35mm/ 44mm)



AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Entwurfsverfasser



J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR
BAUWESEN GmbH & Co. KG

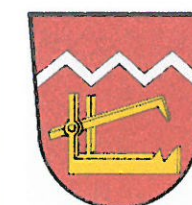
UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM
+49(0)9971 - 769693-0

info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 21.09.2020
Geändert Cham, den 11.12.2020
Geändert Cham, den 17.02.2021

J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen
GmbH & Co. KG

Bauherr



Markt Stamsried

Schloßstraße 10
93491 Stamsried

Stamsried, den 19.02.2021

1. Bürgermeister Bauer

Planinhalt

Ausgleichsflächenplan Sondergebiet Hotel "Hotelanlage Zedernhof" Markt Stamsried

Gezeichnet
DS

Bearbeitet
HA

Maßstab
1:1000

Plan.Nr.
6099

Registrierungsamt Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl. Ing. (FH) Michael Haala

FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!

EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT
AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG!

Pflege und Unterhalt der Kompensationsmaßnahme

- Fertigstellung und Entwicklungspflege
 - Fertigstellungspflege: 1 Jahr
 - Abnahme durch Untere Naturschutzbehörde
 - Entwicklungspflege: 2 Jahre

- Unterhaltspflege
 - Extensive Streuobstwiese: Wiesenmähd 2 x jährlich → Abtransport des Mähgutes
 - Obstbäume: Erhaltungsschnitt: 1 x jährlich
 - Feldhecken: Rückschnitt im mehrjährigen Rhythmus

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet stellt sich innerhalb der Gemeindefläche als wenig bedeutend im Hinblick auf den Naturhaushalt dar. Innerhalb der Gemeinde stehen keine Alternativflächen zur Verfügung, auf denen die Umsetzung der Planungsziele geringere Umweltauswirkungen zur Folge hätte.

2.6 Zusätzliche Angaben

2.6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der baurechtlichen Eingriffsregelung wurde die ergänzte Fassung des Bauleitfadens verwendet. Für die Bearbeitung wurden ergänzende Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet (Landratsamt Cham, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Bayernatlas, Geofachdatenatlas / Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Landesentwicklungsprogramm Bayern).

2.6.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

2.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gebiet, das als "Sondergebiet Hotel" ausgewiesen wird, wurde ein Bereich gewählt, welcher sich an den Bestand angliedert. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.