

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN „SO Chaletdorf Alpe“

GEMEINDE PHILIPPSREUT

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



Gemeinde Philippsreut

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den	24. Juli 2023
ergänzt:	22. April 2025
weiter ergänzt:	31. Juli 2025

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 architekturbuerobauer@gmx.de

Teil A – BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Gemeinde Philippsreut vom 31.01.2000 mit Aktenzeichen III/31-610-FP durch das Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt (Genehmigungsfiktion).

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

Der Gemeinderat hat am 22. Juni 2023 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Ziel ist es, ein langfristiges Konzept für die Entwicklung der Tourismuseinrichtung „Chaletdorf Alpe“ zu erzielen und gleichzeitig Planungssicherheit für den Bauherren zu schaffen.

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

Da sich jedoch in Teilen des bisherigen Bebauungsplan-Geltungsbereiches neben einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Nasswiese auch noch kalkarme Flach- und Quellmoore – die weitgehend intakt (M422-MF00BK) und gesetzlich geschützt sind – befinden, musste der bisherige Geltungsbereich stark geändert und reduziert werden.

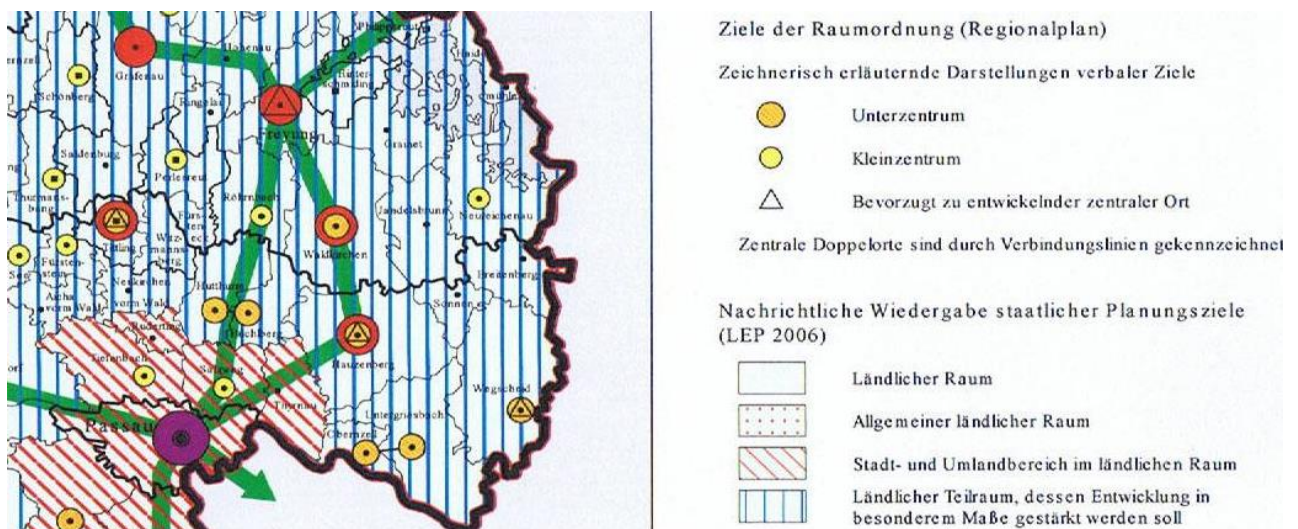
Aus wirtschaftlichen Gründen wird nun auch der Altbaubereich in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Altbaubereich sollen ebenfalls Gebäude für touristische Zwecke modernisiert bzw. errichtet werden.

Der Gemeinderat Philippsreut hat dieser Änderung zugestimmt.

Deshalb wurde das Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 BauGB nochmals wiederholt.

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN



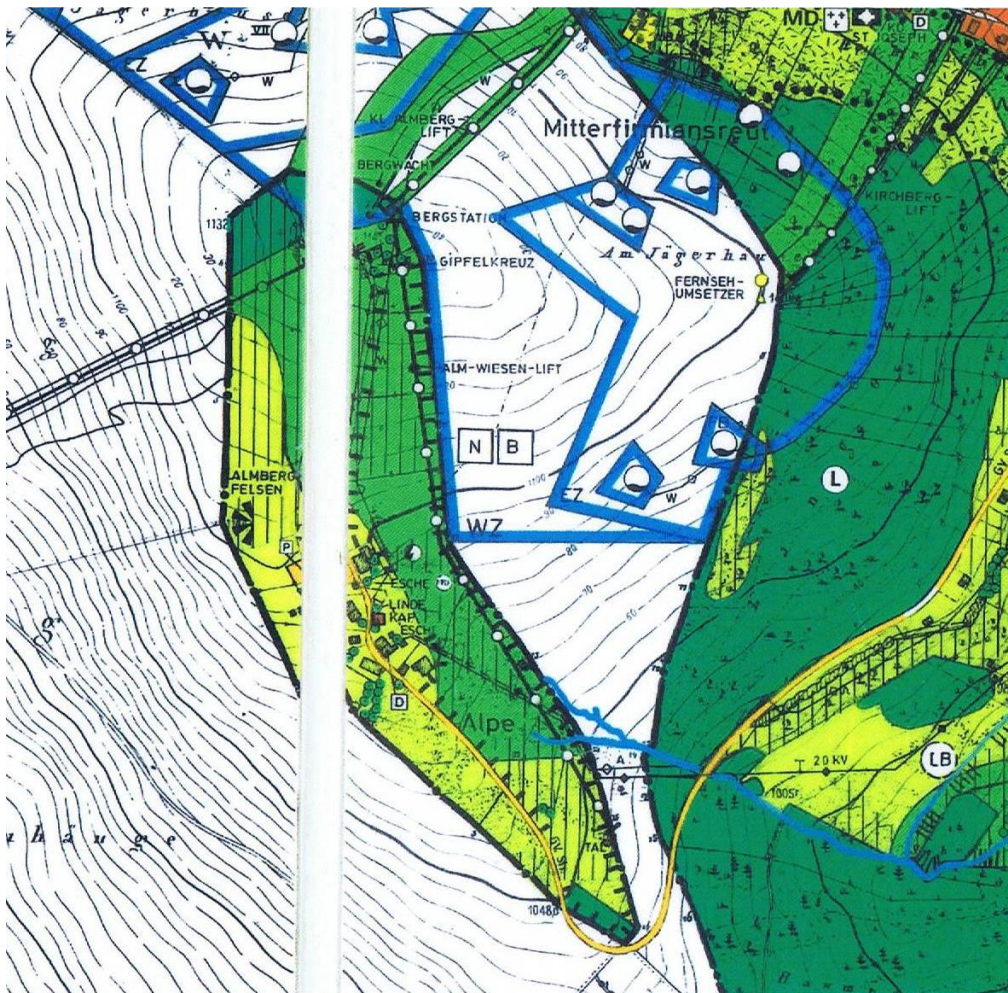
Die Gemeinde Philippsreut liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zu der Region Donauwald. Bei dieser Gemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

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

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Philippsreut verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 31.01.2000 mit Aktenzeichen-Nummer III/31-610-FP.

Es handelt sich um eine Genehmigungsfiktion.



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Philippsreut

2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet als landwirtschaftliche Fläche.

Der Wintersport- und Erholungsbereich „Alpe“ liegt ca. 1,5 km nord-westlich (Luftlinie) des Ortskernes vom Skizentrum Mitterfirmiansreut entfernt.

Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Süd-Westen von der Gemeindestraße
- im Nord- Westen durch das bestehende Grundstück der Flur-Nr. 508 mit dem denkmalgeschützten Gebäude
- im Nord-Osten durch das Skigebiet im Winter und die landwirtschaftliche Fläche im Sommer
- im Süd-Osten durch das Skigebiet im Winter und die landwirtschaftliche Fläche im Sommer

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstück 506 (Teilfläche) + Flurstück 494 (kommunale Straße „Almbergstraße“), jeweils Gemarkung Annathal

Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,422 ha

2.3 Topographie

Das Plangebiet ist nach Süd-Osten geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 1.080,00 m ü. NN im Nord-Westen bis 1.070,00 m ü. NN im Süd-Osten.

Das Sondergebiet für den Neubau hat derzeit weder Bäume noch Sträucher.

Das Baugrundstück im Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

3.0 ÄNDERUNGEN UND best. NUTZUNGEN / neue NUTZUNGEN

Der Bereich der neuen Tourismuseinrichtung soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Eine starke Eingrünung muss sowohl an der Nord-Ost-Seite als auch an der Süd-Ost-Seite gemacht werden.

Hier soll die notwendige Kompensation neu geschaffen werden.

Folgende Nutzungen sind auf der Flur-Nr. 506 (Teilfläche) **bereits vorhanden**:

- Im Erdgeschoss: bestehendes Gasthaus mit überdachter Terrasse, Küche, Vorratsräume und WC-Anlagen
- In den Obergeschossen: bestehende Pensionszimmer, die modernisiert werden
- Beim Nebengebäude im Erdgeschoss: Garagen
- Erweiterung und Aufstockung beim Garagentrakt mit neuen Tourismus-Zimmern

Folgende Nutzungen sind auf der Flur-Nr. 506 (Teilfläche) **zusätzlich geplant**:

- 2 Chalet-Häuser mit jeweils 6 Betten
- 2 SPA-Häuser
- dazwischen Außenpool
Der Außenpool hat eine Breite von 4,0 m, eine Länge von 10,0 m und eine Tiefe von 1,0-1,50 m. Insgesamt handelt es sich um 52,0 m³ Wassermenge.
- Stellplätze (bereits Bestand)

Folgende Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Ladengebiete
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Hochschulgebiete
- Klinikgebiete
- Hafengebiete
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energie, Wind- und Sonnenenergie dienen

Auch die Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO **sind nicht zulässig**.

4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

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

Ziele der Raumordnung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G)

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

(Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren

Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann

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

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

5.0 TOURISMUSZENTRUM MITTERFIRMIANSREUT – SKIZENTRUM MITTERDORF

Das geplante Chaletdorf in Mitterfirmiansreut – Alpe ist an diesem Standort sehr sinnvoll, da das Gebiet in Mitterfirmiansreut – Skizentrum Mitterdorf bereits ein großes Angebot an touristischen Angeboten aufweisen kann:

Als „Gletscher des Bayerischen Waldes“ wird das Familienskigebiet rund um den Almberg (1139 m) aufgrund seiner Schneesicherheit gerne bezeichnet.

Moderne Schneekanonen auf allen Abfahrten ermöglichen bestens präparierte Pisten und gleich bleibend gute Schneesicherheiten. Das herrlich gelegene Skigebiet – in dem sich insbesondere Familien und Anfänger wohl fühlen – gilt in der Regel von Weihnachten bis März als schneesicher.

„*Schlittengaudi*“: Die Rodel- und Zi-Bob-Bahn auf der Almwiese:

Es handelt sich um ein 200 m langes überdachtes Förderband, welches zum Startpunkt der Rodelgaudi zählt. Hier gibt es spezielle Rodelkarten sowie einen Zi-Bob und Rodelverleih.

Diese Anlage ist lediglich 250 m vom zukünftigen Chaletdorf entfernt.

Folgende Lifte sind im Skizentrum Mitterdorf in unmittelbarer Umgebung:

Kirchenlift, Kleiner Almberglift, Almwiesenlift, Almberg-Sesselbahn, Kißlingerlift, Baby-Lift, JuniorSkiZirkus, Förderband Rodelbahn

Des Weiteren gibt es gewalzte Loipen und auch sehr viele Wanderwege in unmittelbarer Umgebung und zwar zum Langlaufen und Schneeschuhwandern.

Bei insgesamt 4 Schlepliften, einem Seillift, 4 Zauberteppichen und einer Doppelsesselbahn beträgt die Förderkapazität 10.000 Personen/Stunde. Für Langläufer und Winterwanderer werden 23 km Loipen sowie Ski- und Winterwanderwege gespurt bzw. gewalzt. Drei Skischulen bieten für alle Altersgruppen und Leistungsklassen Alpin-, Snowboard- und Langlaufkurse an. Skiverleih, zwei Skiwerkstätten sind an den Pisten und in Mitterfirmiansreut vorhanden.

Ausflüge:

Auch im Frühjahr, Sommer und Herbst ist diese Gegend touristisch von großem Belang: Mit seiner Lage nahe der österreichischen und tschechischen Grenze ist dieses Urlaubsdomizil im Ferienland am Nationalpark Bayerischer Wald ein guter Ausgangspunkt für lohnende Tagesausflüge, die den Urlaub zusätzlich bereichern können.

Wander-/Pilgerweg in unmittelbarer Nähe:

- VIA Nova als Pilgerweg
- Goldsteig als Fernwanderweg

Radwege in und um die Gemeinde herum:

Auf einer Länge von ca. 180 km verläuft der Nationalpark-Radweg grenzüberschreitend durch die Naturparkregionen Bayerischer Wald und Böhmerwald.

Vorwiegend auf ruhigen, idyllischen und meist unasphaltierten Forstwegen bzw. wenig frequentierten Nebenstraßen erkundet der Gast einen der schönsten Landschaften Deutschlands wie auch Tschechiens.

Der ostbayerische Radelspaß endet bei dieser Tour nicht an den Grenzen, sondern verbindet beide Staaten miteinander.

Außerdem gibt es den Donau-Radweg. Dieser 65 km lange Radweg stellt den Lückenschluss zwischen den Höhenlagen des Bayerischen Waldes im Dreiländereck und dem Donautal bzw. den Donauleiten dar.

Eine idyllische Hügellandschaft, ausgedehnte Bergwälder, liebeliche Bachtäler – alles in allem erwartet den Radfahrer eine bezaubernd ursprüngliche Kulturlandschaft.

Weitere sportliche Aktivitäten:

Eine Tennisschule und Tennisplätze sind ebenfalls vorhanden und zwar im Ort Mitterfirmiansreut.

Naturbadeweiher in unmittelbarem Umkreis:

Es gibt verschiedene Naturbadeweiher in der Umgebung und zwar in Hohenau, Spiegelau, Neureichenau und Riedelsbach.

6.0 ERSCHLIESSUNGEN**6.1 Straßen**

Die Haupteerschließung geschieht über die Staatsstraße ST 2130 von Philippsreut nach Mauth. Im Ort Mitterfirmiansreut abzweigend zur bestehenden, befestigten kommunalen Straße „Almbergstraße“.

6.2 Wasserversorgung

Die kommunale Hauptwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung geschieht über das kommunale Netz der Wasserversorgung.

Die entsprechenden Hauptleitungen liegen bereits in der kommunalen Straße.

Es müssen nur noch Abzweigungen geschaffen werden.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für den gesamten Gemeindebereich von Philippsreut wird aktuell von der Gemeinde durchgeführt. Der Antrag soll noch in diesem Jahr eingereicht werden. Der Abschluss des Verfahrens ist dann abhängig von der Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt.

6.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch den bestehenden Löschwasserbehälter in unmittelbarer Nachbarschaft dargestellt.

Dieser Löschwasserbehälter hat ein Volumen von 200 m³ und hat auch die entsprechenden Zapfstellen für die Feuerwehr.

6.4 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert durch die vorhandene kommunale Abwasserleitung.

Die Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

Die Gemeinde Philippsreut strebt für den gesamten Gemeindebereich an, die best. Fehleinleitung in die Kläranlage schrittweise zu beenden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der technischen und organisatorischen Möglichkeiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Nach erfolgreicher Umsetzung wird das WWA entsprechend informiert.

6.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasser darf nicht in den kommunalen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Für jedes Neubaugebäude ist eine Retentionszisterne von 3,6 m³ zu errichten; für das bestehende Hauptgebäude ist eine Retentionszisterne von 10 m³ zu errichten.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird mittels Drosselklappe dann in die Muldenrigole eingeleitet.

Dadurch wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder direkt zugeführt.

Insgesamt handelt es sich um eine Gesamt-Versiegelungsfläche von 221,51 m², also weit unter 1.000 m² (siehe untenstehende Aufstellung).

GESAMT-VERSIEGELUNGSFLÄCHEN DER ANLAGE

Anzahl und Größe der Gebäude	x	Versiegelungsfaktor	
2 SPA-Häuser 2 x 7,20 x 7,80	x	0,9	= 101,09 m ²
2 Chalets 2 x 6,80 x 8,0	x	0,9	= 97,92 m ²
Wege (Schotterrasen) 50,0 lfm x 1,50	x	0,3	= 22,50 m ²
			221,51 m²

6.6 Elektrische Energie

Die Haupt-Erdkabel sind bereits vorhanden.

Zusätzlich sollen die einzelnen Neubauten am Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, um eigene Energie zu erzeugen.

7.0 GEBÄUDE UND DEREN NUTZUNG IN INMITTELBARER UMGEBUNG

Folgende Gebäude befinden sich in der Umgebung:

- auf Flur-Nr. 508 befindet sich eine weitere touristische Einrichtung
Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz
- außerdem sind noch einzelne Wohnhäuser vorhanden

8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

9.0 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Es ist bekannt, dass durch das Heranrücken der geplanten Chalet Häuser mit SPA-Gebäude zu den bestehenden Schleppliften mit Nebeneinrichtungen, Parkplätzen, Pisten, Beschneiungsanlagen und Funktions- und Pistenpflege mit Pistenfahrzeugen eine Konfliktsituation entstehen könnte.

Die Erfahrung des Investors/Bauherrn zeigen jedoch, dass bei seinen bestehenden Pensionszimmern – die ebenfalls direkt an der Anlage sich befinden – in den Wintermonaten hauptsächlich Gäste kommen, die eine starke Affinität zum Skifahren haben und die Nähe zu den Liften und deren Geräuschen sogar suchen.

Deshalb ist eine Konfliktsituation mit größter Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

Außerdem will der Investor mit seinen neuen Anlagen sowie den Umbaumaßnahmen beim Bestand auch wesentlich stärker den ganzzjährigen Tourismus fördern.

Außerhalb der Saison ist es in diesem Bereich völlig ruhig.

10.0 SONSTIGES

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

Teil B – UMWELTBERICHT

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,422 ha

Der Tourismusbetrieb „Alpe“ besteht schon seit Jahren; jedoch ohne Flächennutzungsplan-Änderung.

Diese Erweiterung soll den aktuellen und zukünftigen Bedarf an Erholungsbauten für diesen Ortsteil der Gemeinde Philippsreut decken.

Im ursprünglichen Verfahren waren Teile des Geltungsbereiches im geschützten Biotop. Da jedoch in Teilen des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom Büro für Landschaftsplanung Team Umwelt Landschaft, Deggendorf folgende ökologisch wertvolle Bereiche gefunden wurden

- artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese
- kalkarme Flach- und Quellmoore – die weitgehend intakt sind (M422-MF00BK) und gesetzlich geschützt

musste der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes stark geändert und reduziert werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird nun auch der Altbaubereich in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Altbaubereich sollen ebenfalls Gebäude für touristische Zwecke modernisiert und teilweise neu errichtet werden (im bestehenden Altbau sowie über Garagenanbau).

Der Gemeinderat Philippsreut hat dieser Änderung zugestimmt.

Deshalb wurde das Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 BauGB nochmals wiederholt.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Gemeinde Philippsreut zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen

aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

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

Wie bereits oben beschrieben, befanden sich im vorhergehenden Verfahren Teile des geplanten Chaletdorfes in einem kartierten Biotop.

Deshalb wurde das Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 BauGB mit geändertem Geltungsbereich nochmals wiederholt.

Der neue Geltungsbereich befindet sich nun außerhalb des Biotopes.

Die Standortwahl für das Sondergebiet in diesem Bereich der Gemeinde Philippsreut kommt den Zielen entgegen (siehe Ziffer 5.0 in der Begründung).

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

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

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

hoch / mittel / gering / keine

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Der genutzte Bereich der geänderten Tourismusfläche bietet wenigen Arten Lebensraum. Grund ist der unmittelbar anschließende Skibetrieb sowie der Almberg-Lift sowie die baulichen Anlagen der Talstation und die best. Altbauten.

Neben den bereits bestehenden Bäumen und den neu zu pflanzenden autochthonen Gehölzen gibt es in unmittelbaren Bereichen das kartierte Biotop Nr. 7147-0167-002.

Dieses Biotop wird jedoch vom neuen Geltungsbereich ausgenommen.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittel** bewertet werden, da das bestehende Biotop nicht angetastet wird.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

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

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch den vorhandenen Skibetrieb, den bestehenden Almberglift sowie den Einsatz von Schneekanonen und von den bestehenden Schlepliftgebäuden in unmittelbarer Umgebung.

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

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auf den Flächen der Erweiterungen wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Im Bestandsbereich werden Änderungen lediglich in den Gebäuden vorgenommen; Bodenflächen bleiben unberührt.

Die Filterfunktion des Bodens bei den Erweiterungen wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

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

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

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

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

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

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

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung der Sonderflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände stellt eine Wiesenlandschaft mit einem großen kartierten Biotop dar.

Dieses kartierte Biotop besteht aus einer artenreich seggen- oder binsenreiche Nasswiese, kalkarme Flach- und Quellmoore – die weitgehend intakt sind (M422-MF00BK) und gesetzlich geschützt sind.

Es befindet sich aber außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

Sehr stark geprägt wird das Landschaftsbild von der bestehenden Liftanlage „Almberg-Lift“ sowie von den süd-östlich gelegenen großen Einstiegen zum Skilift.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild durch die neuen Chalet Häuser/SPA-Gebäude wird nur gering bis mittel beeinträchtigt, da die Bestandsgebäude wesentlich dominanter sind.

Außerdem werden auch im Inneren des Neubaugebietes entsprechende Bäume und autochthone Gehölze gepflanzt.

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

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

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Vom Tourismusgebiet gehen Vorbelastungen aus.

Die Vorbelastungen durch Ski-Besucher-PKW-Einsätze stellen eine große Vorbelastung dar.

Die Gäste der Tourismusanlage reisen mit eigenem PKW an. Durch die Vielzahl der Freizeitmöglichkeiten bei dieser Anlage werden jedoch die Feriengäste-PKW's kaum bewegt.

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

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die grundsätzlichen Strukturen (hauptsächlich An- und Abreise der Feriengäste ohne zusätzliche Fahrten) ändern sich die Kriterien „Erholung und Lärm“ nur geringfügig.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Auf der benachbarten Flur-Nr. 508 – also außerhalb des Geltungsbereiches – befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, ebenfalls Tourismuseinrichtung.

Ansonsten keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Durch die niedrigen Gebäude einerseits und die starke Eingrünung andererseits ist keine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes auf Flur-Nr. 508 gegeben.

h) Wechselwirkungen

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

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

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

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

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaftsbild	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

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

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

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

Die ohnehin starke Überprägung durch den Skibetrieb bleibt ebenfalls so erhalten.

3.3. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) Boden

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

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

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

Bei den Bestandsbauten keine Oberboden-Änderungen.

c) Niederschlagswasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen.

Die Niederschlagsentwässerung für alle Neubauten sowie Bestandsgebäude erfolgt über Retentionszisternen und entsprechende Drosselung in einer neuangelegten, großflächigen Muldenrigole. Versickerungsfähigkeit ist gegeben.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischer Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standort-gerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen.

e) Mensch

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

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

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

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

Da es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,4 zu rechnen.

Die eigentlichen, erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem eigenen Grundstück und zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

4.0 Klimaziele

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

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

Der Tourismusbetrieb „Alpe“ geht mit gutem Beispiel voran:

- Die Feriengäste reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die vielfältigen Erholungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden die PKW's innerhalb der Verweildauer nur noch abgestellt und kaum mehr bewegt
- Die neuen Gebäude werden so ausgerichtet, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt
- Planung der Heizung ohne fossile Brennstoffe
- Planung der neuen Gebäude mit einem Standard von mindestens KfW-55

- Planung bezüglich Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen und Versickern in neuer Muldenrigole
- Einsatz von Brauchwasser für WC-Anlagen und Gartenbewässerung
- Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden; die neuen notwendigen Wege werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt

5.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Neben der bestehenden Pension mit Gastronomiebetrieb „Alpe“ – die modernisiert werden soll – soll nun in unmittelbarer Nähe ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Staatsstraße „Philippsreut – Mauth“ überörtlich erschlossen und dann über die ausgebaute, kommunale Straße „Almbergstraße“ befahren.

Es sind keine neuen Straßen erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die kommunale Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den bestehenden Löschwasserbehälter mit 200 m³ Inhalt und entsprechenden Feuerwehrazapfstellen.

Die Oberflächenentwässerung für alle neuen Gebäude sowie für die Altbauten erfolgt über Retentionszisternen und entsprechender Drosselung in neuangelegter, großflächiger Muldenrigole.

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

Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über eigene Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Gehölzen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Rückführung von Dach- und Niederschlagswasser in den Naturhaushalt bei den Gebäuden
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe

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

Gemeinde Philippsreut

.....
Helmut Knaus
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

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