

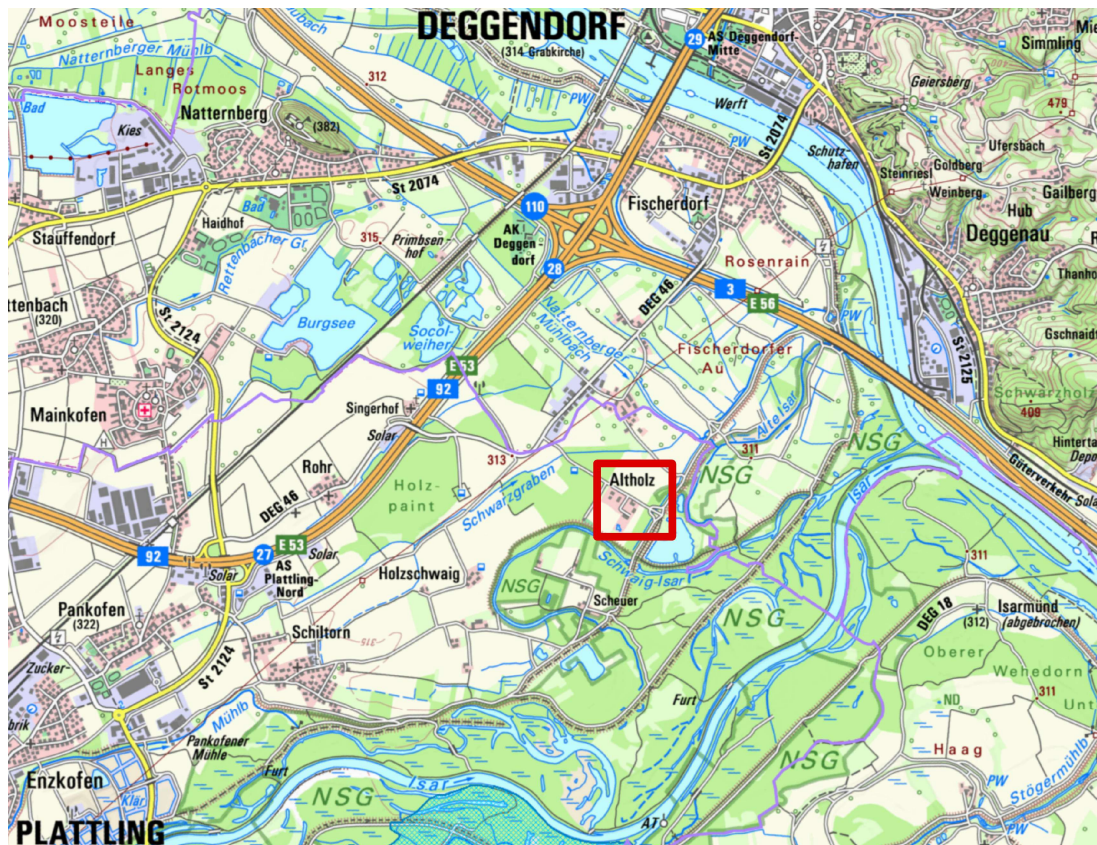
Stadt Plattling



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gut Altholz"

VORENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 1842_Begr

Index

A 22.06.2026

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	4
3	Kennzahlen der Planung	5
4	Vorhaben	6
5	Städtebau, Denkmalpflege	1010
6	Hochwasserschutz	1212
7	Erschließung	1313
8	Grünordnung	1515
9	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	1616

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild (maßstabslos, Plangebiet markiert)	4
Abbildung 2: Genehmigungsstand.....	9
Abbildung 3: Eingriffsbewertung (ohne Maßstab).....	3030

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Stellplatzbedarf	13
Tabelle 2: Zu verwendende Baumarten für Gehölzpflanzungen	15
Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes	18
Tabelle 4: Eingriffsbilanz.....	3131

Anlagen:

- 1 Team Umwelt Landschaft. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Altholz“, Stadt Plattling. Natura-2000 Verträglichkeitsabschätzungen (FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung). 23.03.2026
- 2 Team Umwelt Landschaft. Gut Altholz, Stadt Plattling. Relevanzprüfung für artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. 12.03.2026.

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Auf Gut Altholz befinden seit drei Generationen eine Gastronomie und ein familiengeführter Beherbergungsbetrieb im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Betrieb soll rechtlich abgesichert, konsolidiert und mit einer wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Perspektive versehen werden. Dies hat sich auf dem Wege von Baugenehmigungen als nicht machbar erwiesen. Daher soll im Weiteren eine Bauleitplanung erfolgen.

Aufgrund der landesplanerischen Ziele und Grundsätze und angesichts der von anderen Siedlungen abgesetzten Lage ist eine bauleitplanerische Festlegung hier nur in engen Grenzen der zweifellos bestehenden Siedlungseinheit und des teilweise aus der Nutzung gefallen Baubestandes zu suchen. Mit einer detaillierten und konkreten Planung sind abschließend die beabsichtigten baulichen Nutzungen festzulegen.

Dazu geeignet erscheinen die Festsetzung eines Sondergebietes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plattling im Parallelverfahren.

Notwendiger Bestandteil ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser stellt die konkret beabsichtigten Nutzungen planerisch dar bzw. beschreibt sie in textlicher Form. Er hat die Planung für das derzeit als Hotel genutzte Gebäude im Süden von Flurstück Nr. 2498 Gmkg. Pankofen und für die drei weiteren, derzeit nicht mehr genutzten Gebäude, im Detailgrad der Leistungsphase 3 darzulegen bzw. zu beschreiben. Der sonstige, genehmigte Baubestand ist textlich zu beschreiben, siehe dazu auch Kapitel 4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kapitel 9 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet der Stadt Plattling im Bereich der früheren Isar-Aue. Im Süden grenzt die „Schwaig-Isar“ an, ein Altwasserarm der Isar, im Osten befindet sich der Isardeich. Das Plangebiet ist damit als eingedeichtes Gebiet mit einem Schutz vor hundertjährigen Hochwässern der Donau und Isar anzusehen.

In der Nähe befinden sich die Natura-2000-Gebiete Isarmündung (FFH- und SPA-Gebiete); diese sind teilweise als Naturschutzgebiet „Isarmündung“ festgesetzt. Außerdem befindet sich dort auch das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“. Große Teile der Schutzgebiete sind außerdem in der Amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland erfasst. Das Plangebiet liegt jeweils außerhalb der Schutzgebiete und der kartierten Biotope. Um die Auswirkungen auf die Natura-2000-Gebiete abzuschätzen, wurde eine entsprechende Untersuchung¹ vorgenommen (siehe auch Anlage).

Abbildung 1: Luftbild (maßstabslos, Plangebiet markiert)



¹ Team Umwelt Landschaft. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gut Altholz“, Stadt Plattling. Natura 2000 Verträglichkeitsabschätzungen (FFH- und SPA-Verträglichkeitsabschätzung). Stand: 23.03.2026.

3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	4,314 ha
Straßenverkehrsflächen	0,172 ha
Grünflächen	1,442 ha
Sondergebiet (netto)	2,692 ha
darin	
Überbaubare Grundstücksflächen	0,538 ha
Flächen für Stellplätze (ca. 140)	0,386 ha
Flächen für Zufahrten	0,444 ha
Flächen für Außenbewirtung, Hochterrassen	0,117 ha
Flächen für Regenwassermanagement	0,168 ha
Flächen für den Erhalt von Vegetation	0,403 ha
Flächen für Anpflanzungen	0,089 ha
Flächen für Maßnahmen Naturschutz Landschaftspflege	0,276 ha

4 Vorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschreibt das Vorhaben, siehe die beiliegenden Pläne. Es besteht aus vorhandenen, teilweise leerstehenden und neu oder anders zu nutzenden Gebäuden und Nebenanlagen. Einen Überblick über den bekannten Genehmigungsstand gibt Abbildung 2.

1. Haus Altholz 4 ist als Ersatzwohnhaus mit Nebengebäude genehmigt und soll als **Betriebsleiter-Wohnhaus** mit Garagen- und Nebengebäude genutzt werden;
2. Eine genehmigte landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle nördlich Haus Altholz 4 („**Holzstadl**“) soll als Mehrzweckhalle auch für Veranstaltungen genutzt werden;
3. Eine genehmigte Lager- und Maschinenhalle östlich davon soll in ihrem nördlichen Gebäudeteil als **Boarding-Haus** genutzt werden;
4. in ihrem südlichen Teil weiterhin als **Lager- und Maschinenhalle**;
5. Haus Altholz 6 ist ein bestehendes, genehmigtes **Restaurant** mit Außenbewirtschaftungsfläche; südlich vorgelagert befindet sich eine genehmigte **Freischankfläche** mit (noch nicht errichtetem) Ausschankgebäude;
6. Nordöstlich davon befindet sich die Fläche für ein als fliegender Bau genehmigtes **Veranstaltungszelt**;
7. Haus Altholz 10 steht derzeit leer und soll im Erdgeschoß als **Veranstaltungsraum**, ;
8. Haus Altholz 8 ist im östlichen Teil ein **Wohnhaus** des ehemaligen Betriebsleiters,
9. der westliche Teil von Haus Altholz 8 soll als **Hotel** umgebaut werden.
10. Die für die Nutzungen benötigten Stellplätze und Nebenanlagen.

Zu den Nutzungen im Einzelnen:

Zu 1.: Die bestehenden Gebäude sollen als Betriebsleiter-Wohnhaus sowie als Garagen- und Nebengebäude genutzt werden. Dies ist im zeichnerisch im VEP dargestellt.

Zu 2.: Der sogenannte „**Holzstadl**“ wurde als landwirtschaftliche Maschinen- und Unterstellhalle genehmigt. Er soll zukünftig als Mehrzweckraum für Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen umgebaut und genutzt werden. Dies ist im zeichnerisch im VEP dargestellt.

Zu 3.: Im zentralen Bereich des Anwesens befindet sich ein bestehendes Hallengebäude. Dessen nördlicher Teil wurde in der Vergangenheit durch die IHK genutzt und steht derzeit leer. Hier ist eine Nutzung als **Boarding-Haus** mit 11 Zimmern und darin 19 Betten vorgesehen. Dies ist im zeichnerisch im VEP dargestellt.

Zu 4.: Im südlichen Bereich des geplanten Boarding-Hauses ist eine landwirtschaftliche **Maschinen- und Lagerhalle** untergebracht. Aufgrund der Größe des Anwesens

sowie der historischen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung ist weiterhin ein landwirtschaftlicher Fuhrpark vorhanden, der in diesem Hallenteil untergestellt wird. Dies ist im textlich im VEP dargestellt.

Zu 5. Das **Restaurantgebäude** auf Gut Altholz stellt einen vorhandenen Gebäudebestand dar und bildet einen zentralen Bestandteil der Infrastruktur des Anwesens. Im Erdgeschoss befindet sich das Restaurant mit zugehöriger Kücheninfrastruktur. Südlich vorgelagert befinden sich circa 200 m² Außenbewirtschaftungsfläche. Das Restaurant steht sowohl Hotelgästen als auch externen Besuchern zur Verfügung. Im Obergeschoss des Gebäudes sind Büroräume sowie ein weiterer Veranstaltungsraum untergebracht. Insgesamt befinden sich dort 410 m² Gastfläche. Die im Erdgeschoss befindliche Küche dient neben der gastronomischen Versorgung des Restaurants auch der Versorgung weiterer Veranstaltungsbereiche auf dem Gelände. Insbesondere wird von dort aus das nordöstlich gelegene Veranstaltungszelt („fliegender Bau“) mit Speisen und Getränken beliefert. Perspektivisch ist vorgesehen, auch das Veranstaltungszelt sowie den sogenannten „Holzstadl“ von dieser zentralen Kücheninfrastruktur aus zu versorgen.

Dem Restaurant südlich vorgelagert ist eine weitere Freischankfläche mit 130 Sitzplätzen. Bereits im Jahr 2014 wurde hierzu eine Planung eingereicht, in der sowohl dieser Biergarten als auch ein dazugehöriges Ausschankgebäude mit einer Grundfläche von ca. 13 m² dargestellt wurden. Die Umsetzung dieses Ausschankgebäudes wird weiterhin angestrebt, um die logistische Versorgung der Freischankfläche zu erleichtern und den Betriebsablauf im Außenbereich zu unterstützen. An die Freischankfläche und den Bereich des geplanten Ausschankgebäudes schließt eine Rasenfläche mit Baumbestand an. Diese Fläche wird derzeit und auch künftig als Spielbereich für Kinder genutzt. Dies ist im textlich im VEP dargestellt.

Zu 6.: Im nordöstlichen Bereich des Anwesens befindet sich ergänzend zum Restaurantbetrieb ein genehmigtes **Veranstaltungszelt** („Hochzeitszelt“, fliegender Bau) für circa 100 Personen. Es wird saisonal von Frühjahr bzw. Sommer bis in den Herbst für Hochzeitsveranstaltungen genutzt, derzeit circa 20-25 je Jahr, zukünftig bis zu circa 40. Während der Wintermonate wird das Zelt abgebaut. Die dort stattfindenden Hochzeiten stellen einen wesentlichen Bestandteil des Veranstaltungsangebotes auf Gut Altholz dar und werden auch überregional wahrgenommen. Das Zelt ist infrastrukturell nicht autark. Die Versorgung mit Speisen erfolgt über die Küche des Restaurantgebäudes, ebenso werden die vorhandenen sanitären Einrichtungen im Bestand genutzt. Aufgrund des jährlich erforderlichen Auf- und Abbaus des Zeltes besteht langfristig die Überlegung, für diesen Nutzungszweck eine dauerhafte bauliche Lösung auf dem Anwesen zu schaffen. Dies ist im textlich im VEP dargestellt.

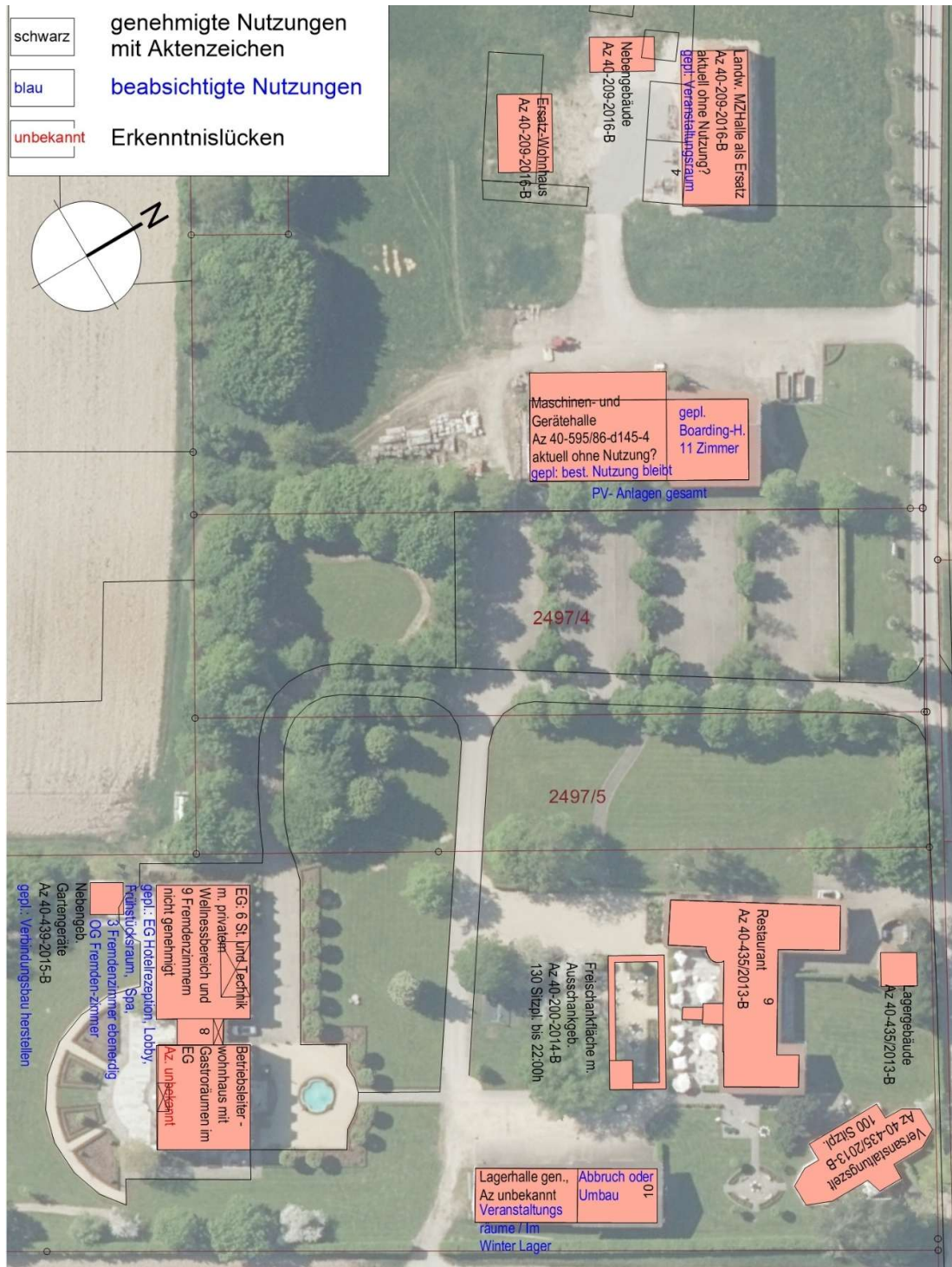
Zu 7.: Als langfristigen **Veranstaltungsraum** und Ersatz zum Veranstaltungszelt für ca. 100 Personen kommt perspektivisch das ehemalige Wohnhaus der Großeltern (Altholz 10) mit angrenzender landwirtschaftlicher Abstellfläche in Betracht. Dieses Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Restaurant und dem zugehörigen Außenbereich und steht derzeit leer. In einem teilweise aufzustockenden Obergeschoß sind 4 Beherbergungszimmer für Gäste der Veranstaltungen vorgesehen. Dies ist im zeichnerisch im VEP dargestellt.

Zu 8.: Hier im östlichen Teil des Gebäudekomplexes Haus Nr. 8 befindet sich ein zweigeschoßiges **Wohnhaus** der Familie des Eigentümers und ehemaligen Betriebsleiters, das weiterhin als solches genutzt werden soll. Dies ist im textlich im VEP dargestellt.

Zu 9.: Im westlichen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes Haus Nr. 8 ist eine Nutzung als 12 **Hotelzimmer** mit 24 Betten zu zugehörigen Einrichtungen (Lobby, Wellness) vorgesehen. Dies ist im zeichnerisch im VEP dargestellt.

Zu 10.: Für die bestehenden und darüber hinaus geplanten Nutzungen ist von einem Bedarf in der Größenordnung von 120 **Stellplätzen** auszugehen. Circa 80 Stellplätze bestehen bereits. Die Errichtung von bis zu weiteren 46 Stellplätzen wird im Vorfeld der Aufnahme der beabsichtigten Nutzungen für erforderlich erachtet, siehe dazu auch die Bedarfsermittlung in Kapitel 7, Seite 13. Die Zufahrten zu diesen sowie zu den Gebäuden bestehen bereits.

Abbildung 2: Genehmigungsstand



5 Städtebau, Denkmalpflege

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen wird als **Nutzungsart** ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Zwecke des Fremdenverkehrs und der Restauration festgesetzt. Damit ist der beabsichtigte Gebietscharakter umschrieben. Die zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen sind detailliert und abschließend benannt. Ebenfalls beabsichtigt ist der Betrieb eines Boarding-Hauses mit Kleinstwohnungen zum Zwecke einer (gegenüber Hotelzimmern) längerfristigen jedoch zeitlich begrenzten Vermietung an Gäste ohne einen vollständigen hotelspezifischen Service. Dauerhaftes Wohnen für nicht dem Betrieb zugehörige Personen soll aufgrund der räumlich abgesetzten Lage nicht zugelassen werden. Entsprechend des Rechtscharakters eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die zulässigen Nutzungen auf die einem Durchführungsvertrag vereinbarten eingeschränkt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird festgesetzt durch eine Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen als räumlich differenzierte Wandhöhen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht einerseits eine auch zukünftig ausreichende wirtschaftliche Betriebsgrundlage; sie dient andererseits dazu, den landschaftlich und durch Grünanlagen geprägten Charakter der Gesamtanlage sicherzustellen.

Aufgrund des langfristig absehbaren Stellplatzbedarfs für die beabsichtigten Nutzungen war eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (GRZ 2) auf das 0,8-fache erforderlich. Im Gegenzug sind eine ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung vorgesehen und ein Erhalt sowie eine Ergänzung von Baumbewuchs festgelegt; damit kann der parkartige Charakter trotzdem erhalten werden.

Die als zulässig festgesetzte Wandhöhe berücksichtigt neben dem Baubestand auch Ausbauabsichten in die Höhe. Die bestehenden sowie die genehmigten Gebäude weisen Wandhöhen im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 2-5 BayBO von 7,2 bis 9,2 Metern auf, das Wohnhaus 12,5 Meter. Die festgesetzten Wandhöhen von bis zu 8,5 bzw. 9,5 m, im Bereich Altholz 8 bis zu 12,5 m sind somit am Bestand orientiert und lassen etwas Spielraum für Ausbauten der Bestandsgebäude auf den vorhandenen Gebäudegrundflächen.

Für die **Abstandsflächen** ist keine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO beabsichtigt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind entsprechend der Planungsziele eng am Baubestand gehalten. Sie berücksichtigen auch ergänzende Gebäudeteile wie Terrassen oder Außenbewirtschaftungsflächen. Stellplatzanlagen und Zufahrten, auch zu den einzelnen Nutzungsbereichen wurden separat festgelegt. Insbesondere die Flächen für Stellplätze berücksichtigen auch die zukünftigen Erfordernisse gemessen an der kommunalen Stellplatzsatzung und der von anderen Siedlungsteilen abgesetzten Lage.

Detaillierte gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO erübrigen sich aufgrund des Charakters eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Südwestlich direkt angrenzend D-2-7143-0068 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“ Östlich nur 25m von Hausnr. 10 entfernt, das Bodendenkmal D-2-7143-0070 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“, weitere Bodendenkmäler bei 500/600m Entfernung. Zudem werden weitere, derzeit noch nicht bekannte Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet und dessen Umfeld erwartet.

6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich der früheren Isar-Aue außerhalb des mit Verordnung des Landratsamtes Deggendorf vom 22.02.2022 amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes von Donau und Isar. Im Süden grenzt die „Schwaig-Isar“ an, ein Altwasserarm der Isar, im Osten befindet sich der Isardeich. Das Plangebiet ist damit als geschütztes Gebiet mit einem Schutz vor hundertjährlichen Hochwässern (HQ₁₀₀) von Donau und Isar anzusehen. Von Binnenüberschwemmungsgebieten infolge von Schöpfwerksausfall ist es nicht betroffen.

Das Gelände im Plangebiet befindet sich auf Höhen zwischen circa 312,0 und 312,5 Meter +NHN. Die Wasserstandhöhe bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) beträgt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf 315,40 Meter über NHN. Bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der Schutzeinrichtungen könnten Wasserstandhöhen bis zu 316,4 Meter auftreten und damit Überflutungen des Plangebietes bis zu knapp vier Metern.

Bauliche Anlagen und deren Nutzung haben angepasst an das bestehende Hochwasserrisiko zu erfolgen. Unterhalb der Extrem-Hochwasserhöhe sind Schlafräume für Gäste (Hotel, Boardinghaus) vorgesehen. Angesichts für solche Hochwasserereignisse erfahrungsgemäß zu erwartender Vorwarnzeiten sind diese Schlafräume dann als ausreichend geschützt anzusehen, wenn geeignete bauliche Maßnahmen getroffen werden und Alarmierungs- und Evakuierungspläne vorgehalten werden. Die notwendigen baulichen Maßnahmen wurden festgesetzt (Fluchtmöglichkeiten, hochwassergepasste Bauweise, hochwassersichere Unterbringung kritischer Infrastruktur). Die einschlägigen Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWS) beachten.

Das Plangebiet ist von potentiellen Fließwegen bei Starkregen mit nur mäßigen Abflussmengen betroffen.² Aufgrund des nahezu ebenen Geländes dürften diese eine sehr geringe Rolle spielen und mögliche Schäden können durch eine geeignete Höhenlage von bodentiefen Gebäudeöffnungen vermieden werden.

² Bayernatlas. <https://atlas.bayern.de/>. Potentielle Fließwege bei Starkregen. Abruf 20.11.2025

7 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebietes erfolgt aus nordwestlicher Richtung durch eine bestehende Straße auf Flurstück Nr. 1827, Gemarkung Natternberg, die sich auf Hoheitsgebiet der Stadt Deggendorf befindet. Diese geht dann auf das Flurstück Nr. 2482/9 Gemarkung Pankofen im Eigentum der Stadt Plattling über und **berührt offenbar auch Teilflächen der angrenzenden privaten Grundstücke Flur-Nr. 2495, 2503/2, 2502** jeweils Gemarkung Pankofen. Sie führt weiter in Richtung Südosten zum Hochwasserschutzdeich. Eine Widmung der Straße konnte bislang aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht erfolgen. Da es sich bei Flurstück Nr. 2482/9 Gmkg. Pankofen um ein städtisches Fiskalgrundstück handelt, auf dem tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, besteht auch ein Fahrrecht zugunsten der Anwesen im Plangebiet. Die bestehende Fahrbahn wurde inklusive nördlich angrenzender Bahnkette- und Seitenflächen als Flächen für den Straßenverkehr festgelegt.

Die bestehende Erschließungsstraße bindet an die Kreisstraße DEG 46 „Altholzstraße“ an, über welche man nach Pankofen und von hier auf die von München nach Deggendorf führende Autobahn 92 gelangt, die über das Kreuz Deggendorf auch an die A3 Richtung Österreich bzw. Frankfurt verbunden ist.

Die **Zufahrten** zu den Gebäuden bestehenden bereits. Sie können auch durch die Feuerwehr genutzt werden.

Die genehmigten und darüber hinaus beabsichtigten Nutzungen erfordern circa 120 Kfz-Stellplätze. 80 davon sind bereits errichtet. Der Stellplatzbedarf errechnet sich wie folgt:

Tabelle 1: Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzung	Anz Einh	Einh	Schlüssel Einh / St	Bedarf St
1	Wohnhaus Altholz 4	1	WE	0,5	2
2	Veranstaltungsraum bei Hs.Nr.4	191	m2 Gastfl	10	20
3	Boardinghouse	11	App.	1	11
4	Lager- und Maschinenhalle			1	0
5	Restaurant m. Außenbewirtung	290	m2 Gastfl	10	30
5	Freischankfläche + Aussch.gebäude	194	Sitzpl	10	20
6	Veranstaltungszelt	272	m2 Gastfl	10	ersetzt
7	Veranstaltungsraum Hs.Nr.10	191	m2 Gastfl	10	20
7	Gästezimmer Hs.Nr.10	4	Zimmer	1	4
8	Hotel Altholz 8	12	Zimmer	1	12
8	Wohnhaus Altholz 8	1	WE	0,5	2
	SUMME				121

Dabei ist davon auszugehen, dass aufgrund der örtlichen Lage 1 Stellplatz je 10 Besucher einer Veranstaltung bei Weitem nicht ausreichend sein wird. Sollten also insbesondere zwei Veranstaltungen gleichzeitig stattfinden, so sind weitere Bedarfsstellplätze erforderlich. Festgesetzt werden Flächen für circa 126 Stellplätze in räumlich geeigneter und verträglicher Anordnung.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit **Frischwasser** erfolgt über eine bestehende Leitung durch die Stadtwerke Plattling. Sämtliche bestehenden Gebäude sind daran angeschlossen.

Für eine **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz wurde im Jahr 2015 seitens des Kreisbrandrates angewiesen, zwei normgerechte Tiefbrunnen an geeigneter Stelle zu errichten. Entnahmemengen von 96 m³/h sind über zwei Stunden sicherzustellen. Die Brunnen wurde mit geeigneter Entnahmeeinrichtung errichtet auf Flurstück Nr. 2497 Gmkg. Pankofen an der Grenze zu 2497/4 südlich der bestehenden Lager- und Maschinenhalle sowie Flurstück Nr. 2500/5 Gmkg. Pankofen nahe der Straße. Zusätzlich steht ein Grundwasserteich südlich Haus-Nr. 8 als Löschwasserquelle zur Verfügung. Der erreichbare Löschwasser-Förderstrom wurde beträgt laut Messprotokoll vom 10.04.2026³ für beide Saugstellen zusammen 1883 l/min (113 m³/h) und ist damit ausreichend. Außerdem wird ein südlich Haus Nr. 8 bestehender Grundwasserteich zur Löschwasserversorgung genutzt.

Die **Entwässerung** erfolgt im Trennsystem. Gesammeltes **Schmutzwasser** aus den bestehenden Anwesen Altholz Nr. 4, 6, 8 und 10 wird in einem Abwasserpumpschacht im Osten des Plangebietes gesammelt und von dort über eine parallel zur Straße verlaufende private Druckleitung (siehe Darstellung im Bebauungsplan) abgeführt; der Unterhalt dieser Leitung obliegt den Anschlussnehmer. Das Abwasser wird von dort in einen bestehenden Endschacht der Abwasseranlage der Stadt Deggendorf (Altholzstraße DEG 46 im Bereich der Zufahrt Fa. Schaupp) eingeleitet werden. Für die Einleitung in das Kanalnetz der Stadt Deggendorf liegt eine Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Deggendorf vom 04.08.2014 vor. Die abschließende Herstellung des Anschlusses ab Unterquerung der Altholzstraße bis zum genannten Abwasserschacht steht noch aus.

Das von Dachflächen und befestigten Oberflächen gesammelte **Niederschlagswasser** wird in bestehenden sechs Sickerschächten in den Untergrund versickert. Über vorliegende wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Voraussetzungen eine erlaubnisfreie Versickerung liegen **derzeit noch keine Erkenntnisse vor**. Für neu anzulegende befestigte Stellplatzflächen wurden Flächen für Mulden zur Vorreinigung und hydraulischen Pufferung vorgesehen; von dort aus kann in weitere anzulegende Sickerschächte versickert werden.

Ein weiterer Ausbau von Erschließungsanlagen im Sinne einer öffentlichen Erschließung ist nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

³ Brandschutz Kroiss GmbH. [Protokoll zur Messung des Wasserdurchflusses an zwei Saugstellen]. 10.04.2026

8 Grünordnung

Es sind keine neuen Pflanzungen erforderlich, da die Anlage des Hotels mit großzügigen Grünflächen und Baumpflanzungen ausgestattet ist. Sämtliche Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Tabelle 1 enthält zulässige Gehölzarten.

Tabelle 2: Zu verwendende Baumarten für Gehölzpflanzungen

Baumart botanisch	Baumart deutsch
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria 'Magnifika'</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata 'Erecta' oder 'Greenspire'</i>	Winterlinde

9 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

9.1 Planungsziele und Planinhalt

9.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Auf Gut Altholz befinden seit drei Generationen eine Gastronomie und ein familiengeführter Beherbergungsbetrieb im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Betrieb soll rechtlich abgesichert, konsolidiert und mit einer wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Perspektive versehen werden. Dies hat sich auf dem Wege von Baugenehmigungen als nicht machbar erwiesen. Daher soll im Weiteren eine Bauleitplanung erfolgen.

Aufgrund der landesplanerischen Ziele und Grundsätze und angesichts der von anderen Siedlungen abgesetzten Lage ist eine bauleitplanerische Festlegung hier nur in engen Grenzen der zweifellos bestehenden Siedlungseinheit und des teilweise aus der Nutzung gefallen Baubestandes zu suchen. Mit einer detaillierten und konkreten Planung sind abschließend die beabsichtigten baulichen Nutzungen festzulegen.

Dazu geeignet erscheinen die Festsetzung eines Sondergebietes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plattling im Parallelverfahren.

9.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,3 Hektar und befindet sich nordöstlich der Stadt Plattling auf den Flurnummern 2497, 2497/4, 2497/5, 2497/6, 2498 und 2482/9 je der Gmkg. Pankofen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

9.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

Tabelle 3: Ziele des Umweltschutzes

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffen
2	§ 1 EEG 2023	(1) Ziel dieses Gesetzes ist insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. (2) Zur Erreichung des Ziels nach Absatz 1 soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden. (3) Der für die Erreichung des Ziels nach Absatz 2 erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.	X
3	1.3.1 (G) LEP 2023	- Auf die Klimaneutralität soll hingewirkt werden. - Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs sowie durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien, wie auch nachwachsender und Sekundär-Rohstoffe. - Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden	X
4	1.3.2 (G) LEP 2023	- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.	X
5	3.1.1 (G) LEP 2023	- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. - Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.1.3 (G) LEP 2023	Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.	-
7	3.3 (G) LEP 2023	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	-
8	3.3 (Z) LEP 2023	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	-
9	7.1.1 (G) LEP 2023	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	X
10	7.1.6 (G) LEP 2023	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
11	A.1.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	-
12	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
13	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
14	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X

15	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.	X
16	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
17	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
18	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
21	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
22	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
23	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	X
24	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
25	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
26	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

9.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

9.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird, sind andere in Klammern angegeben.

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 9.6.1) bewertet.

9.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Bundesautobahn BAB A92 und südlich der Bundesautobahn BAB 3 etwa 4 km nordöstlich der Stadt Plattling. Der Geltungsbereich ist bereits durch einen bestehenden Hotelbetrieb mit privaten Wohnanlagen erschlossen. Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldbestände,

Die nächstgelegene Bebauung befindet sich etwa 500 m nordwestlich und südwestlich des Geltungsbereiches. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße, welche in etwa 750 m westlicher Entfernung an die Altholzstraße anschließt. In etwa 200 m östlicher Entfernung beginnt der Isar-Damm und die Isar-Auen.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporär kann es zu erhöhter Lärm- und Staubbelastung durch die Erstellung zusätzlicher Stellplätze kommen.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen.

9.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Zustand

Das Plangebiet ist im Stil eines Parks angelegt und besteht somit überwiegend aus den Biotopnutzungstypen (BNT) G4 – Park- und Trittrassen und B312 /B313 – Einzelbäume, Baumreihen und -Gruppen mittlere bis alte Ausprägung. Die Wege sind sowohl asphaltiert (BNT V11), als auch geschottert anzutreffen (BNT V32). Aufgrund der vorliegenden Strukturen und Quartieren in den teilweise alten Gehölzen wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst. Betroffene Artengruppen sind die Taxa Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Vögel. In der Umgebung der Hotelanlage befinden sich nördlich und südwestlich ackerbaulich genutzte Flächen; nordwestlich und östlich (Au)Wald und Gehölzflächen.

Das Plangebiet unmittelbar von Nordosten bis Nordwesten umgebend liegen die europarechtlich geschützten Schutzgebiete FFH- (7243-302.01) und SPA-Gebiet (7243-402.01) Isarmündung. Das Vorhaben stellt ein Projekt / einen Plan im Sinne von §§ 34 und 36 BNatSchG dar. Die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des berührten FFH-Gebietes ist zu prüfen.

Mit einem Abstand von etwa 150 m nordöstlich bis südwestlich beginnt zudem das Landschaftsschutzgebiet Untere Isar (LSG-00263.01), sowie das Naturschutzgebiet Isarmündung (NSG-00369.01). Entsprechend dieser Dichte an Schutzgebieten liegen auch zahlreiche amtlich kartierte und gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes vor. In einem Umkreis von 500 m um die Hotelanlage sind es folgende:

- 7143-1365-004, 006, 007: „Gehölze und Grabensäume bei Altholz“
- 7143-1324-003: Nassflächen, Extensivwiesen und Pfeifengraswiesen in den Schüttwiesen bei Fischerdorf
- 7143-1325-001, 002, 003: Gehölzbiotope an der Alten Isar bei Altholz
- 7143-1403-001: Altarm der Schwaig-Isar zwischen Altholz und Scheuer
- 7143-1420-002, 003: „Nassflächen am Altarm der Alten Isar bei Altholz“
- 7243-0044-001: Kiesabbau am Kroishof nordöstlich von Plattling
- 7243-1108-001: Der Altarm der Schwaig-Isar zwischen Scheuer und Holzschwaig
- 7243-1175-001: Altarm der Schwaig-Isar bei Holzschwaig
- 7243-1176-001: Nassfläche nördlich von Scheuer

Zustandsbewertung

Sehr hohe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Temporäre, zusätzliche Immissionen durch Baustellenlärm und -staub.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Lärm- und Feinstaubbelastung durch Ausweisung von PKW-Stellplatzflächen

Das geplante Vorhaben liegt außerhalb des FFH-Gebiets und außerhalb des SPA-Gebiets. Auch für den Baubetrieb ist keine Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebiets erforderlich. Es sind keine Lebensraumtypen gemäß dem Standarddatenbogen betroffen. Auf die Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, siehe im Detail Anlage 1. In der Gesamtbetrachtung können erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sowie auf das SPA-Gebiet unter Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (siehe unten) ausgeschlossen werden.

Gemäß Artenschutzgutachten (s. Anlage 2) können sich bei Umsetzung des Vorhabens aufgrund seiner Lage und Art und unter Berücksichtigung der umgebenden Habitatausstattung Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten ergeben. Durch

eingriffsminimierende Maßnahmen werden potenzielle Beeinträchtigungen soweit minimiert, dass die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben potenzielle betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird. Auch mögliche Störwirkungen führen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu Verschlechterungen des Erhaltungszustands lokaler Populationen. Die fachgutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wurden je nach ihrem Charakter als Festsetzungen oder als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Bewertung Umweltauswirkungen

Eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet sowie dem SPA-Gebiet wird als nicht erforderlich eingestuft (siehe Anlage 1).

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen sind zu beachten.

9.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Plangebiet handelt es sich um Freiflächenanlagen des Hotels „Landgasthof Hutter“. Diese zeichnen sich durch hohe Grünflächen- und Gehölzanteile aus. Eine bauliche Nutzung ist derzeit nur eingeschränkt zulässig.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der bereits vorliegenden Bebauung weist das Grundstück nur noch eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche auf.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Temporär zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen ist nur auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen.
Anlagebedingt	Neue Flächenversiegelung durch Vorhaben mit bis zu 30 % Flächenversiegelung. Allerdings sind nur in sehr geringem Umfang (5 % des Geltungsbereiches) Ausweisungen von neuen Stellplätzen vorgesehen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

9.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der Boden des Geltungsbereichs besteht überwiegend aus fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Umweltatlas 2026). Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist mittel bis hoch (ebd.). Die natürliche Ertragsfunktion ist überwiegend mittel (41-60 Bodeneinheiten) (ebd.). Das Wasserspeichervermögen bei Starkregenereignissen ist sehr hoch (ebd.).

Der anstehende Boden ist anthropogen verändert. Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung noch eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Eingriffe in den Bodenkörper durch Bau von 32 Stellplätzen.
Anlagebedingt	Verlust von Fläche für Puffer- und Filterfunktionen auf 5 % der Fläche des Geltungsbereiches.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

9.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Oberflächengewässer: Die Donau verläuft etwa 2,3 km nordöstlich und die Isar etwa 1,6 km östlich des Plangebietes. Im Jahr 2013 lag das Untersuchungsgebiet in der überschwemmten Fläche des HQ-extrem. Es besteht ein Hochwasserschutz gegen ein Ereignis der Größe HQ100 (Umweltatlas 2026).

Anfallendes Wasser aus Niederschlägen wird vor Ort versickert. Teilweise befinden sich auf dem Hotelgelände Ablauf- und Aufstaubereiche in Starkregenereignissen

Grundwasser: Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet über 2,0 m (Umweltatlas 2026).

Bewertung des Zustandes:

Sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Fläche mit Puffer- und Filtereigenschaften: Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort in den bestehenden sechs Sickerschächten in den Untergrund zu versickern. • Bauliche Anlagen sind Hochwasser angepasst zu bauen. Kritische Infrastruktur ist außerhalb bzw. über den möglichen Einflussbereich von Wasser zu lagern. • Durch die Planung besteht kein Verlust von Retentionsraum
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

9.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Aufgrund der topographischen Lage finden keine Siedlungsrelevanten Austausch-Bewegungen statt. Die etwa 200 m östlich gelegener Auenwälder der Isar haben eine ausreichende Dimension zur Erfüllung der Frischluftproduktion. Besonders in Hinblick auf Zwecke der Naherholung und touristischen Nutzung liegt hier eine erhöhte Relevanz vor, da diese Gehölzbestände fußläufig in einer Zeit von maximal 5 min erreichbar sind.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Baubedingt ist eine geringfügig höhere Versiegelungsrate von 5 % des Geltungsbereiches zu erwarten. Dadurch wird die Kaltluftproduktion kaum beeinträchtigt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mikroklimatisch geringe Auswirkungen. Makroklimatisch keine Auswirkungen.

9.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Das Plangebiet liegt im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten, Einheit 064A – Donauauen (FinWEB 2026).

Das Planungsgebiet liegt etwa 1,5 km südwestlich der Autobahn A3 und 1,4 km östlich der Autobahn A92. Optisch wird die Landschaft durch natürliche Sichtbarrieren von der Autobahn getrennt.

Die Landschaft ist geprägt besonders durch die bestehende Anlage, sowie durch die angrenzenden (Au)wälder und Agrarflächen geprägt.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund des üppigen Gehölzbestandes im Plangebiet, welcher erhalten wird, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

9.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Kulturgüter: Im Geltungsbereich oder dessen Umgriff befinden sich zwei Bodendenkmäler; es liegen keine Baudenkmäler und Ensembles vor (Denkmalatlas 2026). Es handelt sich um folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7143-0068: „ Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“
- D-2-7143-0070: „ Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Sachgüter: Nicht gegeben.

Zustandsbewertung:

Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Es ist nicht auszuschließen, dass sich bisher unbekannte Bodendenkmäler auf dem Baugrundstück befinden, da das direkte Umfeld des Baugrundstücks viele unterirdische Denkmäler aufweist. Diese könnten beschädigt oder zerstört werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

9.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

9.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen des geplanten Hotelbetriebs ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser gemäß Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB sicherzustellen. Anfallende Abfälle müssen getrennt, sicher und umweltgerecht erfasst, zwischengelagert und über zugelassene Entsorgungswege beseitigt werden. Das anfallende Abwasser – etwa aus Duschen, Pools oder Saunabereichen – wird in das bestehende kommunale Abwassersystem eingeleitet, wobei die Einhaltung der technischen Regeln zur Abwasserbehandlung sichergestellt werden muss. Der vorhandenen Teiche dienen ausschließlich gestalterischen und naturnahen Erholungszwecken und dürfen nicht zur Einleitung von Betriebs- oder Reinigungsabwässern genutzt werden. Durch die konsequente Umsetzung entsprechender technischer und organisatorischer Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass weder während der Bauphase noch im Betrieb erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Abfälle oder Abwässer zu erwarten sind.

9.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen als gering eingestuft. Dennoch sind mögliche Gefährdungen durch allgemeine betriebliche Risiken (z. B. Brände, technische Defekte, Stromausfälle) oder durch externe Einwirkungen (z. B. Extremwetterereignisse infolge des Klimawandels) zu berücksichtigen. Die Hotelanlage muss daher über geeignete organisatorische und bauliche Vorkehrungen verfügen, um im Ereignisfall den Schutz von Gästen, Personal und Umwelt zu gewährleisten.

9.5.3 Klimawandel/ Energie

Da es sich um eine Hotelanlage mit lockerer Bebauung handelt, sind die Auswirkungen auf das Klima gemäß Ziffer 2 gg) der Anlage 1 zum BauGB voraussichtlich moderat. Es kann lokal zu einer Veränderung des Mikroklimas kommen, insbesondere durch die Reduktion von Grünflächen, die den natürlichen Wasserhaushalt und die Verdunstung unterstützen.

Die klimatischen Auswirkungen können durch gezielte Maßnahmen gemildert werden, wie etwa durch den Einsatz von durchlässigen Belägen auf nicht versiegelten Flächen, die Installation von Grünflächen (z. B. Dachbegrünung oder begrünte Innenhöfe) sowie durch die Nutzung von energieeffizienten und klimafreundlichen Technologien (z. B. Wärmepumpen, Solarenergie). Darüber hinaus sollte auf eine nachhaltige Gestaltung der Außenflächen geachtet werden, um den Wärmeinseleffekt zu minimieren.

In Gesamtbetrachtung ist das Vorhaben nicht erhöht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels, kann jedoch durch gezielte klimafreundliche und anpassungsfähige

Maßnahmen (wie etwa gutes Regenwassermanagement und klimafreundliche Gebäudeplanung) besser gegen extreme Wetterereignisse und langfristige klimatische Veränderungen geschützt werden.

9.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

9.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen Beeinträchtigungen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

9.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).






9.6 **Eingriff, Vermeidung und Ausgleich**

9.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Kein Fällen und keine Schnitarbeiten an Gehölzen von März bis Oktober

Abbildung 33: Eingriffsbewertung (ohne Maßstab)



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Fläche mit zulässigen Eingriffen |  | G211 - Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland |
|  | B312 - Einzelgehölze, Baumreihen und -gruppen, standortgerechter und heimischer Arten - mittlere Ausprägung |  | G4 - Park- und Trittrassen |
|  | B313 - Einzelgehölze, Baumreihen und -gruppen, standortgerechter und heimischer Arten - alte Ausprägung | | |

9.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung wird nicht der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bereits um überwiegend bebaute Flächen handelt, erscheint es nicht sinnvoll den gesamten Geltungsbereich für die geplanten Eingriffe zu betrachten. Vielmehr wird ein flächiger Ausgleich angestrebt. Die Planung umfasst die Ausweitung des Stellplatzangebotes. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Insofern wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 angesetzt. Unter Berücksichtigung der notwendigen Flächengröße und dem festgesetzten Eingriffsfaktor von 0,8 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1223,0 m² (siehe dazu auch Tabelle 7).

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
B312 – Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, standortgerechte Arten – mittlere Ausprägung	227	0,8	182
B313 – Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen, standortgerechte Arten – alte Ausprägung	20	0,8	16
G211 – mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	275	0,8	220
G4 – Park- und Trittrassen	1007	0,8	806
Summe Bedarf	1.529		1223,0

Der Ausgleich wird nicht in Wertpunkten, sondern flächig kompensiert. Der Ausgleich kann auf der Flurnummer 2497 erfolgen und umfasst mindestens 1.226 m². Es erfolgt eine Einsaat von Regiosaatgut des Ursprungsgebietes (UG) 16 (alternativ und in Absprache mit der uNb kann auch das UG 19 verwendet werden)

9.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnte die Erweiterung der Stellplätze am vorgesehenen Standort nicht realisiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Freifläche genutzt würde. Die Bodenfunktionen würden erhalten bleiben.

9.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes angefertigt, alternative Planungsansätze haben im Zuge der Bauleitplanung nicht stattgefunden.

9.9 Monitoring

Wird ergänzt nach Scoping / Mitteilung im Zuge des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB.

9.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Der Betrieb Gut Altholz soll rechtlich abgesichert, konsolidiert und mit einer wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Perspektive versehen werden. ZU diesem Zweck wird ein Sondergebiet durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB festgesetzt und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plattling im Parallelverfahren abgehandelt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4,3 Hektar und befindet sich nordöstlich der Stadt Plattling auf den Flurnummern 2497, 2497/4, 2497/5, 2497/6, 2498 und 2482/9 je der Gmkg. Pankofen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Bedeutung des Plangebietes ist im Ausgangszustand weist eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, ökologische Vielfalt, Wasser, Kultur- und Sachgüter sowie das Landschaftsbild auf. Die Schutzgüter Fläche, Boden, sowie Klima und Luft sind von mittlerer Bedeutung. Das Schutzgut Mensch hat lediglich eine geringe Bedeutung.

Erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sowie auf das SPA-Gebiet können unter Einhaltung vorgesehener Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, eine weitergehende Prüfung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet sowie dem SPA-Gebiet wird als nicht erforderlich eingestuft.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Erfordernissen sind zu beachten.

Es ist notwendig mindestens 1.223 m² Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich wird auf der Flurnummer 2497 in Form einer Einsaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes (UG) 16 (oder alternativ und in Absprache mit der uNb des UG 19) erbracht.