

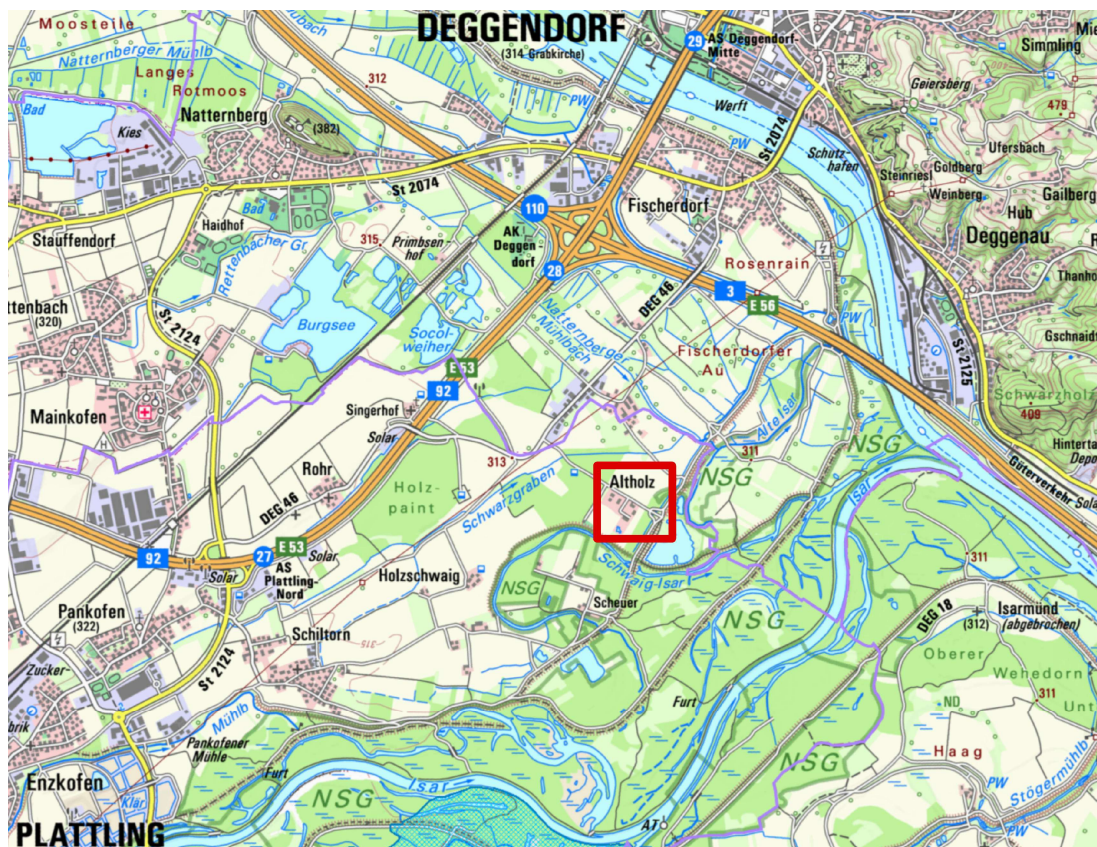
Stadt Plattling



Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18

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	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4	Vorhaben	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Städtebau, Denkmalpflege	6
6	Hochwasserschutz	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7	Erschließung	7
8	Grünordnung	8
9	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	9

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild (maßstabslos, Plangebiet markiert)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen FNP	5
Abbildung 3: Eingriffsbewertung (ohne Maßstab).....	23

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu verwendende Baumarten für Gehölzpflanzungen	8
Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes	11
Tabelle 3: Eingriffsbilanz.....	24

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 Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 18 hin zu einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO erfolgen und parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Kapitel 6 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.

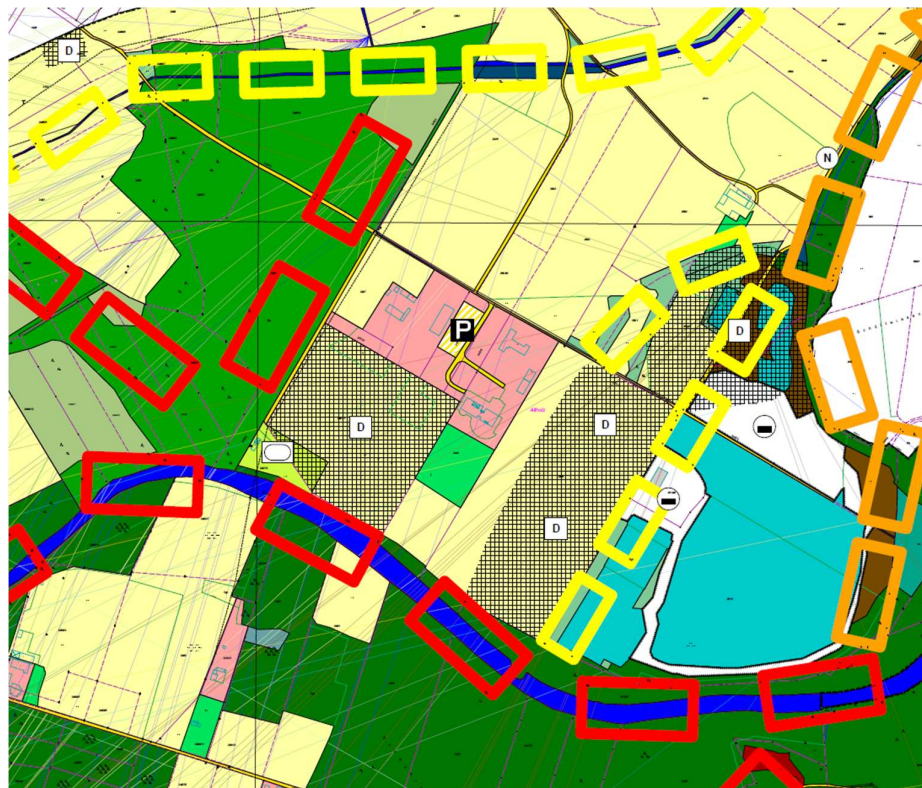
In der Nähe befinden sich die Natura-2000-Gebiete Isarmündung (FFH- und SPA-Gebiete); diese sind teilweise als Naturschutzgebiet „Isarmündung“ festgesetzt. Außerdem befindet sich dort auch das Landschaftsschutzgebiet „Untere Isar“. Große Teile der Schutzgebiete sind außerdem in der Amtlichen Biotopkartierung 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.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen FNP



3 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.

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.

4 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.

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 10.04.2026² 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.

² Brandschutz Kroiss GmbH. [Protokoll zur Messung des Wasserdurchflusses an zwei Saugstellen]. 10.04.2026

5 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 Gehölze für Ersatzpflanzungen.

Tabelle 1: Zu verwendende Baumarten für Gehölzpflanzungen

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

6 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

6.1 Planungsziele und Planinhalt

6.1.1 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 ein Sondergebiet § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

6.1.2 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.

6.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Tabelle 2: 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.I.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

6.3 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).

6.4 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.

6.4.1 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 Planbereich 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	Temporäre, zusätzliche Immissionen durch Baustellenlärm und -staub.
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Auswirkungen.

6.4.2 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.

6.4.3 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 Ausweisungen von neuen Stellplätzen (32) vorgesehen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

6.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der Boden des Plangebietes 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 Bodenpunkte) (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 maximal 32 Stellplätzen.
Anlagebedingt	Verlust von Fläche für Puffer- und Filterfunktionen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.4.5 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.

6.4.6 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 durch die Versiegelung von maximal 32 Stellplätzen zu erwarten. Dadurch wird die Kaltluftproduktion kaum beeinträchtigt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mikroklimatisch geringe Auswirkungen. Makroklimatisch keine Auswirkungen.

6.4.7 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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

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

6.4.8 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.

6.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

6.5.1 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.

6.5.2 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.

6.5.3 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.

6.5.4 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.

6.5.5 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.

6.5.6 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).





6.6 **Eingriff, Vermeidung und Ausgleich**

6.6.1 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 3: 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 Trittrasen |
|  | B313 - Einzelgehölze, Baumreihen und -gruppen, standortgerechter und heimischer Arten - alte Ausprägung | | |

6.6.2 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 1529,0 m² (siehe dazu auch Tabelle 7). Der Ausgleich kann auf dem Grundstück abgeleitet werden.

Tabelle 3: 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	805
Summe Bedarf	1529		1223

Der Ausgleich wird nicht in Wertpunkten, sondern flächig kompensiert. Der Ausgleich kann auf der Flurnummer 2497 erfolgen und umfasst mindestens 1.223 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)

6.7 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.

6.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

6.9 Monitoring

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

6.10 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 gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird zu diesem Zweck durch DB. 18 geändert.

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.

Die Bedeutung des Plangebietes ist im Ausgangszustand weißt 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.