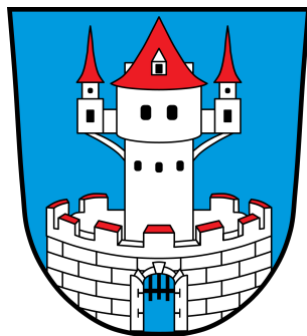




NEUNBURG
VORM WALD

Ortsteil Kröblitz - Landkreis Schwandorf



Vorhabensbezogener Bebauungsplan
„Hofgut Schwarzachtal“

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 17.06.2026

- *Entwurf* -



brüderl.
ganz. oder gar nicht.

brüderl Architektur GmbH • Hohenzollernstraße 47 • 80801 München

www.bruederl.de

Postanschrift: Fischmarkt 5 • 93047 Regensburg

Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de

INHALT	Seite
0. Präambel	1
1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. VERFAHREN	2
3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. AUSGANGSSITUATION	3
5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	4
6. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	6
7. VER- UND ENTSORGUNG	6
8. ERSCHLIESSUNG	7
9. NIEDERSCHLAGSWASSER	7
10. IMMISSIONSSCHUTZ	9
11. ARTENSCHUTZ	10

Präambel

Die Stadt Neunburg vorm Wald erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) - jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Neuaufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hofgut Schwarzachtal“ ist die beabsichtigte Umnutzung einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle im Ortsteil Kröblitz der Stadt Neunburg vorm Wald. Die bestehende Hofstelle wurde aufgegeben. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind in die Jahre gekommen und sollen zurückgebaut werden, um das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Eigentümer der Fläche beabsichtigen, an diesem Standort als Familienunternehmen einen Beherbergungsbetrieb zu errichten. Vorgesehen ist ein Hotel mit insgesamt 21 Zimmern, eine Gaststätte, einem Hofladen mit Schwerpunkt auf biologischen sowie regionalen Produkten und einem kleinen Spa-Bereich mit Schwimmteich und Sauna. Ergänzt wird die Anlage mit zwei kleinen Ferienhäusern sowie einem Kinderatelier und einer Außensauna.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb zu schaffen, Entwicklungspotential zu fördern und die Fläche dauerhaft für diese Nutzung zu sichern. Durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet sollen Art und Umfang der Nutzung eindeutig festgelegt und langfristig geordnet werden.

Mit der Planung werden mehrere städtebauliche und strukturelle Ziele verfolgt. Zum einen wird der Tourismus in der Region nachhaltig gestärkt und es werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Zum anderen wird eine aufgegebene Hofstelle einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt und damit ein Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortsteils Kröblitz geleistet. Der geplante Betrieb ist in seiner Dimension für diese Nutzung bewusst klein gehalten und fügt sich in seiner Nutzungsstruktur verträglich in das dörflich geprägte Umfeld ein.

Obwohl ein Beherbergungsbetrieb grundsätzlich in einem Dorfgebiet zulässig sein kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die geplante Nutzung im Vorfeld umfassend zu steuern. Insbesondere sollen die betrieblichen Abläufe, das Nutzungsspektrum sowie mögliche Auswirkungen auf die umliegende Nutzung frühzeitig geprüft und verbindlich geregelt werden. Auf diese Weise können sowohl die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten als auch die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft dauerhaft gesichert werden.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Hofgut Schwarzachtal“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Grundlage der Planung ist ein vom Vorhabenträger ausgearbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan, der dem Bebauungsplan beigelegt ist. Dieser konkretisiert die geplante bauliche Entwicklung und regelt insbesondere die räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungs- und Funktionsbereiche, die innere Erschließung, die Anlieferung sowie die Freiflächen. Ergänzend wird die städtebauliche und gestalterische Ausformung des Vorhabens in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

Im Rahmen des Regelverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dies erfolgt, obwohl das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt ist.

Der Bebauungsplan wird parallel zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neunburg vorm Wald aufgestellt. Ziel der Paralleländerung ist die Darstellung des Plangebiets als Sondergebiet Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Die im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung behandelt.

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kröblitz der Stadt Neunburg vorm Wald und liegt in einem Dorfgebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Weiherweg 1; Flurnummer 57, Gemarkung Kröblitz und den Flächen der Sichtdreiecke auf dem Weiherweg. Der Geltungsbereich wird in einem Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet ist in seiner Lage dreiseitig von bestehender Bebauung des Dorfgebiets umgeben. Westlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung in Form einer Kettenbebauung. Nördlich schließen weitere Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern an. Nord-östlich grenzt ein Grundstück mit einem Fischereibetrieb, sowie dem als Naturdenkmal geschützten Baum „Schlossgarteneiche“ an. Östlich befindet sich eine Siedlungsstraße als Sackgasse zur Erschließung von vier Grundstücken. Dahinter liegen zwei Einfamilienhäuser, an die östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Süden grenzt das Grundstück an die Erschließungsstraße Weiherweg, welcher hier den Ortsabschluss bildet. Denn südlich der Straße schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie eine Teichanlage eines Fischereibetriebs an.

4. AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet umfasst eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit mehreren Bestandsgebäuden und Nebenanlagen. Das vorhandene Wohngebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand, steht leer und ist baulich nicht mehr erhaltenswert. Die auf dem Grundstück befindliche Scheune, ist ebenfalls in die Jahre gekommen. Ergänzt wird der Bestand durch mehrere Stallgebäude, überwiegend für Geflügelhaltung, sowie durch hofstellenübliche Nebenanlagen und Freiflächen.

Die Grundstücksflächen sind funktional unterschiedlich geprägt. Der südliche Bereich ist aufgrund der früheren Nutzung als Hoffläche weitgehend versiegelt. Nördlich schließen ehemals intensiv genutzte Weideflächen an. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zwei Obstbäume sowie bauliche Relikte früherer Nutzungen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle ist in ihrer bisherigen Form nicht zukunftsfähig. Aufgrund der geringen Flächengröße und des baulichen Zustands der Gebäude wäre für eine Fortführung ein vollständiger Neubau der Hofstelle erforderlich. Aus der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Fischereibetrieb hervorgegangen, der heute angrenzende Weiheranlagen und Ländereien bewirtschaftet, jedoch aktuell nicht mehr unmittelbar auf dem Plangebiet angesiedelt ist.

Insgesamt ist das Plangebiet als baulich vorgeprägter und teilweise versiegelter Standort einzuordnen, dessen bestehende Nutzung aufgegeben wurde und der einer grundlegenden Neuordnung zuzuführen ist.

5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Planung verfolgt das Ziel, auf dem Plangebiet einen dauerhaft tragfähigen Beherbergungsbetrieb zu entwickeln, der sich in Nutzung, Maßstäblichkeit und Struktur in das dörfliche Umfeld einfügt. Der Betrieb richtet sich explizit an natur- und erlebnisorientierte Familien, erholungs- und wellnessorientierte Paare, sowie an Angler und Genießer und verbindet Beherbergung, Gastronomie, Freizeit- und Naturerlebnis zu einem ganzheitlichen Nutzungskonzept im Hofgut Schwarzachtal.

Das festgesetzte Sondergebiet wird räumlich von einem Dorfgebiet umschlossen. Für Dorfgebiete sieht § 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor.

Das geplante Vorhaben bleibt hinsichtlich der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche sowie der baulichen Dichte deutlich unter diesen Orientierungswerten und fügt sich damit in ein Dorfgebiet ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl 1 GRZ1 nach §19 Abs.2 BauNVO beträgt 0,4 und liegt somit spürbar unter dem Orientierungswert für Dorfgebiete. Die Grundflächenzahl 2 GRZ2 in der versiegelte Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO mitgerechnet werden liegt bei 0,8. ~~Sickerfähige Beläge sind in der GRZ2 mitzurechnen. Auch wenn Wobei diese für die Anlage anders gewertet zu werden ist, da die Beläge Sickerfähig auszuführen sind und auch z.B. ein Teich in diesem Wert mit anzusetzen ist. Sodass als maßgebend im Vergleich die GRZ1 zu sehen ist. Die Zahl 0,8 wird als verträglich erachtet, da Teichanlagen und sicherfähige Beläge darin enthalten sind und der reale Versiegelungsgrad daher etwas darunter liegt.~~

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl GFZ liegt nach §19 Abs.2 BauNVO bei 1,2. Das hier vorliegende Planungsgebiet hat einen Wert von 1,0. Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Vorhaben im Maß der baulichen Nutzung in die umgebende dörfliche Bebauungsstruktur einordnet und keine städtebaulichen Spannungen hervorruft.

Das städtebauliche Konzept basiert auf einem Ensemble aus mehreren Baukörpern, dass die erforderliche Größe des Vorhabens in kleinteilige Strukturen auflöst, Freiräume zonierte und die Übergänge zu den örtlichen Gegebenheiten in unterschiedlicher Weise gestaltet. Es werden vielfältige Aufenthalts- und Freiräume geschaffen und zugleich eine verträgliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, sowie an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Ortsrandes erreicht.

Der Hauptbaukörper des Hotels ist entlang des Weiherwegs im südlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Nach Osten und Westen hält er große Abstände zur angrenzenden Bebauung ein. In diesen Bereichen ist jeweils eine traufseitige Ausbildung mit geringem Fensteranteil vorgesehen. Der First des Hauptgebäudes ist bewusst gedreht. Dadurch werden die Gebäudehöhen zu den angrenzenden Wohnbebauungen hin reduziert und orientieren sich an den Maßstäben der benachbarten Firsthöhen der Einfamilienhausbebauung. Zu den Nachbargrundstücken im Osten und Westen entsteht so eine traditionell anmutende Ansicht, die an landwirtschaftliche Gebäude, insbesondere Scheunen, erinnert. Die Ausrichtung der Hotelzimmer nach Süden dient sowohl betrieblichen Anforderungen als auch dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung. Einblicke in die direkt angrenzenden Gärten im Westen und Osten von den Balkonen und Zimmern werden weitgehend vermieden.

Der Hauptbaukörper ist in der Mitte geknickt, um das Gebäude zu gliedern und zugleich eine einladende Geste für Ankommende zu schaffen. Der Haupteingang sowie die vertikale Erschließung sind an diesem Knickpunkt angeordnet.

Die Lage am Weiherweg gewährleistet die Bündelung der verkehrlichen Vorgänge auf der Südseite des Plangebiets und schirmt die dahinterliegende dörfliche Bebauung weitgehend vom Verkehr ab.

Das Gebäude nimmt in seiner Gestaltung traditionelle architektonische Elemente auf und interpretiert diese in zeitgemäßer Form. Der Sockel wird als Putzfassade mit Lochfassadencharakter ausgebildet. Fensterelemente erhalten gestalterische Holzelemente, angelehnt an traditionelle Fensterläden. Die oberen Geschosse, in denen sich die Hotelzimmer befinden, werden in einer Holzverkleideten Konstruktion ausgeführt und klar vom Sockel abgesetzt. Diese Gliederung aus massivem Sockel und Holzfassade in den Obergeschossen stellt eine im ländlichen Raum verbreitete Gestaltungsform dar.

Die Holzstruktur verleiht dem Gebäude eine kleinteilige Gliederung und eine gewisse Lebendigkeit. Teilweise wird die Lattenstruktur vor den Fenstern geführt, um im Inneren ein differenziertes Lichtspiel zu erzeugen und die Körperhaftigkeit der Gebäudehülle zu betonen. An anderen Stellen wird sie bewusst geöffnet und durch Fensterelemente im Sinne einer Lochfassade ergänzt. Bei der Fassadengestaltung wurde insbesondere auf die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nachbarschaft sowie auf angemessene Ein- und Ausblicke geachtet.

Ein eingeschossiger Verbindungsbau führt zu einem räumlich abgesetzten Spa-Gebäude, das in seiner Lage und Gestaltung auf Ruhe und Privatheit ausgerichtet ist und die Formsprache des Hauptbaukörpers fortführt. Zwischen den Baukörpern entstehen klar definierte Hof- und Freiräume mit unterschiedlichen Nutzungszuordnungen.

Im Innenhof zwischen Hauptgebäude und Spa-Gebäude ist ein Schwimmteich vorgesehen. Im westlichen Bereich wird der Innenhof durch ein kleines Gebäude mit einer Outdoor-Sauna abgegrenzt.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks sind kleinere Baukörper in Form von Chalets bzw. Ferienhäusern vorgesehen, die insbesondere auf familienorientierte Aufenthalte ausgerichtet sind und Maßstab sowie Körnung der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen. Dadurch wird ein sanfter Übergang vom Dorfgebiet zum Hofgut geschaffen. Ein weiteres, untergeordnetes Gebäude im nördlichen Bereich dient der Unterbringung von Kleintieren für die jungen Gäste, sowie einem Kinderatelier.

Der Übergang zur freien Landschaft im Süden wird durch eine Eingrünung mit Baumpflanzungen als Ortsrandabrundung gestaltet. Hier hat die Gastronomie ihren Freibereich mit Bezug zur Landwirtschaftlichen Fläche, welche vom Hofgut mit bewirtschaftet wird.

Zu den angrenzenden Wohnbebauungen sind gartenähnliche Freiflächen vorgesehen, die einen verträglichen und ortstypischen Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen schaffen.

In der Nutzungsgewichtung bildet der Hotelbetrieb mit 21 Zimmern den Schwerpunkt der Planung. Die Gastronomie ist dem Hotelbetrieb funktional zugeordnet und dient vorrangig der Versorgung der Hausgäste, soll jedoch ergänzend auch der örtlichen Bevölkerung offenstehen. Ein Hofladen ergänzt das Nutzungsspektrum mit biologischen Produkten und regionalem Bezug. Die Chalets sind vorrangig dem Hotelbetrieb zugeordnet. Diese stellen einer Erweiterungsmöglichkeit und können als Ferienwohnungen und Erweiterung der Bettenzimmer oder aber auch als Angestelltenwohnen, Betriebsleiterwohnen ausgebildet werden.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Weiherweg. Sämtliche Fahrbewegungen des Vorhabens, einschließlich An- und Abreise der Gäste, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung, werden im südlichen Eingangsbereich des Grundstücks gebündelt. Dadurch wird eine klare Verkehrsführung erreicht und eine Ausdehnung des motorisierten Verkehrs in die rückwärtigen Grundstücksbereiche vermieden.

Im Eingangsbereich ist eine Wendeschleife vorgesehen, die ein kurzzeitiges Halten für das Be- und Entladen auf dem Grundstück ermöglicht, ohne dass rangierende Fahrbewegungen innerhalb des Plangebiets erforderlich werden. Auf diese Weise werden Verkehrsabläufe geordnet und mögliche Lärm- und Störwirkungen auf die angrenzenden Nutzungen minimiert.

Für große Anlieferungen ist jeweils auf der **Westseite** (Hofladen) und auf der **Ostseite** (Gastronomie) eine eigene Anlieferzone vorgesehen. Hier fahren die Fahrzeuge vom Weiherweg rückwärts direkt die Haltefläche auf dem Grundstück an und können dann in anderer Richtung wieder abfahren.

Für die Bemessung der Sichtdreiecke wurde eine maßgebliche Geschwindigkeit von 30 km/h zugrunde gelegt. Diese Annahme wurde getroffen, da der Weiherweg im betroffenen Abschnitt durchgehend nach der Vorfahrtsregel „rechts vor links“ geregelt ist und sich zwei Kreuzungsbereiche in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden. Aufgrund dieser örtlichen Verkehrssituation ist davon auszugehen, dass keine Geschwindigkeiten von über 30 km/h erreicht werden. Eine Regelung der Geschwindigkeit im Weiherweg auf 30 km/h oder auf eine Spielstraße wäre wünschenswert.

Vor diesem Hintergrund wurden die erforderlichen Sichtdreiecke auf Basis einer Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h ermittelt. Die entsprechenden Sichtdreiecke zu den geplanten Einfahrten können konfliktfrei nachgewiesen werden. Sie sind vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und werden planungsrechtlich gesichert.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind überwiegend als verkehrsfreie Zonen vorgesehen und stehen für Aufenthalts-, Spiel- und Erholungsnutzungen zur Verfügung. Diese Bereiche sind vom motorisierten Individualverkehr freigehalten und tragen zur Aufenthaltsqualität sowie zur Verträglichkeit des Vorhabens mit der umliegenden Wohnbebauung bei.

Die Bemessung der Stellplatzanzahl erfolgt gemäß der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der geplanten Nutzungen. Die erforderlichen Stellplätze können alle auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Grundsätzlich hat der Bauwerber auch noch andere Flächen in der Nähe zur Verfügung. Sollte sich herausstellen, dass mehr Stellplätze in der Praxis benötigt werden, ist vorstellbar, dass z.B. Mitarbeiterparken zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden.

Es wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Fahrbewegungen auf das Plangebiet untersucht. Hierzu liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist damit gesichert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung. Die ordnungsgemäße Versorgung des Vorhabens mit Wasser ist gewährleistet.

Das anfallende häusliche Abwasser wird über die bestehende Abwasserentsorgung der Stadt abgeleitet und den hierfür vorgesehenen Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt im Rahmen der kommunalen Abfallentsorgung und ist durch die Stadt sichergestellt.

8. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Die erforderlichen Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation, die Stromversorgung sowie die Trink- und Brauchwasserversorgung können über die vorhandenen Netze hergestellt werden. Die technische Erschließung des Plangebiets ist damit gewährleistet. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Weiherweg.

9. NIEDERSCHLAGSWASSER

Zum Schutz der Böden und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen des öffentlichen Kanalnetzes ist im Freiflächengestaltungsplan vorgesehen, durch offene Beläge das anfallende Niederschlagswasser, soweit möglich, flächig auf den Grundstücksflächen zu versickern. Ergänzt durch Rigolen, für größere Wassermengen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt damit vorrangig dezentral auf dem Plangebiet.

Es ist sichergestellt, dass Niederschlagswasser aus üblichen Regenereignissen nicht auf öffentliche Flächen oder in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet wird. Die befestigten Flächen werden überwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt, um ein flächiges Versickern des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur ist zudem gewährleistet, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ein oberirdischer Abfluss möglich ist.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 070-03373-01 vom März 2026) wurden die Gewerbelärmemissionen durch den innerhalb des Bebauungsplans geplanten Hotelbetrieb auf die umgebende Wohnbebauung prognostiziert und anhand der DIN 18005 bzw. TA Lärm beurteilt.

Gewerbelärm:

Durch den Betrieb des Hotels mit Gastronomie, einem Hofladen und einem Wellnessbereich mit Außenbereich kommt es zu Schallemissionen durch den Parkplatzbetrieb, Lieferverkehr sowie zu Geräuschemissionen durch Personen im Außenbereich. Zur Erschließung des Hotelgebäudes für die Gäste und Mitarbeiter, sowie zu Anlieferungen, führt die südlich verlaufende Straße „Weiherweg“ zu den Parkplätzen des Hotels.

Auf den nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Flurstücken, sowie in südlicher und östlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung. In den Beurteilungspegeln für den Hotelbetrieb, werden die

Immissionsrichtwerte für Misch-/Dorfgebiete der TA Lärm um mindestens 3/2 dB(A) tags/nachts unterschritten.

Bei Berücksichtigung einer Vorbelastung im Sinne von Nr. 3.2.1 der TA Lärm, werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte durch die von dem Hotelbetrieb entstehenden Schallemissionen nachts überschritten. Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) nachts an den Fassaden der östlich gelegenen Wohngebäude und somit Überschreitungen der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte für Misch-/Dorfgebiete nachts von bis zu 4 dB(A). Maßgeblich hierfür sind die Gewerbelärmemissionen durch die beiden geplanten Dachventilatoren auf dem Dach des Hotelgebäudes und des Spa-Gebäudes.

Zur Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte sind daher die Schalleistungspegel des Dachventilators auf dem Dach des Hotelgebäudes auf LWA = 69,0 dB(A) und auf dem Dach des Spa-Gebäudes auf LWA = 77,0 dB(A) zu reduzieren.

Die schalltechnische Untersuchung kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass nachts das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 6 dB(A) an den Fassaden des Wohngebäudes Weiherweg 7 (Nord, Ost, Süd u. West) überschritten wird. Maßgeblich für die Überschreitungen des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen nachts sind die Spitzenpegel des Gästeparkplatzes Ost sowie des geplanten Mitarbeiterparkplatzes auf dem Nachbargrundstück mit der Flur Nr. 55.

Zur Einhaltung des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen, sind Vorkehrungen zum Schutz vor dem Parkplatzlärm zu treffen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand am östlichen Rand innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht möglich, da der Gästeparkplatz Ost sonst nicht mehr für Pkws zugänglich wäre. Es ist daher die Errichtung einer Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs, am westlichen Rand im Bereich des Nachbargrundstücks mit der Flur Nr. 55 notwendig. Durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m kann das Kriterium für kurzzeitige Geräuschspitzen, verursacht durch den östlichen Gästeparkplatz eingehalten werden.

Aufgrund der weiteren Überschreitungen des Kriteriums für kurzzeitige Geräuschspitzen durch den südlichen Mitarbeiterparkplatz auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.55 ist eine zusätzliche 2,5 m hohe Lärmschutzwand auf dem Nachbargrundstück mit der Flur Nr. 55, entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des Mitarbeiterparkplatzes zu errichten.

Zuzurechnender Verkehr auf öffentlichen Straßen

Es wurden außerdem die schalltechnischen Auswirkungen durch die zu erwartende planbedingte Verkehrszunahme des Hotels Hofgut Schwarzachtal beurteilt. Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben 167 hinzukommende Fahrzeugbewegungen. Nach einem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichts wird die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro 24 h - Zeitraum als nicht abwägungsrelevant angesehen. Diese Anzahl zusätzlicher Verkehrsbewegungen wird durch das Vorhaben nicht erreicht.

Die Belange des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 161 wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Nach den Stellungnahmen des Sachgebiet 3.1 – Immissionsschutz des Landratsamtes Schwandorf sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs bereits maßgeblich durch die bestehende und planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung im näheren Umfeld bestimmt. Der Abstand zwischen der Hofstelle und dem Plangebiet beträgt rund 210 m und liegt damit deutlich über den Abständen zu vorhandenen bzw. zulässigen Wohnnutzungen. Darüber hinaus wird die vom Betriebsinhaber beabsichtigte betriebliche Weiterentwicklung mit einem Milchviehlaufstall für 150 Kühe und der Aufzucht von 150 Jungtieren aus landwirtschaftlicher Sicht als realistisch und angemessen bewertet. Hinweise auf weitergehende Einschränkungen der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten durch die geplante Hotelnutzung ergeben sich nicht. Die Belange der Landwirtschaft stehen der Planung daher nicht entgegen.

11. ARTENSCHUTZ

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch G.U.B Ingenieure AG durchgeführt. In deren Rahmen wurden sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Flächen berücksichtigt, die während der Bauphase potenziell betroffen sein könnten.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung ergab, dass das Untersuchungsgebiet potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender geschützter Arten beherbergt. Direkt im Plangebiet betrifft dies vor allem die Hecken- und Gehölzstrukturen sowie die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird in die potenziellen Lebensräume nicht bzw. nur marginal eingegriffen. Eventuelle Berührungen können durch eine Maßnahme vermieden bzw. vermindert werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der eingeschränkten Vielfalt und Funktion der Raumstruktur sowie Vorbelastungen durch Lärm, Schadstoffeinträge (Verkehr, Landwirtschaft) und visuelle Störreize ist der Eingriff bezüglich der Lebensraumfunktion für die Tierwelt als nicht erheblich zu werten. Eine erhebliche Verschlechterung des potenziell vorhandenen Artenspektrums sowie der lokalen Populationen ist, auch aufgrund zahlreicher Ausweichhabitate im direkten Umfeld, nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für alle im Untersuchungsgebiet und direkten Plangebiet potenziell möglichen Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zutreffen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

1.A_{CEF} Fledermäuse: Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust zweier Höhlenbäume, die ein potenzielles sommerliches Zwischenquertier für Fledermäuse darstellen könnten. Um die potenzielle Funktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, werden für jeden zu fällenden Baum mit Quartierpotenzial im Umfeld der Eingriffsfläche drei Fledermauskästen angebracht. Aktuell wird von zwei Obstbäumen mit Höhlenstrukturen ausgegangen, so dass in Summe sechs Fledermauskästen (drei Rundkästen und drei Flachkästen) anzubringen sind. Die genauen Standorte der Quartierhilfen wurden mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Zwei Fledermausflachkästen werden am Wohngebäude, Weiherweg 7, ein Flachkasten am Garagengebäude, Weiherweg 7, mit jeweils verschiedenen Ausrichtungen (Ost, Süd, West) angebracht, um eine entsprechende Wirksamkeit, insbesondere während des Bauvorhaben Hotel Schwarzachtal zu haben und häufig die Quartiere wechselnde Arten, zu erreichen. Zwei Fledermausrundkästen werden an zwei der Bäume am Teich südlich der geplanten Hotelanlage, ebenfalls mit verschiedenen Ausrichtungen (Südost, West) und in mind. 3 m Höhe angebracht. Ein weiterer Rundkasten ist an einem Baum im Gartengrundstück „Am Pfannenstiel“ mit Südwestausrichtung anzubringen. Die Nistkästen sind nach Erlangen des Baurechts so schnell wie möglich aufzuhängen.,

2.A_{CEF} Höhlenbrüter: Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust eines Höhlenbrüterkastens. Um die potenzielle Funktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, ist mindestens ein neuer Höhlenbrüterkasten im direkten Umfeld der Eingriffsfläche anzubringen. Der genaue Standort des neuen Nistkastens wurde mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Er ist in mind. 3 m Höhe an einen Baum im Gartengrundstück „Am Pfannenstiel“ unter Verwendung eines baumfreundlichen Aluminiumnagels und Anti-Einwachs-Klötzchens anzubringen (vgl. [NABU 24]). Das

12. UMWELTBERICHT

Es wurde ein Umweltbericht vom Landschaftsarchitekturbüro Alexander Oberbauer mit den zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet. Dieses liegt dem Bebauungsplanverfahren bei. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Planung übernommen.

Unterlagen Vorentwurf:

- 01- Bebauungsplan
- 02- Vorhabensplan
- 03- Freiflächengestaltungsplan
- 04- Begründung
 - Anlage1 Betriebsbeschreibung
 - Anlage 2 Stellplatznachweis
 - Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung
 - Anlage 4 Artenschutz
- 05 Umweltbericht
 - Karte 1 – Ausgangszustand
 - Karte 2 – Eingriff
 - Karte 3 - Ausgleichsflächen

brüderl Architektur GmbH

Hohenzollernstraße 47 • 80801 München (**Postanschrift:** Fischmarkt 5 • 93047 Regensburg)

Kontakt: Tel.: 08669 8589 - 0 • Fax: 08669 8589 - 19 • E-Mail: info@bruederl.de • www.bruederl.de

Sitz der Gesellschaft: München • RG München • HRB 290800 • USt-IdNr.: DE813718580



brüderl.
ganz. oder gar nicht.

