FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN RATTISZELL

DECKBLATT NR. 14
SO „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“

BEGRÜNDUNG, UMWELTBERICHT
Vorentwurf zur Vorgezogenen Beteiligung in der Fassung vom 07.03.2019

Verfahrensträger:

Gemeinde Rattiszell
über VG Stallwang
Straubinger Straße 18
94375 Stallwang
Tel.: 09964 / 6402-0
Fax: 09964 / 6402-37
Mail: info@rattiszell.de
Web: www. rattiszell.de

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Roswitha Schanzer
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

B E G R Ü N D U N G

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Rattiszell hat in seiner Sitzung vom 02.08.2012 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für das Sondergebiet „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ beschlossen. Da ursprünglich angedachte, mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten nicht weiter einbezogen werden sollen, wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 07.03.2019 geändert.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung SO „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.
Für das Bauleitplanverfahren wurde mit Fassung vom 02.08.2012 bereits eine vorgezogene Beteiligung durchgeführt. Aufgrund der Flächenreduzierung und wesentlicher inhaltlicher Änderungen erfolgt eine erneute vorgezogene Beteiligung.

2. Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Rattiszell ist das Plangebiet als Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Anlass der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines naturpädagogisch und meditativ-therapeutisch geprägten Seminar- und Veranstaltungszentrums, das in seiner Zielrichtung und Philosophie, verbunden mit einer ganz besonderen Örtlichkeit, außergewöhnlich sein soll. Die Idee dazu entstand durch die Suche nach wirtschaftlich tragfähigen Alternativen für den land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb. 2004 errichtete der Vorhabenträger ein sogenanntes „Erdhaus“ und nutzt es seither bereits als Seminar- und Veranstaltungsort. Die dazu vorliegende Baugenehmigung entspricht nicht dem tatsächlich errichteten Bau und der faktischen Nutzung, die Anlage ist bisher nur „öffentlich-rechtlich geduldet“. Im angrenzenden Wald entstanden im Rahmen von Blockbaukursen mehrere Holzhütten, auch sie sind bisher nur geduldet. Ein Waldlehr- und Meditationspfad sowie weitere naturpädagogisch-meditative Ausstattungselemente überwiegend aus Naturmaterialien wurden ebenfalls bereits errichtet.

Das „Waldwelt-Seminar- und Veranstaltungszentrum“ konnte sich in seiner jetzigen Form bereits etablieren und ist als Besonderheit überregional bekannt. Namhafte Firmen, Künstler und Persönlichkeiten des öffentlichen Lebens konnten als Gäste schon begrüßt werden. Bundesweit agierende Fernsehsender berichteten mehrfach. Für die Region sind bereits wirtschaftlich positive Auswirkungen zu verzeichnen, da örtliche Betriebe durch Leistungen für Verpflegung und Übernachtung profitieren.

Neben dem bestehenden „Erdhaus“ sollen im zugehörigen Wald naturverbundene Handwerkstechniken, z.B. in Kursen zum Blockhaus- oder Erdkellerbau, unmittelbar und durch eigenes Hand anlegen vermittelt werden. Die dabei errichteten Hütten sollen nur temporär bestehen und in späteren Seminaren wieder neu erstellt werden.

Das Projekt soll baurechtlich auf eine solide Basis gestellt werden. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Rattiszell. Um die Zulässigkeit des Vorhabens und der damit verbundenen Nutzungen zu regeln, ist eine Änderung der vorbereitenden Bauleitpläne der Gemeinde Rattiszell durch das Deckblatt Nr. 14 erforderlich.

4. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger will mit der „Waldwelt“ als Seminarort, Begegnungsraum und Veranstaltungsareal ein besonderes Refugium schaffen für

- **Seminare und Tagungen**
  - Abhaltung von Seminaren zu alten, fast vergessenen Handwerkstechniken wie Bau von Holzblockhäusern, Erdkellern, Backöfen
  - Angebot an externe Referenten/Organisatoren als Seminar- und Tagungsstätte, an der man mit der Natur, den Jahreszeiten und den Elementen arbeiten kann, um so eine "neue Sicht der Dinge" zu erlangen, nach dem Motto „Die Natur braucht uns nicht – wir brauchen die Natur!“
- **Arbeit mit Kindern und Jugendlichen**
  - Kindern und Jugendlichen die Impressionen der Natur – und speziell des Waldes nahe bringen: einen Waldlehrpfad bauen, Laubhütten bauen, Exkursionen, Lagerfeuer ... “Säge statt Playstation!“
    als Angebot z.B. für Schulklassen, Kreisjugendringe, Pfadfindergruppen, Natur- und Wildnisschulen ...
- **Therapeutische Arbeit**
  - Zur Ruhe kommen, die Stille genießen und im wahrsten Sinne des Wortes ZU-SICH-SELBST finden.
- **Veranstaltungen**
  - Öffentlich zugänglich: Festivals, Kultur, Musik, Lesungen ...
  - Daneben soll das Gelände auch für private Feiern, Familienfeste wie Hochzeiten, Geburtstage ..., zur Verfügung stehen, für Firmen oder Privatpersonen, die sich von der zu Grunde liegenden Philosophie angesprochen fühlen.

Der Grundgedanke für das Waldwelt-Areal ist, unmittelbare, archaische Naturerfahrung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll aber eine zeitgemäße Ausstattung bzw. Vortrags- und Kommunikationstechnik wie Beamer, Internetanschluss ... zur Verfügung gestellt werden.

Um die vorbeschriebene vorgesehene Nutzung entwickeln zu können, ist die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Die auf der „Demonstrations- und Experimentierfläche“ entstehenden Baukörper (Blockhäuser, Erdkellerbau u.dgl.) bestehen nur temporär. Eine Siedlungsfläche im Sinne des LEP wird somit nicht geschaffen.

5. Standortwahl

Für eine erfolgreiche Umsetzung des o.g. Konzeptes „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ ist die Eignung des Standortes ganz entscheidend. Er muss über die passende Naturausstattung verfügen, um naturkundliche Inhalte und Landschaftsgenuss zu vermitteln und er muss potentielle Nutzer auch vom Gefühl her ansprechen.

Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein:

- Naturnähe
- Verbindung von Wald, freien Wiesenflächen, Biotopstrukturen wie Ranken, Hecken
- Natur-Baumaterialien vor Ort (Holz, Reisig, Findlinge ...)
- ausreichend Abstand zu möglichen Immissionsorten (Lärm z.B. durch Motorsägen bei Baukursen, Veranstaltungen mit Musik)
- eine ruhige Lage abseits von Verkehr und sonstigen Lärmbeeinträchtigungen (insbes. für meditative und therapeutische Angebote)
- attraktive Landschaft (reich strukturiert, abwechslungsreich, schöne Blickbezüge)

Das Gelände in Hinterascha weist diese Merkmale auf und ist gleichzeitig ein Ort, wo man spirituelle Kraft schöpfen und zur Ruhe zu kommen kann.

Positiv zu bewerten sind zudem folgende Punkte

- Erschließung vorhanden
  Das Gelände ist durch öffentliche Flurwege bereits erschlossen. Für die bessere Abwicklung bei Gegenverkehr können entlang der vorhandenen Zufahrt Ausweichstreifen angelegt werden. Eine wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Schotterstreifen) ist dafür ausreichend, so dass der Eingriff und die zusätzliche Bodenversiegelung für die Erschließung sehr gering gehalten werden können. Detaillierte Festsetzungen hierzu erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Auch die sonstige notwendige Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden.
- keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
  Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplante bauliche und Freiraum-Nutzung nicht gegeben (Lage der Baukörper überwiegend im Wald, Erdhaus aufgrund der verwendeten Baumaterialien - Holzblockbau mit Grasdach - gut in die Landschaft eingebunden, von weitem unauffällig).
- keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Freiräume
  Aufgrund der insgesamt extensiven Nutzung des Areals und der Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft erfolgt keine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Freiräume.
- Das Waldwelt-Seminar- und Veranstaltungszentrum hat bereits jetzt wirtschaftlich positive Effekte für die Region, da örtliche Betriebe insbesondere durch Leistungen für Verpflegung und Übernachtung profitieren.

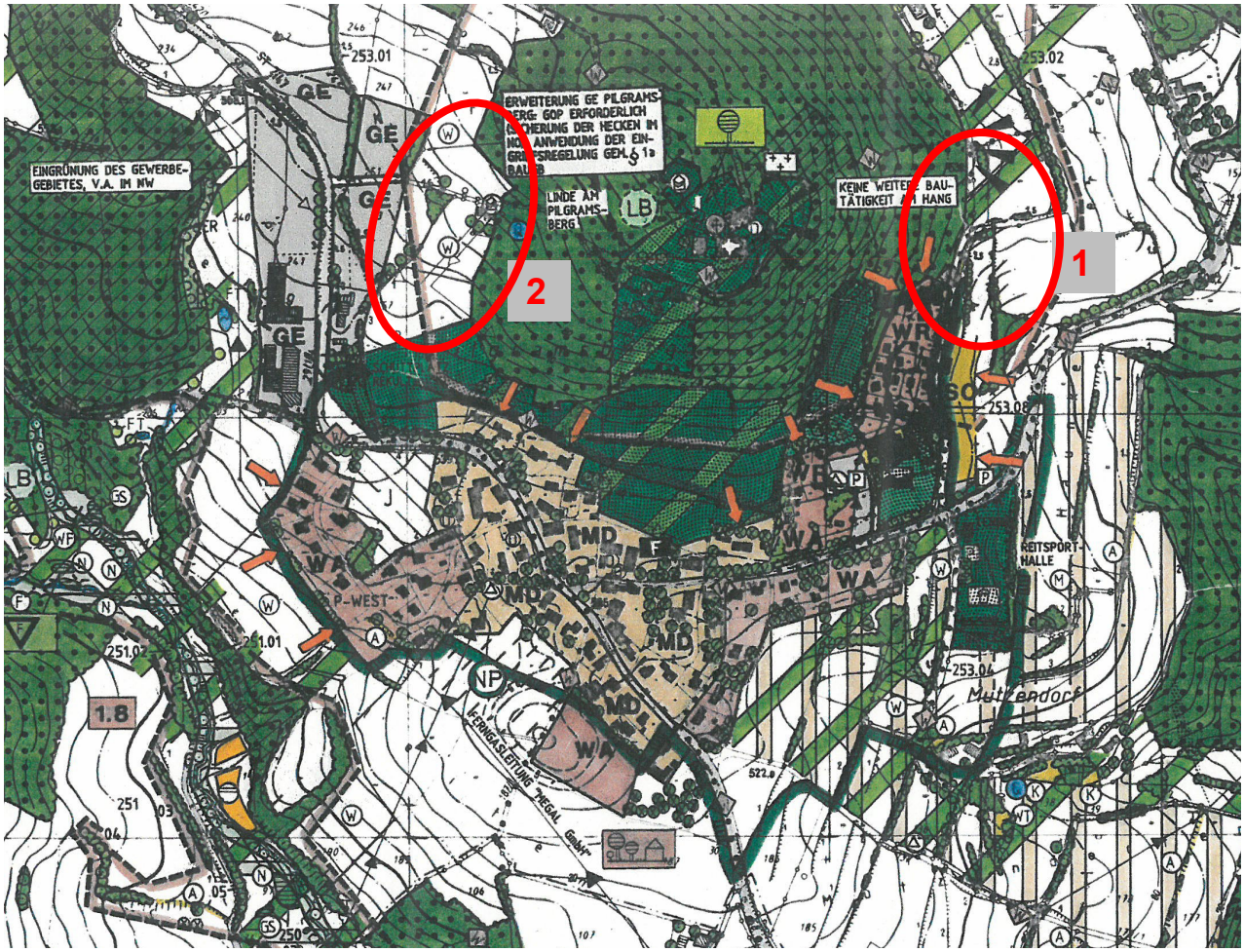
6. Alternativenprüfung

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.09.2013 / Teilfortschreibung vom 01.03.2018 soll eine Zersiedlung der Landschaft ... vermieden werden. Mit dem geplanten Vorhaben wird keine Siedlungsfläche im Sinne des LEP geschaffen, da auf der „Demonstrations- und Experimentierfläche“ lediglich temporäre Baukörper (Blockhäuser, Erdkellerbau u.dgl.) vorgesehen sind.

Alternative Standorte im Gemeindegebiet Rattiszell mit möglicher Anbindung an Siedlungseinheiten, die o.g. Voraussetzungen potentiell erfüllen könnten, wären:

Wald in Siedlungsnähe ist lediglich beim Ortsteil Pilgramsberg gegeben. Der untere Hangbereich des Pilgramsbergs zwischen Siedlungsbereich und Wald ist als freizuhaltende gliedernde Grünfläche festgesetzt.
Als zu untersuchende potentielle Standorte verbleiben:

1. Waldfläche im Nordosten des Siedlungskerns im Anschluss an WR.
   Eine weitere Bautätigkeit am Hang ist nicht gewünscht. Der Hang fällt rel. steil nach Osten ab. Eine Bautätigkeit würde größere Eingriffe in die Topografie erforderlich machen. Die Erschließung müsste zwischen dem hier ausgewiesenen WR und dem SO Bergschlösschen erfolgen. Der Großteil der Gäste würde von Westen über die St 2147 anfahren. Von Osten ist keine geeignete überörtliche Erschließung vorhanden. Der Verkehr würde demnach überwiegend durch die Ortschaft Pilgramsberg verlaufen. Durch die Nähe zum Siedlungsgebiet sind Probleme bzgl. Immissionsschutz (Lärm) zu erwarten. Bei Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (vgl. Schallgutachten IFB Eigenschenk) wäre keine Anbindung an den Siedlungsraum mehr gegeben. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald verläuft unmittelbar an der bestehenden Bebauung.



Auszug Flächennutzungs- mit Landschaftsplan Gemeinde Rattiszell, Ortsbereich Pilgramsberg; ohne gängigen Maßstab

2. Waldfläche im Nordwesten im Bereich GE Pilgramsberg. Dieser Standort scheidet aus, da auch längerfristig Möglichkeiten für eine GE-Entwicklung offen gehalten werden sollen. Ein anderer Standort für Gewerbeentwicklung ist in Pilgramsberg aufgrund der Topografie und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Blickbezug Wallfahrtskirche) nicht vorhanden. Diese Flächen liegen ebenfalls in der Naturpark-Schutzzone (= Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“).

   Der Bereich westlich des GE Pilgramsberg in Richtung Bachtal scheidet aufgrund der Topografie (steil abfallende Hanglage) aus.

Geeignete Alternativstandorte, die die unter 5. genannten Voraussetzungen, insbesondere die notwendige Verbindung von Wald mit Freiflächen, in der Nähe einer bestehenden Siedlungseinheit aufweisen, sind im Gemeindegebiet Rattiszell demnach nicht vorhanden.

B LAGE, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Deckblattes Nr. 14 umfasst für das Sondergebiet eine Größe von insgesamt ca. 3,6 ha. Es liegt in Hinterascha, an der südwestlichen Grenze der Gemeinde Rattiszell, etwa 600 m westlich der Ortschaft Eggerszell und besteht aus den Flurstücken 77 und 79. Für den zu erwartenden Ausgleichsbedarf wird in unmittelbarer Nähe eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.900 m² dargestellt.

2. Beschaffenheit / Höhenlage

Das Gelände ist ein nach Osten geneigter Hang, der sich über eine Höhenlage von etwa 480 bis 520 m ü.NN erstreckt. Die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt rund 220 m, die maximale Nord-Süd-Ausdehnung ebenfalls etwa 220 m. Der obere, westliche Teil dieses Gebietes besteht aus forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit überwiegend Kiefern-/Fichtenwald. Im Osten schließen Intensivwiesen an. Die landwirtschaftliche Hofstelle, zur der die überplanten Flächen gehören, befindet sich etwa 50 m hangabwärts und ist über einen öffentlichen Flurweg an die Gemeindeverbindungsstraße Eggerszell-Hinterascha angebunden. Östlich im Talgrund verläuft der Sockabach.

3. Schutzobjekte / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Daher ist eine Befreiung erforderlich. Eine Herausnahme ist aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen, damit bei einer evtl. späteren Auflösung des Vorhabens kein ungeschützter Bereich innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes vorhanden ist.

FFH-Gebiete sind nicht vorhanden und grenzen nicht an.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ festgesetzt.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes zu definieren.

2. Erschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Eggerszell-Hinterascha. Von dieser zweigt ein asphaltierter öffentlicher Flurweg ab, der die Hofstelle Hinterascha Nr. 1 sowie die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen erschließt. Er führt in südlicher Richtung weiter nach Riederszell und mündet dort in die Gemeindeverbindungsstraße Rattiszell-Falkenfels. Das Plangebiet ist an den Flurweg über einen sogenannten „nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg“ angebunden. Dieser ist z.T. asphaltiert, z.T. geschottert.

Um die reibungslose Abwicklung des Besucherverkehrs sicherstellen zu können, sind die Anlage von Ausweichstreifen entlang der bestehenden Erschließungswege, eine Aufweitung der Einmündung in die GV-Straße Eggerszell-Hinterascha sowie ausreichend Stellplätze erforderlich. Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte Festsetzungen zu treffen.

Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich in der Ortschaft Eggerszell. Sie wird durch die Linie 8 Irlmühl-Stallwang-Euersdorf-Ascha-Straubing angefahren und mit 2 Fahrtenpaaren Montag-Freitag bedient. Eine ausreichende Anbindung ist damit nicht gegeben und aufgrund der Lage im ländlichen Raum abseits von Hauptverkehrswegen auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Um dies zu kompensieren, bietet der Vorhabenträger einen Hol- und Bringdienst zum Bahnhof in Straubing an.

3. Ver- und Entsorgung

Für sämtliche Sparten sind Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Gelände bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung
Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Pilgramsberg. Dieser hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass die vorhandene Wasserleitung unter Umständen keine ausreichende Versorgung mit Brauch- und Trinkwasser sicherstellen könnte. In diesem Fall müsste der Grundstückseigentümer eine Änderung der Wasserleitung beim Vorstand des Wasserverbands unter Angabe der benötigten Wassermenge schriftlich beantragen. Die Kosten müssten in voller Höhe durch den Grundstücksbesitzer übernommen werden.

Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist über einen beim Anwesen Hinterascha 1 vorhandenen Teich mit ca. 100 m³ Fassungsvermögen gewährleistet. Die Entfernung zu den am weitesten weg vorgesehenen Gebäuden beträgt etwa 300 m. Laut Brandschutzkonzept des IB Wagner, Deggendorf, vom 18.06.2015 beträgt der Löschwasserbedarf 48 m³/h (800 l/min) für zwei Stunden. Dieser kann lt. Brandschutzkonzept durch den vorhandenen Teich sichergestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Hauspumpstation an die gemeindliche Kläranlage Pilgramsberg in Hinterascha.

Das **Niederschlagswasser** muss über geeignete Vorrichtungen (z.B. Mulden, Gräben) innerhalb des Privatgrundstücks in den Untergrund versickert werden.

Die **Stromversorgung** obliegt der E.ON SE.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

4. Immissionsschutz

Das Vorhaben hat Auswirkungen von immissionsschutzrechtlicher Bedeutung. Um diese abschätzen zu können, wurde vom Vorhabenträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (Schallgutachten Nr. 16.10.1565 vom 24.10.2011 der IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf). Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Ausbau des Areals als Seminar- und Veranstaltungsort in der geplanten Form sowie die Ausrichtung von Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Besuchern an maximal zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und eines Festivals an maximal 3 Tagen im Jahr (sog. seltene und sehr seltene Ereignisse) genehmigungsfähig erscheint.

D EINGRIFFSREGELUNG

1. Standortwahl

Die Begründung zur Standortwahl und die Prüfung von Alternativstandorten sind in Punkt A Nr. 5 und 6 ausführlich erläutert. Der gewählte Standort ist eine unter städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten vertretbare Lösung. Andere, besser geeignete Standorte sind in der Gemeinde Rattiszell nicht erkennbar.

2. Ausgleichserfordernis

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht werden, so dass die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung im Regelverfahren anzuwenden ist. Im vorliegenden FNP-Deckblatt ist für den zu erwartenden Ausgleichsbedarf in unmittelbarer Nähe eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.900 m² festgelegt.

E UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT

Gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für städtebauliche Projekte für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG ist für Anlagen mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG erforderlich. Gemäß § 17 Absatz 1 Satz 2 entfällt eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Für die Bauleitplanung „SO Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP) durch Deckblatt Nr. 14 und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung erfolgen im Parallelverfahren. Der Wissensstand in Bezug auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist daher bei beiden Verfahren gleich. Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 14 FNP/LP und zum B-Plan SO „Waldwelt Seminar- und Veranstaltungszentrum“ hat daher den gleichen Wortlaut.

(wird in der Ausfertigung für die Satzung hier angefügt)