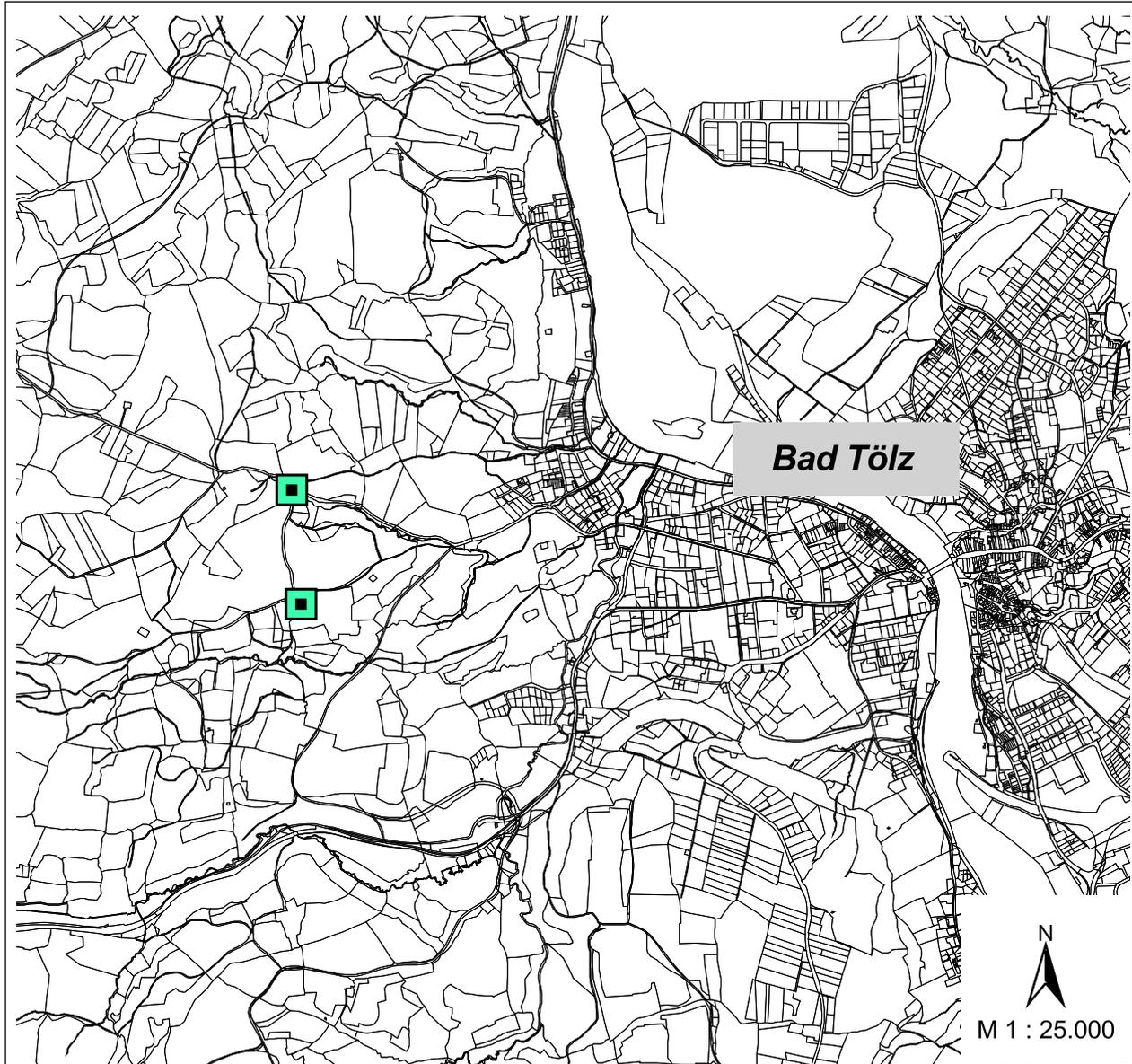


# GEMEINDE WACKERSBERG



## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Golfplatz mit Hotel Straß"

### Lageplan



Fassung vom: 03.07.2018

Geändert am: 11.09.2018

#### Auskünfte:

Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8, 83646 Wackersberg  
Tel. 08041/79928-0 Fax 08041/79928-29  
E-Mail: [info@wackersberg.de](mailto:info@wackersberg.de)  
Internet: [www.wackersberg.de](http://www.wackersberg.de)



#### Planfertiger:

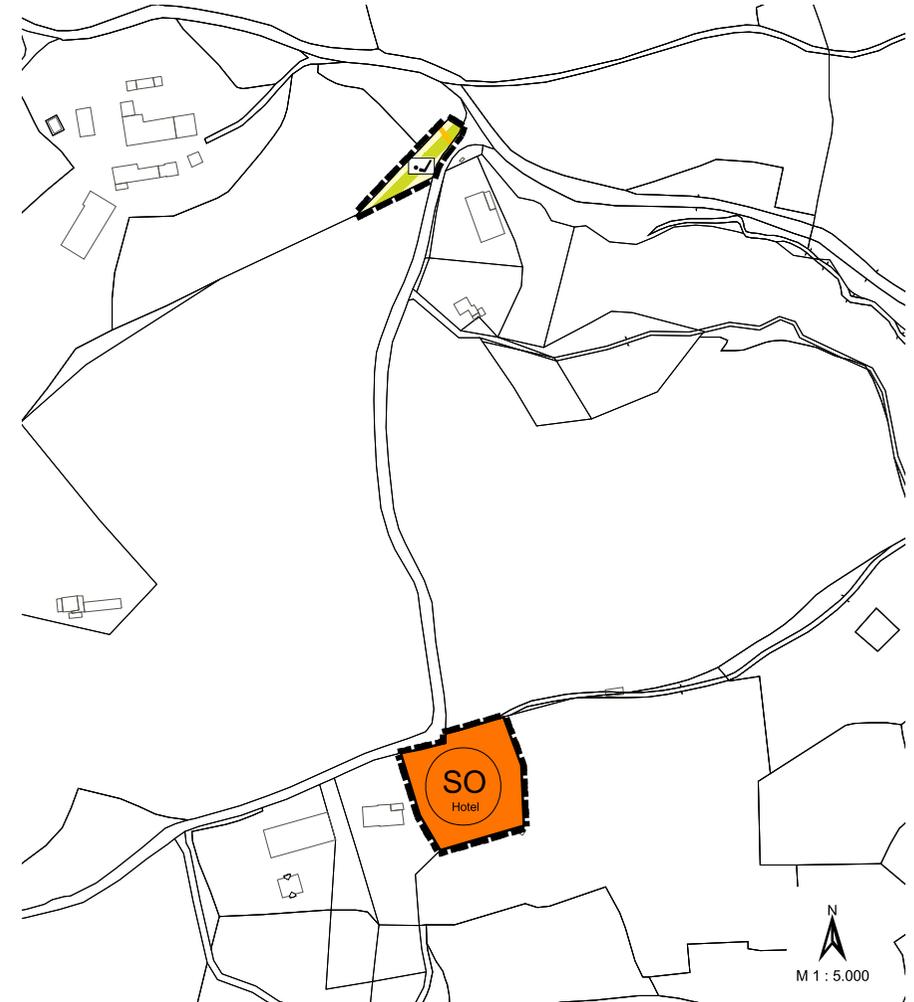
Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)



## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Golfplatz mit Hotel Straß"



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg vom 07.06.2005 für den Bereich "Golfplatz mit Hotel Straß"



Plan zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich "Golfplatz mit Hotel Straß"

Planfassung: 03.07.2018  
Geändert am: 11.09.2018  
Planfertiger: Büro U-Plan, Königsdorf



## DARSTELLUNGEN



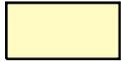
Grenze des Änderungsbereiches der 4. Flächennutzungsplanänderung

## Bauflächen



Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Hotel" gemäß § 11 BauNVO

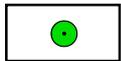
## Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölzstrukturen



Fläche für die Landwirtschaft



Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen  
Zweckbestimmung Golfplatz



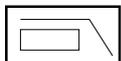
Einzelbaum

## Sonstige Planzeichen



Anbaufreie Zone zur einer Hauptverkehrsstraße

## Hinweise



Flurkarte (Gebäudebestand und Flurgrenzen)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat in seiner Sitzung vom 03.07.2018 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.07.2018, hat in der Zeit vom 16.07.2018 bis 20.08.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.07.2018 hat in der Zeit vom 16.07.2018 bis 20.08.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.09.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2018 bis 24.10.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Wackersberg hat mit Beschluss vom 07.11.2018 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Wackersberg, den

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Alois Bauer

7. Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ....., Az. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Zi. 12 zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Wackersberg, den

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Alois Bauer

Gemeinde Wackersberg

Fassung vom: 03.07.2018

Geändert am: 11.09.2018

## Begründung

zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackersberg für den Bereich  
„Golfplatz mit Hotel Straß“

### 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 4. Änderungsplanung umfasst innerhalb des in der Gemarkung Oberfischbach gelegenen Golfplatzgeländes den Bereich des ehemaligen Strasserhofes (Fl.Nr. 456/1, Gem. Oberfischbach) sowie die beiden nördlich unmittelbar an das Golfplatzgelände anschließenden Flurstücke 639/1 und 640/2, Gem. Oberfischbach.

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 0,6 ha. Davon liegen ca. 0,49 ha innerhalb des Flurstückes 456/1, Gem. Oberfischbach und ca. 0,1 ha innerhalb der Flurstücke 639/1 und 640/2, Gem. Oberfischbach.

### 2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1 : 5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.03.2018) ist die Ortslage Wackersberg in Nachbarschaft zu dem Mittelzentrum Bad Tölz im allgemeinen ländlichen Raum gelegen dargestellt. Unter der Zielsetzung „Vermeidung der Zersiedlung (vgl. 3.3 (Z)) ist festgelegt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann.

Wenngleich der Strasserhof derzeit nicht an geeignete Siedlungseinheiten angrenzt, wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes den Anforderungen und Zielen der Landesentwicklungsplanung gerecht: So handelt es sich bei der Gemeinde Wackersberg um eine Fremdenverkehrsgemeinde, die

gemäß Art 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes Kurbeiträge erheben darf. Der vorgesehene Hotelstandort ist von Beherbergung geprägt, da hier in der Vergangenheit und zuletzt bis September 2011 von verschiedenen Pächtern ca. 20 Fremdenzimmer angeboten wurden. Insofern liegt im vorliegenden Fall die Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme gemäß Landesentwicklungsprogramm vor (vgl. hierzu auch die Antwort der Regierung von Oberbayern zu einer Voranfrage in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Hotel Strasserhof und Golfareal um Straß, AZ: 24.1-8291-TÖL vom 03.05.2018).

Im Regionalplan für die Region Oberland ist die Gemeinde Wackersberg dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie dem Alpengebiet zugeordnet (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 1a Raumstruktur – Gebietskategorien). Zudem ist der Planbereich dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ zuzuordnen (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 3a Landschaft und Erholung, regionale Fremdenverkehrsgebiete). Für den Planbereich ist damit die folgende regionalplanerische Zielsetzung relevant: In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, 1.4). Die im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr stehende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Bereich des ehemaligen Strasserhofes (Fl.Nr. 456/1, Gem. Oberfischbach) als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ und Einzelbäumen dar. Die im Norden gelegenen Flurstücke 639/1 und 640/2, Gem. Oberfischbach, die unmittelbar an die Darstellung Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ angrenzen, sind derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### 4. Anlass der Planänderung

##### 4.1 Sondergebiet Hotel

Der Strasserhof wurde bis in das Jahr 2011 als Beherbergungsbetrieb genutzt. Derzeit liegt das Gebäude und dessen Umfeld brach. Zwischenzeitliche Überlegungen, das Gebäude als Asylbewerberunterkunft zu nutzen, wurden verworfen. Innerhalb des gepflegten Golfplatzareals ist über die Jahre auf diese Weise eine städtebaulich unbefriedigende Situation entstanden, die nun nach einem Besitzerwechsel aufgelöst werden soll: Vorgesehen ist die Errichtung eines Hotels Garni, das den Gästen als Erholungsort und Ausgangspunkt für Ausflüge in die attraktive Landschaft des Tölzer Landes dient. Wenngleich das Hotelkonzept unabhängig von dem Betrieb des benachbarten Golfplatzes (es handelt sich nicht um ein Golfhotel) angelegt ist, ist eine wechselseitige positive Beeinflussung zwischen den beiden Nutzungen nicht ausgeschlossen. Insgesamt verfolgt die Planung auf Fl.Nr. 456/1, Gem. Oberfischbach damit das Ziel, die Wiederaufnahme des Beherbergungsbetriebes in Form eines

modernen Hotels Garni planerisch vorzubereiten. Aus diesem Grund wird der Bereich in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen. Damit sind im Vergleich zur aktuellen Brache erhebliche städtebauliche Verbesserungen verbunden, die auch den Zielen der durch vom Tourismus geprägten Gemeinde Wackerberg entsprechen.

#### 4.2 Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackerberg umfasst die Darstellung Golfplatz eine Fläche von ca. 45 Hektar. Darin eingeschlossen sind die zentral gelegenen Gebäude, in deren Umfeld sich Wälder, Golfspielflächen, Gewässer sowie naturnahe Flächen befinden. Die beiden Flurstücke 639/1 und 640/2 (Flächenumfang: ca. 0,1 ha), Gem. Oberfischbach, die unmittelbar nördlich an den Golfplatz anschließen und derzeit als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, sollen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Golfplatzareal zugeschlagen werden, da sich auf diese Weise zusätzliche Möglichkeiten für eine sinnvolle Gestaltung des Platzes und dessen Abschluss nach Norden ergeben.

#### 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Sondergebiet Hotel ist, wie bisher, über die Staatsstraße 2064 (in Oberfischbach „Einbachstraße“) und über die hiervon abzweigende Stichstraße zum Golfplatzgelände gesichert. Zudem befindet sich an dem Abzweig von der St 2064 zum Golfplatz ein Bushalt. Im Bereich des Sondergebietes Hotel ist vorgesehen, einen Parkplatz für Mitarbeiter und Gäste anzulegen, dessen genaue Lage in dem parallel zur 4. Flächennutzungsplanänderung laufenden Bebauungsplanverfahren definiert wird.

Demgegenüber benötigen die beiden neu dem Golfplatz zugeschlagenen Flurstücke (639/1 und 640/2, Gem. Oberfischbach) keine verkehrliche Erschließung, da die Flächen in räumlichem Zusammenhang mit den umliegenden Golfplatzspielflächen liegen.

#### 6. Schallimmissionen

Im Umfeld des geplanten Hotels Garni befindet sich Wohnbebauung, weshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Planung auf mögliche Nutzungskonflikte geprüft wird<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Sachgebietes 35, Immissionsschutz im Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen hingewiesen, die im Rahmen der Bauvoranfrage abgegeben wurde (AZ: 35.101-02WAna vom 27.02.2018).

---

## 7. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	Der zweigeteilte Planbereich liegt östlich der Stadt Bad Tölz in der Gemeinde Wackersberg, Gem. Oberfischbach im Bereich des dort gelegenen Golfplatzes. Der ca. 0,49 ha umfassende südliche Planbereich, in dem der Strasserhof liegt, ist derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz (mit Einzelbaumbestand) dargestellt. Der nördliche Teilbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	In der hier vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung wird für den südlichen Bereich die Darstellung Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel gemäß § 11 BauNVO gewählt, um das brachliegende Areal wieder einer Nutzung (Hotel Garni) zuzuführen. Die im Norden gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt und auf diese Weise in das bestehende Golfplatzgelände integriert.
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>	Mit der hier vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Hotels Garni sowie eine geringfügige Erweiterung des Golfplatzes nach Norden geschaffen werden.	
<b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>		Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg liegt der südlich gelegene Änderungsbereich innerhalb der Darstellung Golfplatz. Im Süden des Planbereiches sind zudem Einzelbäume dargestellt. Der nördlich gelegene Planbereich grenzt unmittelbar an den Golfplatz (= Fläche für die Landwirtschaft).
<b>Schutzgut</b> Tiere / Pflanzen	1. <b>Strasserhof (im Süden):</b> Das Flurstück 456/1, Gem. Oberfischbach ist derzeit bereits bebaut. Außer dem Hauptgebäude (sogenannter Strasserhof) finden sich auf dem Grundstück weitere Anbauten-/ Nebengebäude (vgl. Flurkarte). Im Weiteren sind Nebenflächen im Umfeld des Strasserhofes mit Plattenbelägen versiegelt oder mit wassergebundener Decke befestigt (ehemalige Terrasse, Parkplatz, Wege, Garagenvorplatz). Im Umfeld der Gebäude findet sich Gehölzbestand, der aus Laub- und Nadelbäumen sowie im Böschungsbereich zum tiefergelegenen Golfplatz aus jungem Gehölzaufwuchs besteht.	1. <b>Sondergebiet Hotel:</b> Mit Realisierung der Planung ist in Teilbereichen der Fläche, die nun als Sondergebiet Hotel dargestellt sind, von erneuter Überbauung auszugehen. Betroffen sind dabei zum großen Teil bereits versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen. Darüber hinaus werden ggf. auch unversiegelte Flächen sowie einzelne Gehölze betroffen sein. In Bezug auf den gesetzlichen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Blick auf den geplanten Abriss des alten Gebäudebestandes die Durchführung einer Relevanzprüfung auf Vorkommen von Gebäudebrütern und Vögeln vorgesehen.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	<p>2. <u>Fläche für die Landwirtschaft (im Norden)</u>: Die im Norden gelegenen Flächen werden als Grünland intensiv genutzt.</p> <p>Im Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung befinden sich keinen Biotop der amtlichen Kartierung sowie keine hochwertigen Flächen.</p>	<p>2. <u>Grünfläche Zweckbestimmung Golfplatz</u>: Die intensiv genutzten Grünlandflächen werden in den Golfplatz integriert. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Schutzgüter</b> Boden, Wasser, Klima/Luft</p>	<p>Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) handelt es sich bei den im Planbereich vorherrschenden Böden um Braunerden (Einheit 30a) in geringerem Umfang auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff bis Lehmkies. Im Bereich des Strasserhofes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit in Zusammenhang stehenden früheren Geländemodellierungen von einer deutlichen Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus auszugehen.</p> <p>Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (bei Unterbuchen) ist über 3 km entfernt. Aufgrund der erhöhten Lage des Strasserhofes wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser oberflächenfern ansteht.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet liegt westlich der Bebauung von Bad Tölz und Oberfischbach auf ca. 725 m ü. NN. Der Planbereich weist keine besondere lokalklimatische Funktion auf.</p>	<p>Mit der Realisierung der Planung gehen im Bereich des Strasserhofes vorwiegend bereits anthropogen überprägte, naturferne Böden verloren. Mit der Wiedernutzbarmachung des bereits bebauten Bereiches wird dem Grundsatz Rechnung getragen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a Abs. 2 BauGB).</p> <p>Mit der Überbauung (Versiegelung) und den Nutzungsänderungen, die im vorliegenden Fall insbesondere im Bereich bereits bebauter Flächen erfolgen, geht eine Verminderung versickerungsaktiver Flächen einher, sofern sich der Versiegelungsgrad erhöht (dies ist erst im Rahmen der B-Planerstellung zu ermitteln).</p> <p>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 (§ 1a Abs. 5 BauGB). Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (z. B. Niederschlagswasserversickerung und weitere grünordnerische Maßnahmen) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festzusetzen. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung zu keiner erheblichen Mehrversiegelung führt, da bauliche Maßnahmen auf ein bereits überbautes Grundstück beschränkt sind. Insofern werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als unerheblich einzuschätzen.</p>
<p><b>Schutzgut</b> Landschaftsbild</p>	<p>Der Planbereich ist großräumig in eine reliefierte, eiszeitliche geprägte Moränenlandschaft eingebettet. Das parkartige Golfplatzareal stellt mit seinem Wechsel aus zum Golfplatz gehörenden Grünflächen und gehölzbestandenen Bereichen einen attraktiven Landschaftsausschnitt in einem für die naturgebundene Erholung bedeutsamen Landschaftsraum dar. Das nun für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt derzeit brach. Das natürliche Gelände wurde, wahrscheinlich um den Strasserhofes zu errichten, in diesem Bereich verändert/eingeebnet. Das derzeitige Erscheinungsbild (Brache, vgl. Foto unten) wird in dem Umfeld eher als störend empfunden.</p> 	<p>Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Hotel wird das bebaute Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt, die mit der früheren Nutzung vergleichbar ist. Ausgehend von einer ansprechenden Architektur und einer Eingrünung des Grundstückes (ist im B-Plan zu definieren) ist im Vergleich zu dem aktuellen Zustand von keiner erheblichen Verschlechterung in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.</p> <p>Die dem Golfplatz zugeschlagenen Flurstücke sind 639/1 und 640/2, Gem. Oberfischbach sind in Bezug auf das Landschaftsbild ohne Relevanz, da keine Bebauung vorgesehen ist.</p>

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Schutzgut</b> Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Baudenkmale, sonstige bedeutende Bauwerke oder Ensembles. Westlich benachbart zum Strasserhof ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg ein Baudenkmal (Kapelle) verzeichnet.	Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das hier betrachtete Schutzgut zu erwarten, da das vorhandene brachliegende Gebäude durch einen neuen Bau ersetzt wird.
<b>Schutzgut</b> Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind neben der vorhandenen Erschließung zum Strasserhof die mit der Planung einhergehenden Schallemissionen/-immissionen relevant.  Die dem Golfplatz zugeschlagenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Flächen des Golfplatzes sind im Rahmen des Bebauungsplanes dahingehend zu untersuchen, ob die zur Pflege der Grünflächen des Golfplatzes (= landwirtschaftliche Flächen) einzusetzenden Maschinen/ Geräte sich negativ auf den Hotelbetrieb auswirken können.	Entsprechend des Nutzungskonzeptes für das Hotel ist auf der Planungsebene des Bebauungsplanes zu prüfen, ob der Schutzbedürftigkeitsanspruch der umliegenden Nutzungen gewahrt ist. Dabei ist auch der zusätzliche Verkehr und der Parkplatz in Hinblick auf die davon ausgehenden Emissionen zu beleuchten. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Sachgebietes 35, Immissionsschutz im Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen hingewiesen, die im Rahmen der Bauvoranfrage abgegeben wurde (AZ: 35.101-02WAna vom 27.02.2018).
<b>„Nullvariante“</b>	Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich dabei um einen negativ zu bewertenden Zustand.	
<b>Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen</b>	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Planung des Hotels auf einem bereits bebauten Grundstück erfolgt (-> sparsamer Umgang mit Grund und Boden), welches überwiegend von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist.	
<b>Planungsalternative</b>	Unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten Zielsetzung sind keine grundsätzlichen Planungsalternativen gegeben. Die Entscheidung der Gemeinde, das hier ausgewiesene Areal für die 4. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen, basiert darauf, dass die Planung des Hotels an dieser Stelle eine vergleichbare frühere Beherbergungsnutzung ersetzt und damit die aktuell unbefriedigende Brachesituation auflösen soll.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	Im vorliegenden Fall ist die Errichtung des Hotels in einem Bereich vorgesehen, der derzeit schon versiegelt und stark verändert ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung einer ausreichenden Eingrünung des Areals keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.	
<b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>	Keine	
<b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>	Keine	
<b>Schwerpunkte der Umweltauswirkungen</b>	Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das ca. 0,49 ha große Flurstück 456/1, Gem. Oberfischbach, auf welchem aktuell der nicht mehr genutzte Strasserhof steht, als Sondergebiet Hotel ausgewiesen, um die Errichtung eines Hotels Garni planerisch vorzubereiten.  Es wird davon ausgegangen, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen gering sind, da das Grundstück weitgehend verändert ist und mit der Wiederaufnahme der Nutzung die im Umfeld des Golfplatzes unbefriedigende Brache durch eine für die Fremdenverkehrsregion positive Nutzung ersetzt wird.  Die Integration von zwei kleineren (ca. 0,1 ha Fläche), landwirtschaftlich genutzten Flächen zum Golfplatz soll in diesem Bereich eine sinnvolle Gestaltung des Platzes ermöglichen und führt aufgrund der geringen Bedeutung der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.	