



Per E-Mail

Markt Untergriesbach
Marktplatz 24
94107 Untergriesbach

Ihr Zeichen	Unser Zeichen (bitte angeben)	Telefon		
Ihre Nachricht vom	Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter	E-Mail	Telefax	Landshut,
02.08.2017	RNB-24-8291.6-34-9-2	+49 871 808-1814	+49 871 808-1002	20.09.2017
	Herr Schmauß	Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de		

Markt Untergriesbach, Landkreis Passau Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Hotel + Bad Gottsdorf" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und die Reaktivierung des Bades im Ortsteil Gottsdorf zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens

Gegenstand von Raumordnungsverfahren sind nach Art. 24 Abs. 1 BayLplG Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit. Diese Voraussetzung ist nach den vorliegenden Unterlagen und sonstigen Informationen hier nicht gegeben. Zwar ist das geplante Hotel mit seinen rund 200 Betten als raumbedeutsam einzustufen. Die räumlichen Auswirkungen des Vorhabens sind nach hiesiger Einschätzung aber nicht von erheblicher überörtlicher Bedeutung.

Zum einen ist der Standort des Vorhabens durch das benachbarte Feriendorf und das vorhandene Bad – auch wenn es derzeit nicht in Betrieb ist - touristisch vorgeprägt. Größere Teile des Plangebietes sind Flächen, die bereits jetzt baulich genutzt sind. Die Lage des Plangebietes ist schließt an bereits bebaute Bereiche an, eine Erschließung ist bereits vorhanden. Die Realisierung des Vorhabens wird sich daher aller Voraussicht nicht erheblich auf die überörtlichen Erfordernisse der Raumordnung auswirken. Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

Hauptgebäude Regierungsplatz 540 84028 Landshut	Ämtergebäude Gestütstraße 10 84028 Landshut	Münchner Tor Innere Münchener Str. 2 84028 Landshut	Telefon +49 871 808-01 Telefax +49 871 808-1002	E-Mail poststelle@reg-nb.bayern.de Internet www.regierung.niederbayern.bayern.de	Besuchszeiten Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Öffentliche Verkehrsmittel zum Hauptgebäude zum Ämtergebäude zum Münchner Tor	2, 3, 4, 5, 6, 7, 14 3, 5, 6, 7, 14 1, 7, 10	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße) (Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof) (Haltestelle Grätzberg / Grieserwiese)			

Unabhängig davon von der Entscheidung, dass in diesem Fall kein ROV durchzuführen ist, sind im Rahmen der Bauleitplanung die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.3) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach LEP 2013 (Grundsatz 5.1) sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden.

Nach RP Donau-Wald (Ziel B I 2.1.1) sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie (...) erhalten werden.

Nach RP Donau-Wald (Grundsatz B II 1.3) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Nach RP Donau-Wald (Ziel B IV 5.1) sollen in den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau und im Bereich der Thermalbäder Bad Füssing und Bad Griesbach im Rottal der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.

Nach RP Donau-Wald (Grundsatz B IV 5.1) ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

Nach RP Donau-Wald (Grundsatz B IV 5.2) ist es zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes (...) und zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur (...) entwickelt und durchgeführt werden.

Nach RP Donau-Wald (Grundsatz B IV 5.4) ist bei touristischen Großprojekten, wie z.B. Hotels, Campingplätzen, Feriendörfern und Golfplätzen, besonderer Wert auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu legen und auf die Verträglichkeit mit der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu achten.

Bewertung der Planung

Mit den Nachbargemeinden Oberzell und Thyrnau bildet der Markt Untergriesbach die Ferienregion „Donau-Perlen im Passauer Land“. Untergriesbach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, der im Jahr 2015 rund 16.900 Gästeankünfte und etwa 84.700 Gästeübernachtungen verzeichnen konnte (vgl. <https://www.statistik.bayern.de/statistikkommunal/09275153.pdf>). Untergriesbach gehört damit zu den 30 größten Fremdenverkehrsgemeinden in Niederbayern und liegt im Landkreis Passau - gemessen an den gesamten Übernachtungen - auf Rang sechs. Im Vergleich zu den Vorjahren ist in Untergriesbach jedoch ein gewisser Abwärtstrend hinsichtlich der Gästeankünfte, Übernachtungen und der Verweildauer zu beobachten. Um die noch gute Position zu halten und ggf. auszubauen sind Anstrengungen erforderlich, um die Standortvoraussetzungen für die Tourismuswirtschaft zu erhalten und zu verbessern (vgl. LEP 5.1, RP B IV 5.1).

Zur Stärkung der Standortvoraussetzungen für den Tourismus gehört es auch, das touristische Angebot an moderne Anforderungen und die geänderten Ansprüche der Gäste anzupassen. Sowohl die Erhaltung und Modernisierung des Hallen- und Freibades in Gottsdorf, das nicht nur für Hotelgäste zur Verfügung stehen soll, als auch die Errichtung eines zeitgemäßen Hotels mit entsprechend modernen Einrichtungen wie z.B. einem Wellnessbereich wird sich positiv auf die Verwirklichung von RP B IV 5.1 und RP B IV 5.2 auswirken. Auch die Bereits in Gottsdorf vorhandenen Beherbergungsbetriebe erhalten dadurch weitere Impulse, ihr eigenes Angebot zu erweitern und zu verbessern.

Wie schon erwähnt, umfasst das Plangebiet zum einen Teil Bereiche die bereits für das Frei- und Hallenbad genutzt wurden, zum anderen aber Flächen die bisher im Außenbereich liegen. Aufgrund der Anbindung an das Bad und die weiter nordöstlich liegenden Flächen des Feriendorfes werden die Anforderung von LEP 3.3 erfüllt.

Hinzuweisen ist darauf, dass östlich des Bades noch Flächenreserven vorhanden, die im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet für den Tourismus dargestellt. Diese könnten im Sinne von LEP 3.2 ebenfalls für den Hotelneubau genutzt werden. Eine Auseinandersetzung mit diesen Innenentwicklungspotenzialen ist bisher nicht erfolgt. Allerdings ist aus hiesiger Sicht die Fläche nördlich des Bades für die geplante Nutzung ebenso – wenn nicht sogar besser – geeignet. Das Areal nördlich des Bades ist hinsichtlich der topographischen Lage günstiger zu bewerten, weil sie weniger exponiert liegt und weniger steil ist. Darüber hinaus übernehmen die Waldflächen im Norden eine abschirmende und rahmende Funktion und tragen – ebenso wie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen - dazu bei, dass das Hotel schonend in die Landschaft eingebunden werden kann (vgl. RP B II 1.3, RP B IV 5.4).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Donau-Wald als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten haben die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt (vgl. RP B I 2.1.1). Besondere Bedeutung haben hier die im Norden des Plangebietes berührten Waldflächen. Eine Beanspruchung dieser Flächen und der daraus resultierende Ersatz ist mit den zuständigen Ämtern (UNB, AELF) abzustimmen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich das Kapitel B I des Regionalplans derzeit in einem Fortschreibungsverfahren befindet. Im Zuge dessen sollen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete neu abgegrenzt werden. Die Wälder im Norden des Plangebietes sollen im Regionalplan erhalten bleiben. Die geplante Festlegung stellt aber kein unüberwindbares Hemmnis für die Planung dar, da sich die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Wald mit dem im Entwurf zur Begründung des Regionalplans enthaltenen Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet in Einklang bringen lassen (z.B. Entwicklung abwechslungs- und strukturreicher standortheimischer Waldbestände mit hohem Alt- und Totholzanteil, Aufbau gestufter Waldränder). In diesem Zusammenhang ist auf die Anregung des AELF (Schreiben vom 06.06.2017) hinzuweisen.

Zusammenfassung

Der Ortsteil Gottsdorf weist einige touristisch relevante Einrichtungen auf. Speziell der Bereich des Frei- und Hallenbades und des Feriendorfes ist touristisch geprägt. Diese Struktur durch ein Hotel am geplanten Standort zu ergänzen, ist raumordnerisch sinnvoll. Bei der Detailplanung ist darauf zu achten, dass vor allem die Baukörper so geplant werden, dass sie sich möglichst gut in die Landschaft einfügen. Darüber hinaus kommt einer qualitätvollen Gestaltung der Baukörper besondere Bedeutung zu.

Hinweise

Die Vorhabensbeschreibung ist zum Teil sehr oberflächlich und wenig konkret. Im weiteren Planungsverlauf sollte daher darauf geachtet werden, dass etwa das Raumprogramm und Nut-

zungskonzept konkretisiert und durch entsprechende Festsetzungen fixiert wird (z.B. erlaubte Nutzungen im SO, Anzahl der Zimmer).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß