

**Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 32
Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Hotel + Bad Gottsdorf“**

Zu Ihrem Schreiben vom 02.08.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Untergriesbach beabsichtigt, mit oben genannten Entwürfen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und die Reaktivierung des Bades im Ortsteil Gottsdorf zu schaffen.

Mit den Nachbargemeinden Obernzell und Thyrnau bildet der Markt Untergriesbach die Ferienregion „Donau-Perlen im Passauer Land“. 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 (vgl. LEP 5.1, RP B IV 5.1 und 5.2). Bei der Detailplanung ist darauf zu achten, dass vor allem die Baukörper so geplant werden, dass sie sich möglichst schonend in die Landschaft einfügen (vgl. RP B II 1.3, B IV 5.4). Darüber hinaus kommt einer qualitätvollen Gestaltung der Baukörper besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet umfasst 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 Anforderungen von LEP 3.3 erfüllt.

Zudem liegt das Plangebiet 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 einer 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 sind mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, 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 struktureicher standortheimischer Waldbestände mit hohem Alt- und Totholzanteil, Aufbau gestufter Waldränder=.

Mit freundlichen Grüßen

Brunner
Geschäftsführer