

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
„SO HOTEL + BAD GOTTSDORF“**

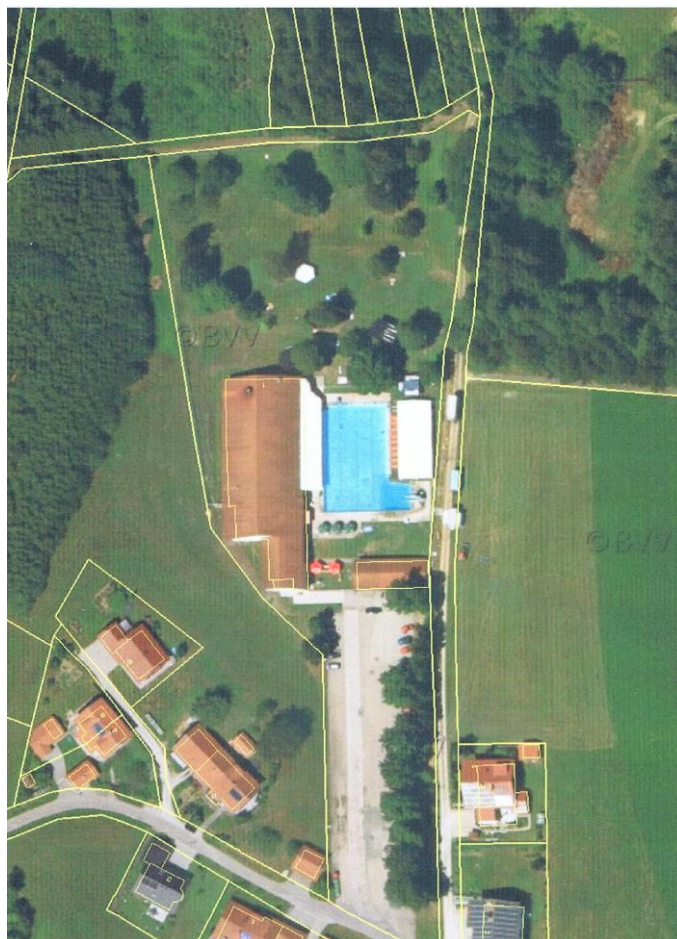
MARKT UNTERGRIESBACH

LANDKREIS PASSAU



Markt Untergriesbach

32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 05.07.2017
ergänzt: 05.03.2019
nochmals ergänzt: 12.12.2019

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772

Teil A – BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Markt Untergriesbach hat beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der Flurstücke 2200, 2202, 2203, 2204, 505, 504/1, 504, 503, 502 allesamt Gemarkung Gottsdorf zu ändern.

Mit enthalten sind auch die Flurstücke 207 (Teilfläche) sowie 2201 (Teilfläche) als neue Straßenerschließung.

Anlass der Planung ist das Ziel des Marktes Untergriesbach das touristische Angebot, das insbesondere den südlichen Bereich der Marktgemeinde seit mehr als 100 Jahren prägt, zu erhalten und den Anforderungen an einen verträglichen und zeitgemäßen Tourismus anzupassen. Bisher stellten das „Grenzlandbad Gottsdorf“ mit seinem Hallen- und Freibadebereich sowie der angrenzende Ferienpark für Camping- und Ferienhausgäste ein attraktives touristisches Angebot dar, welches die Marktgemeinde Untergriesbach unterstützt von der einmaligen Landschaft an den Donauleiten und den gut ausgebauten Wander- und Fahrradwegen zu einem beliebten Ziel von Urlaubsgästen machte.

Aufgrund des extrem hohen Sanierungsbedarfs der gemeindlichen Hallen- und Freibadeanlage sowie des mehr als unwirtschaftlichen kommunalen Betriebes dieser Badeanstalt, war es für den Markt nicht zu verantworten, noch weitere öffentliche Mittel in das Bad zu investieren. Förderprogramme sind nicht vorhanden oder laufen aufgrund der geringen Investitionsdeckung vor dem Hintergrund der vielen notwendigen Pflichtaufgaben des Marktes ins Leere. Hinzu kommt, dass auch der Ferienpark aufgrund des Alters der Anlagen sowie eines erheblichen Sanierungsbedarfes für den gewerblichen Betreiber wirtschaftlich nicht mehr darstellbar war. Durch diese Entwicklung drohte der Markt Untergriesbach grundlegende Säulen seines touristischen Angebots in Bereich Gottsdorf zu verlieren.

Mit der nun vorliegenden anlassbezogenen Planung zur Schaffung eines Sondergebiets für eine Hotel- und Badeanlage will der Markt diesen Verlust kompensieren bzw. vermeiden. Durch das Angebot eines regional beheimateten Projektträgers zur Errichtung eines Hotels mit Ausrichtung Wellness und Erholung in Kombination mit einem Bad und eines breiten Wellness- und Saunaangebots, welches auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein wird, hat sich dem Markt die Möglichkeit eröffnet, mit der vorliegenden Planung ein neues und attraktives Angebot für Gäste und Einheimische zu schaffen. In Verbindung mit dem zwischenzeitlich erfolgten Ankauf des Ferienparks durch eine örtliche Gastronomiefamilie und deren Planungen zu einer deutlichen Reduzierung des Besucheraufkommen durch die Ausrichtung des Konzepts auf qualitativ viel höherwertige Angebote mit Chalets gehobener Klasse sieht der Markt Untergriesbach in der Planung die Möglichkeit und die Notwendigkeit den Tourismus im Gemeindegebiet für die Zukunft gut aufzustellen. Mit dem Erhalt eines hervorragenden Badeangebots für die Öffentlichkeit der Region erreicht der Markt mit der Planung zudem ein zweites wichtiges Ziel. Dies alles erfolgt in einem Bereich, der durch Hallen-

und Freibad sowie den Ferienpark in der Vergangenheit ohnehin schon durch Tourismus und öffentliche Nutzung vorgeprägt war und der durch diese Planungen ohne wesentliche negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt gut weiterentwickelt werden kann.

Diese Argumentationen haben den Markt Untergriesbach dazu geführt, die Planung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Marktes Untergriesbach und hier insbesondere der Ortschaft Gottsdorf als sehr sinnvoll erachtet werden.

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach vom 02.05.1994 mit Aktenzeichen-Nummer 64-2/FP, genehmigt durch das Landratsamt Passau.

Der auf diesem Gebiet rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht im südlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Dieser Bereich ist das Grenzlandbad mit Hallenbad, Außenbecken, Kinderbecken, Parkplätzen und Liegewiese.

Im nördlichen Bereich jedoch – Hotelstandort – ist der Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

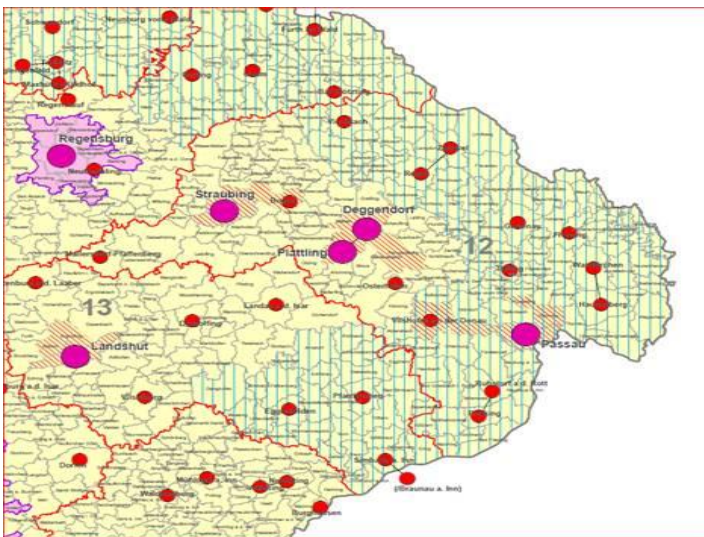
Wegen der Besonderheit der Bebauung wird in diesem Bereich eine Sondergebietsfläche nach § 11 Abs. 2 BauNVO geplant.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Entwicklungsziele mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, um die Hotelanlage mit Badeeinrichtungen errichten zu können.

Am 12. Juli 2017 hat der Marktrat Untergriesbach eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 beschlossen.

Parallel wird auch das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN



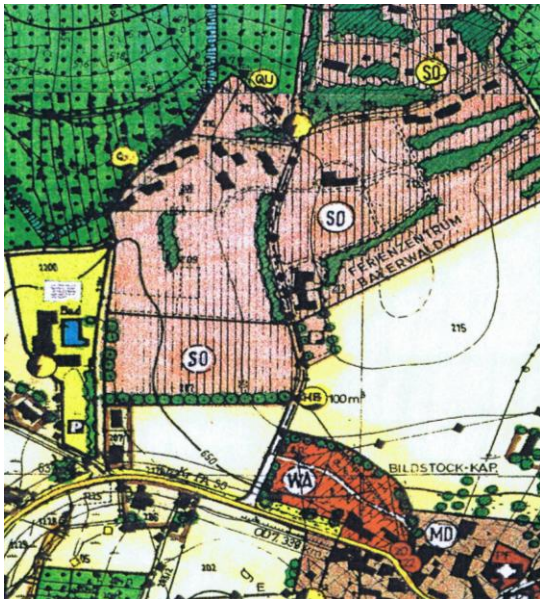
Der Markt Untergriesbach liegt im Landkreis Passau und gehört zur Region Donauwald. Bei dieser Marktgemeinde handelt es sich laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Auch die Stellungnahme der Regierung ist positiv, da der Gemeindeteil „Gottsdorf“ touristisch geprägt ist.

2.1 Flächennutzungsplan

Die Marktgemeinde Untergriesbach verfügt zur Steuerung seiner städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 02.05.1994 mit Aktenzeichen-Nummer 64-2/FP



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Markt Untergriesbach

2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich der Änderung / Größe

Der Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung betrifft ein Grundstück mit Flurstück 2200, das bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist (Fläche für den Gemeinbedarf). Die nachfolgenden Grundstücke mit Flurstücken 2202 (Weg), 2203, 2204, 505, 504/1, 504, 503, 502, allesamt Gemarkung Gottsdorf sind bisher im Flächennutzungsplan lediglich als forstwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	bestehender Wald
Im Osten:	Ferienzentrum AZUR
Im Süden:	Kreisstraße PA 50 / Wohnbebauung
Im Westen:	forstwirtschaftliche Fläche bzw. Wohnbebauung

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstück 2200, 2202, 2203, 2204, 505, 504/1, 504, 503, 502, jeweils Gemarkung Gottsdorf

Zusätzliche Grundstücke sind für die neue Straßenerschließung notwendig:

Flurstück 207 (Teilfläche) sowie 2201 (Teilfläche) – öffentlicher Wald- und Wiesenweg

Das Grundstück des Flurstückes 2200 war bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen und hieß „Grenzlandbad“ mit Hallenbad, Trafostation, Außenbecken, Kinderbecken, Liegewiesen sowie befestigter Parkplatz.

Die nördlichen Grundstücke waren bisher forstwirtschaftlich genutzt.

Größe des Planungsgebietes beträgt 3,280 ha

2.3 Topographie

Das Plangebiet ist nach Süden geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 638,00 m ü. NN im Süden bis 673,00 m ü. NN im Norden.

In Folge der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes aus Gneisen und Graniten ist das Speichervermögen für Grundwasser gering.

Das Baugrundstück im Plangebiet weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

3.0 ÜBERARBEITETES QUELLSCHUTZGEBIET

Zur Sicherung und zum Schutz für die öffentliche Wasserversorgung „Gottsdorf“ bestehend aus der Quelle 1 Gottsdorf, der Quelle 2 Azur und der Quelle 3 Gottsdorf in der Gemarkung Gottsdorf erließ das Landratsamt Passau – Untere Wasserrechtsbehörde – eine Verordnung zum Schutze dieser Quellen (Wasserschutzgebietsverordnung „Gottsdorf“).

Hinsichtlich der öffentlich festgesetzten Wasserschutzgebiete wurde bereits die Anpassung entsprechend den Planungen zum Hotelbau durchgeführt. In der Einschätzung des Hydrogeologen Herrn Bertlein ist die private Quelfassung für das

Anwesen Höhenberg 1 im Norden des geplanten Hotelkomplexes auch durch die Arbeiten zur Erstellung eines Untergeschosses bzw. der Tiefgarage nicht beeinträchtigt.

Das Quellschutzgebiet für diese Quellen ist eingezeichnet.

4.0 ÄNDERUNGEN UND NUTZUNGEN

Im südlichen Bereich sind laut Flächennutzungsplan „Flächen für Gemeinbedarf“ eingetragen.

Im Norden hingegen ist forstwirtschaftliche Eintragung gegeben.

Aufgrund der Nutzung des Grundstückes „Hotel + Bad Gottsdorf“ soll ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Hierzu heißt es:

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den § 2-10 wesentlich unterscheiden.

Ausreichend für die Ausweisung eines Sondergebietes ist daher, dass ein Festsetzungsinhalt gewollt ist, der sich keinem Gebietstyp zuordnen lässt.

Folgende Zweckbestimmungen werden dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt:

- Hotelanlage, bestehend aus:
 - Bettentrakt mit 80 - 100Betten
 - Rezeptionsbereich
 - 2 Restauranräume mit entsprechender Küche und Vorrats-/Kühlräumen
 - Konferenzraum
 - Wellnessbereich + Schönheitsbereich
 - Außen-Badepool im 3. Obergeschossbereich
 - Tiefgarage für Hotelgäste und Mitarbeiter im Tiefgeschoss
 - Holzvergasungsanlage - mit Hackschnitzel betrieben - zum autarken Betrieb für Strom und Heizenergie

- Badelandschaft mit Nebengebäuden, bestehend aus:
 - Badepool mit aufschiebbarem Glasdach
 - Umkleidebereiche für Damen und Herren
 - Saunalandschaft
 - Wasseraufbereitungsanlagen

Diese Badelandschaft ist sowohl für Hotelgäste als auch für externe Badegäste vorgesehen.

Genauere Benutzungszeiten wurden durch einen notariellen Vertrag zwischen Vorhabensträger und Markt Untergriesbach festgelegt

5.0 AUSSAGEN ÜBER DIE NUTZUNG DER NEUEN BADELANDSCHAFT (bisheriges Grenzlandbad)

Grundsätzlich ist die Nutzung der Badelandschaft sowohl für die Öffentlichkeit und gleichzeitig für die Hotelgäste vorgesehen.

Die genaue Ausformung bezüglich der diesbezüglichen Nutzungstage „Öffentliche Besucher – Hotelgäste“ muss in einem notariellen Vertrag zwischen Vorhabensträger/Bauherr und der Marktgemeinde Untergriesbach noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes festgelegt werden.

6.0 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach LEP 2013 (Ziel 5.1) - Wirtschaftsstruktur:

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Zu 5.1 (B)

Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Nach RP Donau-Wald (Ziel B IV 5.1) sollen in den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau der Tourismus 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.

7.0 ERSCHLISSUNGEN

7.1 Straßen

Die Haupteerschließung erfolgt über die Kreisstraße PA 50.

Von hier aus erfolgt die Erschließung über die öffentliche Gemeindestraße „Mitterweg“. Dies ist eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße.

Die neu zu erstellende Straße ab der Abzweigung vom Mitterweg wird eine private Verkehrsfläche, die vom Vorhabensträger/Bauherr zu erstellen, zu betreuen (einschl. Winterdienst), zu sichern und zu unterhalten ist.

Die Nutzung des Teilstücks im Bereich des jetzigen öffentlichen Feld- und Waldweges für den Ausbau zu einer Hotelzufahrt wird dem Vorhabensträger/Bauherr seitens des Marktes Untergriesbach mittels Dienstbarkeit eingeräumt. Für hinterliegende Land- und Forstwirte muss diese Durchfahrtsmöglichkeit über den bestehenden Weg aber weiterhin erhalten bleiben. Auch die Nutzung durch Fußgänger und Wanderer ist weiterhin zu erhalten.

7.2 Wasserversorgung

Die kommunale Hauptwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung geschieht über das kommunale Netz der Wasserversorgung Gottsdorf bzw. einen Ringschluss nach Untergriesbach zur Gewährung der Versorgungssicherheit.

Das Grundstück der Badelandschaft wird augenblicklich mit einer Versorgungsleitung DN100 erschlossen.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das kommunale Wassernetz dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen mit dem vorhandenen Hydranten haben eine Kapazität von 50 m³/h. Damit ist der Brand-Grundschutz gewährleistet.

Zusätzlich können Badeteich und Hallenbad-Innenbecken zur Brandbekämpfung herangezogen werden, um eine vollständige Brandbekämpfung zu gewährleisten.

Maßnahmen, die über den Grundschutz hinausgehen, sind im Rahmen des Projektes durch den Projektträger umzusetzen.

7.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist **augenblicklich** noch nicht gesichert.

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat jedoch für das gesamte Gemeindegebiet Gottsdorf einen prüffähigen Entwurf für die Abwasserbeseitigungsanlage beim Landratsamt Passau am 05.12.2019 vorgelegt (Eingangsbestätigung beim Sachgebiet 53 liegt vor).

Auf Basis dieser Unterlagen wurde die Ausschreibung erarbeitet und veröffentlicht; am 06.02.2020 wird die Submission dieser Ausschreibung stattfinden und die Vergabe soll in der Marktgemeinderatssitzung am 02.03.2020 erfolgen.

Nach aktuellem Stand wird dann die Baumaßnahme im Wesentlichen im Jahr 2020 abgewickelt und die Wasserreinigung in der geforderten neuen Qualität soll auch Ende 2020 möglich sein.

7.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Es findet eine Trennung zwischen Abwasser- und Oberflächenwasser statt.

Das Oberflächenwasser darf **nicht** in den kommunalen Kanal eingeleitet werden.

Vielmehr werden entsprechende Retentionszisternen zur Wasserrückhaltung geschaffen.

Das gesamte Brauchwasser für WC-Spülungen, Waschmaschinen, Spülmaschinen, Gartenbewässerung wird aus dem gereinigten Oberflächenwasser gewonnen (Einbau einer Osmoseanlage).

Die restlichen Oberflächenwasser werden auf dem Grundstück versickert.

Die entsprechenden Sickerteste sind positiv.

Ein Wasserrechtsverfahren für diese Anlage wird durchgeführt.

Die konkrete Lösung der Oberflächenwasserbeseitigung einschl. der wasserrechtlichen Genehmigung wird im Bebauungsplanverfahren wasserrechtlich genehmigt und auch konkret festgesetzt.

7.6 Elektrische Energie

Die Haupt-Erdkabel sind bereits vorhanden; eine Trafostation ist auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2200. Die bestehende Trafostation wird erhalten bzw. entsprechend den Vorgaben des Energieversorgers auf dem Grundstück verlegt.

Hauptsächlich soll die elektrische Energie – einschl. der Wärmeerzeugung – aus der hauseigenen Holzvergasungsanlage kommen (autarke Lösung!).

7.7 Erdkabel für Telefon, Internet

Die Haupt-Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits am westlichen Ortsrand von Gottsdorf geschaffen. Entsprechende Stichleitungen sind noch notwendig.

8.0 AUSSAGEN ZUM GEBOT DER INNENENTWICKLUNG

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“

In unserem Falle ist eine Innenentwicklung im Ortskern von Gottsdorf nicht möglich.

Zum einen sind große Flächen für Hotelneubau nicht vorhanden.

Zum anderen sind durch die bisherige Lage des „Grenzlandbades“ und deren Infrastruktur schon vorhandene Strukturen gegeben.

Durch die beabsichtigte mehrstöckige Bauweise mit Stellplätzen in einer Tiefgarage sowie die Kombination eines Hallen- und Freibades durch ein offenes Dach wird die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert.

Verkehrswege werden so angelegt, dass auch hier keine unnötige zusätzliche Fläche verbraucht wird.

9.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

10.0 LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Durch das Ingenieurbüro Hoock & Partner Sachverständige, Landshut wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses muss noch überarbeitet werden wegen der neuen Straßenführung und wegen der neuen Nutzungen im Hotel und Badelandschaft. Dies wird im Bebauungsplan ausführlich erläutert und dargestellt.

In der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden.

11.0 HAFTUNGSAUSSCHLUSS-ERKLÄRUNG ALLER BEWALDETEN NACHBAR-FLURNUMMERN

Im Bebauungsplan wird eine dingliche Haftungsausschlusserklärung (§ 1010 BGB) von Seiten des Vorhabensträger/Bauherr zugunsten aller bewaldeten Nachbar-Flurnummern durchgeführt, da die bauliche Anlage unmittelbar im Waldbereich liegt.

12.0 SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach.

Teil B – Umweltbericht

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **3,280 ha**.

Die Flächennutzungsplan-Änderung soll dazu dienen, eine Bebauung für eine Hotelanlage mit Badelandschaft und Parkdeck zu ermöglichen.

Zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft sollen diese Grundstücke sehr stark eingegrünt werden.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört der Markt Untergriesbach zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Sondergebiet in diesem Bereich des Marktes kommt den Zielen entgegen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Zustand vor der Planung werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere

Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben.

Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Die Beschreibung des Bestandes sowie der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt jeweils bezogen auf das Schutzgut. Die Umweltauswirkungen werden nach dem Grad ihrer Erheblichkeit in einer vierstufigen Skala bewertet:

hoch / mittel / gering / keine

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Die bisherigen intensiven Wiesenflächen beim Grenzlandbad bieten nur wenigen Arten Lebensraum; hingegen bietet der nördlich gelegene Wald vielen Tieren und Pflanzen Lebensraum.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Biotopkartierung oder Artenschutznachweise kommen im Änderungsbereich **nicht vor**. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können insgesamt als **mittel** bewertet werden.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Bei der Ausweisung des Sondergebietes kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen.

Da im Änderungsbereich des nördlichen Bereiches schutzwürdige Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Flora und Fauna sich in den angrenzenden Bereich zurückzieht bzw. einen Ersatz findet.

Die weiter nördlichen Flächen außerhalb des Flächennutzungsplan-Gebietes werden ohnehin einem ökologischen Waldumbau unterzogen.

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch den bereits bestehenden Parkplatz, der Liegewiese, der Gebäude des Grenzlandbades und der verschiedenen Außenbecken.

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt. Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist als mittel anzusetzen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Auf der Fläche wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Satzung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ lässt Überbauung nur in geringem Maße zu.

Daraus lassen sich mittlere Umweltauswirkungen und damit ein mittleres Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen nachhaltig verändert, so dass von einer **mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Sondergebietsfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (siehe Begründung Punkt 3.0 „Überarbeitetes Quellschutzgebiet“).

Dieses Quellschutzgebiet ist außerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die Versiegelung bei den Bauflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Die Ausweisung der Bauflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geforderten Vermeidungsmaßnahmen bei Oberflächenwasser, dem Einbau von Wasserzisternen-Anlagen sowie dem Speichern des Wassers auf dem eigenen Grundstück und dem Versickern wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

Ein Wasserrechtsverfahren für diese Anlage wird gerade durchgeführt.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Mit der Ausweisung als Baugebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr – für diese Änderung – ist als mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände stellt im südlichen Bereich eine strukturarme und geneigte Landschaft mit wenig gliedernden Elementen dar. Hingegen ist der nördliche Bereich durch den vorhandenen Wald gegliedert.

Insgesamt ist von einer mittelteiligen Struktur zu sprechen, welche jedoch keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild hat.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild führt kaum zu Beeinträchtigungen, da es gleichzeitig durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **mittel** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die bestehende Kreisstraße einerseits und andererseits durch das bestehende Grenzlandbad (Badegebäude, Außenbecken, Liegewiese + Parkplatz) bestand bereits bisher eine Vorbelastung.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von **mittlerer** Bedeutung.

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Eine wesentliche Erhöhung der Emissionen durch die neuen Bauten ist nicht zu erwarten.

Das Schallschutzgutachten – Teil des Bebauungsplans – zeigt ohnehin die gesetzlichen Grenzen auf.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

h) Wechselwirkungen

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	mittel
Landschaft	mittel
Mensch	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Festsetzungen zur Grünordnung für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für die anderen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und für die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

3.2.2. Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Sofern die Planung in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden sollte, würde die nachhaltige und sinnvolle Entwicklung im touristischen Bereich des Marktes Untergriesbach erheblich geschwächt. Dies würde einhergehen mit dem Verlust des öffentlichen Angebots eines Frei- und Hallenbades, da der Markt Untergriesbach den weiteren Betrieb des bestehenden Bades in Folge der hohen Sanierungs- und Betriebsausgaben wirtschaftlich nicht mehr verantworten kann. Das Projekt dürfte zudem zu einer erheblichen Verbesserung des Stellenwertes der Ortschaft Gottsdorf beitragen, da Arbeitsplätze entstehen, Besucher zu erwarten sind und auch Versorgungsverbesserungen der Ortschaft erhofft werden. Diese Vorteile würden im Falle der Nichtumsetzung des Projekts entfallen.

Als Alternative würde vor dem Hintergrund der Schließung des Bades eine Folgenutzung für das Grundstück des bisherigen Grenzlandbades zu suchen sein. Das im Markteigentum befindliche Grundstück wäre dann anderweitig zu nutzen. Hier käme wohl nur die Schaffung von Mischgebietseinheiten oder eine wirtschaftlich fragwürdige Badenutzung in Frage. Jedenfalls wäre aber bei Nichtdurchführung der Planung auch

nicht zu erwarten, dass das Grundstück in einen natürlichen Zustand zurückgeführt würde.“

Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben somit erhalten, das Landschaftsbild bliebe weitgehend ungestört.

3.3. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Zwischen den bebaubaren Flächen und bestehenden Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes werden Gehölzstrukturen festgesetzt.

Außerdem müssen auf den Grundstücken Laubbäume und Hecken gepflanzt werden. Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen oder durch Überprägung relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Satzungs Vorschriften begrenzt.

c) Wasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und teilweise verbraucht (WC-Spülungen, Gartenbewässerungen, gereinigtes Einsetzen bei Spül- und Waschmaschinen des Hotelbereiches – Osmoseanlage).

Das übrige Oberflächenwasser wird mittels Rigolen versickert und so dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nach Vorgabe der grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet. Die geplante Eingrünung des Erweiterungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standort-gerechte Gehölze zu verwenden; landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen.

e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen sowie geeignete Maßnahmen zur Einhaltung von Immissionswerten wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraum-gestaltung entsprochen.

3.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich des ökologischen Waldumbaus durchzuführen.

Für diesen ökologischen Waldumbau gab es eine Arbeitsgruppe, bestehend aus der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau und des Staatlichen Forstamtes Passau.

Dieser ökologische Umbau wird im Bebauungsplan genau beschrieben und im unmittelbar an das Projekt angrenzenden Waldgebiet ausgeführt.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht festgelegt werden, da wegen dessen Rechtswirkung keine Ableitung unmittelbarer Umweltauswirkungen erfolgen kann.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Westlich des Ortskernes von Gottsdorf soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes – Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO – durchgeführt werden.

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße PA 50 verkehrstechnisch erschlossen.

Von hier aus erfolgt die Erschließung über die öffentliche Gemeindestraße „Mitterweg“.

Die neu zu erstellende Straße ab der Abzweigung vom Mitterweg wird eine private Verkehrsfläche, die vom Vorhabensträger/Bauherr zu erstellen, zu betreiben (einschl. Winterdienst), zu sichern und zu unterhalten ist.

Nicht vorhanden ist augenblicklich jedoch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung.

Hingegen gibt es bereits eine Planung sowie die Ausschreibung für die Sanierung der Kläranlage Gottsdorf.

Nach aktuellem Stand wird dann die Baumaßnahme im Wesentlichen im Jahr 2020 abgewickelt und die Wasserreinigung in der geforderten neuen Qualität soll auch Ende 2020 möglich sein.

Es findet eine Trennung zwischen Abwasser- und Oberflächenwasser statt.

Das Oberflächenwasser wird in Zisternen gesammelt, teilweise verbraucht und die restlichen Oberflächenwasser werden auf dem Grundstück versickert.

Das Wasserschutzgebiet für die Trinkwasserquellen ist in den Plänen eingetragen und wird durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht berührt.

Hervorzuheben ist der ökologische Waldumbau im Norden der geplanten Hotelanlage, der als Lehrbeispiel dienen soll (Zusammenarbeit zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Staatlichem Forstamt).

Außerdem ist hervorzuheben, dass Hotel und Badelandschaft **energieautark** im Bereich elektrischer Energie und Wärme gestaltet werden sollen.

Im Flächennutzungsplan ist an der östlichen Nachbarseite seit Jahren ein „Sondergebiet nach § 11 BauNVO“ eingetragen.

Außerdem ist die Fläche des bisherigen Grenzlandbades als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Markt Untergriesbach

Architekturbüro Bauer

.....
Hermann Duschl
1. Bürgermeister

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner