

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„SO HOTEL + BAD GOTTS DORF“**

**MARKT UNTERGRIESBACH**

**LANDKREIS PASSAU**



**Markt Untergriesbach**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Hauzenberg, den 05. Juli 2017  
ergänzt: 05. März 2019

**Planung:**

Ludwig A. Bauer Architekt + Stadtplaner  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
architekturbuerobauer@gmxde

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1.0 ANLASS UND GRÖSSENORDNUNG DER PLANUNG**

Zweck der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Am 12. Juli 2017 hat der Marktrat Untergriesbach die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Hotel + Bad Gottsdorf“ beschlossen.

Dieser Bereich bezieht sich auf folgende Grundstücke:

Flurstück 2200

Flurstück 2202

Flurstück 2203

Flurstück 2204

Flurstück 504/1

Flurstück 504

Flurstück 503

Flurstück 502

jeweils Gemarkung Gottsdorf

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 32 geändert.

## **2.0 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Vorhabensträger und Bauherr dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

**Walter Schätzl**

**Kasberg 21a**

**94110 Wegscheid**

## **2.2 Durchführungsvertrag**

Zwischen dem Vorhabensträger und der Marktgemeinde Untergriesbach ist ein Durchführungsvertrag notwendig, in dem auf Grundlage eines gemeinsam abgestimmten Planes die Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vereinbart ist und der Vorhabensträger sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Der erforderliche Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.

### **2.3 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
- das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) in der Fassung vom 20.07.2004
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

## **3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der bestehende Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach wurde am 02.05.1994 mit Aktenzeichen Nr. 64-2/FP durch das Landratsamt Passau genehmigt. Der Marktgemeinderat hat am 12. Juli 2017 eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit diesem Deckblatt Nr. 32 soll dieser Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im Flächennutzungsplan ist im Osten bereits ein Sondergebiet nach § 11 eingetragen (AZUR-Ferienzentrum).

Des Weiteren ist auf Flurstück 2200 im Flächennutzungsplan dies als „Fläche für den Gemeinbedarf“ eingetragen.

Der nördliche Bereich ist als forstwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan vermerkt.

Auf Grund dieser Voraussetzungen ist die Neuausrichtung der bisherigen Badelandschaft sowie im nördlichen Bereich die Situierung eines Hotels durchaus sinnvoll.

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, das Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes (...) und zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur (...) entwickelt und durchgeführt werden.

### **3.2 Regionalplan**

Der Markt Untergriesbach liegt im Gebiet des Regionalplanes Region Donau-Wald (12) und im „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“.

Das nächstgelegene Unterzentrum liegt mit Hauzenberg im Norden.

### **3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor, welcher unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs ist.

### **3.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB**

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

## **4.0 FUNKTIONEN VON HOTEL UND BAD**

Folgende Funktionen sollen in diesem Bebauungsplan integriert werden:

- Hotelanlage, bestehend aus:
  - 100 Betten
  - Rezeptionsbereich
  - 2 Restaurantbereiche mit entsprechender Küche und Vorratsräumen
  - Konferenzraum
  - Kosmetik und Wellnessbereich
  - Badepool im 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

- **Bade-See**  
Dieser Bade-See wird nur von Hotelgästen benutzt. Die Wasserspeisung erfolgt über Oberflächenwasser aus den eigenen Grundstücken der Flur-Nummern 504/1, 504, 503 + 502.

## **5.0 PLANUNGSGEBIET UND GRÖSSE**

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft mehrere Grundstücke. Wegen der besonderen Nutzung „Bad und Hotelanlage“ soll dieser Bereich als „Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO“ ausgewiesen werden.

### **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, 504/1, 504, 503, 502, jeweils Gemarkung Gottsdorf

Das Grundstück des Flurstückes 2200 war bisher als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen und enthielt folgende Bereiche:

Hallenbad mit Trafostation, Außenbecken, Kinderbecken, Liegewiesen sowie befestigter Parkplatz

Die nördlichen Grundstücke waren bisher forstwirtschaftlich genutzt.

**Größe des Planungsgebietes beträgt 3,098 ha**

## **6.0 HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIELE**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage mit Badelandschaft zu erreichen.

## **7.0 GEOLOGIE, BÖDEN, DERZEITIGE NUTZUNG**

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des Vorderen Bayerischen Waldes an.

Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise.

Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand.

Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

## **8.0 TOPOGRAPHIE, GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE**

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.

## **9.0 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“).

Das Quellschutzgebiet für diese Quellen ist im Bebauungsplan eingezeichnet.

## **10.0 ERSCHLIESSUNGEN**

### **10.1 Straßen**

Die Hapterschließung erfolgt von der Kreisstraße PA 50.

Aus Lärmschutzgründen wird die Hotel-Erschließung für Hotelgäste, für Hotelangestellte sowie Anlieferung von Lebensmitteln, Getränke und Wäsche über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von Ramesberg erfolgen (Flur-Nummern Flur-Nr. 2195 + 2130 sowie 2203/1).

Die Erschließung für die externen Badegäste geschieht weiterhin bei der bisherigen Abfahrt westlich vom Ortskern Gottsdorf.

Auch die Zufuhr für die Hackschnitzel erfolgt bei der bisherigen Abfahrt und dann über den bestehenden kommunalen Wald- und Wiesenweg der Flur-Nr. 2201, Gemarkung Gottsdorf.



## **10.2 Wasserversorgung**

Die kommunale Hauptwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung geschieht über das kommunale Netz der Wasserversorgung Gottsdorf.

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

## **10.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls über das kommunale Wassernetz dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen mit dem vorhandenen Hydranten haben eine Kapazität von 50 m<sup>3</sup>/h. Damit ist der Brand-Grundschutz gewährleistet ist.

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

## **10.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist **augenblicklich** nicht gesichert.

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat jedoch für das gesamte Gemeindegebiet Gottsdorf einen prüffähigen Entwurf für die Abwasserbeseitigungsanlage vorgelegt.

Mit Schreiben vom 17.08.2018 bestätigt Bürgermeister Duschl vom Markt Untergriesbach, dass die Inbetriebnahme der erneuerten Anlagenteile bei der Kläranlage Gottsdorf zur Abwasserreinigung bis Ende 2019 fertig gestellt ist.

**Eine Abwasserbeseitigung zum Zeitpunkt der Hotel- und Badelandschaft-Eröffnung ist also gegeben.**

Außerdem ist in der Zwischenzeit ein prüffähiger Kläranlagen-Entwurf vom Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eingereicht worden.

## **10.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Vielmehr müssen entsprechende Retentionszisternen zur Wasserrückhaltung geschaffen werden.

**Ein Wasserrechtsverfahren für diese Anlage wird durchgeführt.**

## **10.6 Elektrische Energie**

Die Haupt-Erdkabel sind bereits vorhanden; eine Trafostation ist auf dem Grundstück der Flur-Nr. 2200.

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

## **10.7 Erdkabel für Telefon, Internet**

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

## **11.0 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN**

Durch das Büro HooockFarny Ingenieure (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik) wurde ein schalltechnisches Gutachten als Prognose und Beurteilung von anlagenbezogenen Lärmimmissionen sowie von Sportimmissionen erstellt.

In den textlichen Festsetzungen ist die Zusammenfassung von Anlagen- und Betriebsbeschreibung sowie von Schallschutz in der Baugenehmigung aus diesem Gutachten aufgeführt.

## **12.0 AUSSAGEN ÜBER DIE NUTZUNG DER NEUEN BADELANDSCHAFT (bisheriges Grenzlandbad)**

Grundsätzlich ist diese Fläche der neuen Badelandschaft für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit (umliegenden Kommunen) und gleichzeitig für die Hotelnutzung vorgesehen.

Dies ist in einem notariellen Vertrag zwischen Vorhabensträger/Bauherr und der Marktgemeinde Untergriesbach so festgelegt.

Die Parkplätze für die externen Badegäste sind – wie bisher – zwischen dem Eingangsbereich der Badelandschaft und dem Bergweg.

Die Parkplätze für die Hotelgäste jedoch sind in der Tiefgarage des Hotels.

## **13.0 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 Ort Gottsdorf nicht möglich.

Zum einen sind große Flächen für Hotelneubau nicht gegeben.

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

## **14.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.



## **Teil B - UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

### **1.0 Einleitung:**

#### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Badelandschaft (Flur-Nr. 2200) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ eingetragen.

Die nördlichen Grundstücke - Flurstück 2202, 2203, 2204, 504/1, 504, 503, 502 – sind im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Fläche eingetragen.

#### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit diesem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ soll eine Bebauung „Hotel + Bad“ auf den vorgenannten Grundstücken geschaffen werden.

Zum Schutze der bestehenden Wohnbauten im Süden werden starke Eingrünungsmaßnahmen gemacht, um Lärm abzumildern.

Der Parkplatz für die externen Badegäste ist Bestand und bleibt auch so bestehen.

Außerdem wird die Zufahrt für die Hotelgäste und Hotelmitarbeiter sowie die Anlieferung Lebensmittel, Getränke und Wäsche ab dem Weiler Ramesberg von der Kreisstraße abgeleitet und über bestehende Gemeindestraßen (Flur-Nr. 2195 + 2130 sowie 2203/1) der Tiefgarage sowie Kühl- und Lagerräumen des Hotels zugeleitet.

#### **1.3 Zielvorgabe**

Bei den zu ändernden Grundstücken der oben genannten Flurstücke

Flurstück 2200, 2202, 2203, 2204, 504/1, 504, 503, 502

sollen neue Baurechtsflächen beziehungsweise naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen geschaffen werden.

## **ZIEL:**

**Aufgrund der Lage dieser Grundstücke ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für eine Hotel- und Badelandschaft an dieser Stelle sinnvoll.**

## 1.4 Geplante ökologische Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in 4 Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung, Hofbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Ein Teil des Oberflächenwassers wird auf dem eigenen Grundstück in den Badeteich eingeleitet. Vorherige Filterung des Oberflächenwassers ist notwendig
- Das restliche Oberflächenwasser wird in den Dandlbach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren hierüber wird gerade durchgeführt.
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen.

## 1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

## 1.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Umweltbelastungen nicht wesentlich größer als bisher, da sich bereits jetzt eine Badelandschaft mit Parkplätzen auf Flurstück 2200 befindet und die neue Hotelanlage sehr weit von der bestehenden Bebauung entfernt ist.

Außerdem wird eine sehr starke Eingrünung – hin zu den best. Wohnbauten - geschaffen.

Zusätzlich soll die zukünftige Zufahrt für Hotelgäste und Hotelangestellte sowie Anlieferung der Lebensmittel, Getränke und Wäsche über die Gemeindeverbindungsstraße – ausgehend von Ramesberg – bis zur Hoteltiefgarage sowie Kühl- und Lagerräumen abgeleitet werden.

## 2.0 Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Marktrat von Untergriesbach eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Die Gebäude müssen mit einem Standard von mindestens KfW-70 errichtet werden
- Sowohl die Hotelanlage als auch die Badelandschaft werden energieautark mittels Holz-Blockheizkraftwerk errichtet.  
Dies gilt für elektrische Energie, für Warmwasser sowie für die Heizanlage

### **3.0 Umweltauswirkungen**

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

#### **3.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Das Bruttobauland auf den Grundstücken der Flurstücke 2200, 2202, 2203, 2204, 504/1, 504, 503, 502 weist folgende Flächenverteilung auf:

##### **a) Geltungsbereich**

Größe des Bebauungsplan-Geltungsbereiches incl. der Kompensationsflächen	30.982,00 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

<b>b) zu kompensierende Fläche bei Hotelanlage</b>	8.000,00 m <sup>2</sup>
--	-------------------------

##### **c) zu kompensierende Fläche bei Badelandschaft**

###### **• Bestand**

bisheriges Hallenbad-Gebäude	1.358,35 m <sup>2</sup>
Zugangsbäude	183,65 m <sup>2</sup>
Außenbecken	727,69 m <sup>2</sup>
Kinderbecken	125,75 m <sup>2</sup>

---

2.395,44 m<sup>2</sup>

###### **• Neuplanung**

Neues Badegebäude	2.640,62 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

---

<b>• Differenzbetrag</b>	245,18 m <sup>2</sup>
--------------------------	-----------------------

<b>d) Parkplatz</b>	
Parkplatz für externe Badegäste bleibt unverändert	0,00
<b>e) Straßen</b>	
Es werden keine neuen Straßen gebaut.	0,00
	<hr/>
<b>zu kompensierende Gesamtfläche</b>	<b>8.245,18 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Ausschließungen

Die neuen Baurechtsflächen haben eine mittlere bis hohe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich bisher im südlichen Bereich um eine bestehende Badelandschaft und im nördlichen Bereich um eine forstwirtschaftliche Fläche.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der neuen Gebäude werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Dieses wurde mit Bescheid vom 23.06.2017 GZ: 53.0.02/6420.2/2016-10. durch das Landratsamt Passau, Untere Wasserrechtsbehörde revidiert. Das restliche Quellschutzgebiet ist im Bebauungsplan dargestellt und bezieht sich auf die Flur-Nummern 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 519, allesamt außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um die ehemalige Badelandschaft mit Hallenbad, Außenbecken, Kinderbecken, Liegewiese und Parkplatz im Süden sowie um Jungwald und Hochwald im Norden.

Die geplanten Gebäude beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Baukörper werden auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### 3.3 Kompensationsberechnung

#### *Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung*

- Im Süden werden die bestehenden Strukturen des Hallenbades, der Liegewiese wieder reaktiviert
- Der Parkplatz bleibt erhalten
- Die forstwirtschaftlichen Bereiche im Norden werden entsprechend umgebaut und als Ausgleichsfläche benützt

### 3.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

**Flurstück 2200, 2202, 2203, 2204, 504/1, 504, 503, 502**

**Kompensationsfläche 8.245,18 m<sup>2</sup>**

- a) GRZ 0,40
- b) Gebiet höherer Wertigkeit: Typ A II
- c) Kompensationsfaktor:  
Gemäß Leitfaden: 0,8  
Gewählt: **0,8**

### 3.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Kompensationsflächen	x	Mittelwert		
<b>8.245,18 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,8</b>	<b>=</b>	<b>6.596,14 m<sup>2</sup></b>

### 3.6 Ausgleichsmaßnahmen:

#### **I) Ziel der Ausgleichsmaßnahmen**

Die bestehende Waldfläche (Jungwald und älterer Mischwald aus überwiegend älteren Fichten) soll zu einem artenreichen naturnahen Laubwald mit Arten der potenziellen natürlichen Vegetation umgebaut werden.

#### **II) Gestaltungsmaßnahmen**

- a) Jungwald auf der Fläche Fl.Nr. 2204, Gem. Gottsdorf, Gde. Untergriesbach
  - Entnahme der Fichten bis spätestens November 2019 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (nicht während der Vogelbrutzeit zwischen März und Juni)
  - Stehenlassen der Erlen im Bereich der Feuchtflächen am westlichen Rand der Fläche
  
- b) Aufforstungsmaßnahmen auf der Fläche 2204
  - Anpflanzen eines Waldsaums mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in einer Tiefe von 15 m (Pflanzverband 2 x2 m) im Anschluss an das Hotelgrundstück (Verwendung von autochthonen Gehölzen der Region 3 mit Herkunftsnachweis); Sträucher: Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, jeweils in Gruppen zu 5- 7 Stück. In die Pflanzung sind Obstgehölze (Wildobst) zu integrieren.
  - Die Pflanzung soll in einzelnen Abschnitten von ca. 20 m<sup>2</sup> erfolgen mit Abständen dazwischen, die der Sukzession überlassen werden.
  - Die Anpflanzung ist während der ersten 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen und gegen Wühlmäuse zu sichern. Konkurrerender Unterwuchs ist zu beseitigen (Mulchen).
  - Die Aufforstungsmaßnahmen sind bis spätestens Mai 2020 vorzunehmen; der Wildschutzzaun ist bis 2025 zu erhalten ggfs. zu erneuern. Bevor er entfernt wird, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einzuholen.
  
- c) Mischwaldfläche auf den Flächen Fl.Nr. 502, 503,504, 504/1 und 505, Gem. Gottsdorf, Gde. Untergriesbach
  - Entnahme der Fichten bis spätestens November 2019 unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (nicht während der Vogelbrutzeit zwischen März und Juni)
  - Stehenlassen aller Laubgehölze, Kiefern und Tannen



- Belassen von liegendem und stehendem Totholz
- Aufforsten der Lücken mit Tanne, Bergahorn und einzelnen Birken (in Form von Inseln zu ca. 100 m<sup>2</sup>; Tanne 4jährig, Laubgehölze 2jährig). Pflanzverband bei Tanne 2 x 2 m, beim Laubholz 2 x 1,5 m, Birken dazwischen verteilt 5 x 5 m. Die angepflanzten Gehölze sind mit Einzelschutz gegen Wildverbiss zu schützen
- Anpflanzen eines Waldsaums mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in einer Tiefe von 15 m (Pflanzverband 2 x 2 m) im Anschluss an das Hotelgrundstück (Verwendung von autochthonen Gehölzen der Region 3 mit Herkunftsnachweis); Sträucher: Schwarzer Holunder, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, jeweils in Gruppen zu 5- 7 Stück. In die Pflanzung sind Obstgehölze (Wildobst) zu integrieren.
- Die Pflanzung soll in einzelnen Abschnitten von ca. 20 m<sup>2</sup> erfolgen mit Abständen dazwischen, die der Sukzession überlassen werden.
- Die Anpflanzung ist während der ersten 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen und gegen Wühlmäuse zu sichern. Konkurrerender Unterwuchs ist zu beseitigen (Mulchen).
- Die Aufforstungsmaßnahmen sind bis spätestens Mai 2020 vorzunehmen; der Wildschutzzaun ist bis 2025 zu erhalten ggfs. zu erneuern. Bevor er entfernt wird, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einzuholen.

### **III) Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen**

- Aufkommende Neophyten (Riesenbärenklau, Japanknöterich) sind im Falle ihres Auftretens unverzüglich zu bekämpfen (Ausgraben), dann mindestens 5 mal im Jahr zu kontrollieren und dabei ggfs. nachzuarbeiten. Dieses Neophytenmanagement ist solange durchzuführen, bis sich eine geschlossene Bepflanzung entwickelt hat, mindestens aber 10 Jahre lang (2029).
- Der umgebaute Waldbestand auf allen Flurnummern ist in der ersten 10 Jahren alle 2 Jahre (beginnend 2020) und danach alle 10 Jahre (bis 2060) zu kontrollieren. Darüber ist ein Bericht an die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Passau und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rotthalmünster zu übersenden.
- Wird anlässlich der Kontrollen festgestellt, dass Gehölze ausgefallen sind, sind diese nach Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich durch Gehölze der gleichen Herkunftsart zu ersetzen.
- Soweit sich herausstellt, dass sich die Flächen nicht oder nicht hinreichend entsprechend dem in Ziff. I Satz 1 festgelegten Ziel entwickeln, hat der Eigentümer Optimierungsmaßnahmen (z.B. gezielte Förderung einzelner Bäume durch Freistellung von anderen Gehölzen) durchzuführen. Diese

sind vorab mit der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Bestehende Wege im Bereich der Fl.Nr. 505/1 und 2208 (nördlich und westlich der Waldausgleichsfläche) sollen erhalten werden.

#### **IV) Untersagte Maßnahmen**

- a) Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Freistaat Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau, auf dem vorgenannten Grundstück zeitlich unbefristet alle Maßnahmen zu unterlassen, die einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellen, wenn nicht die untere Naturschutzbehörde vorher zustimmt.
- b) Unabhängig davon ist es ohne vorherige Einwilligung der oben genannten Behörde verboten, auf dem vorgenannten Grundstück
- Bodeneingriffe vorzunehmen,
  - bauliche Anlagen zu errichten,
  - Freizeiteinrichtungen anzulegen,
  - Landwirtschaft oder Fischereiwirtschaft zu betreiben
  - auf dem Grundstück entstehendes Totholz zu entfernen.  
Ausgenommen sind Nadelgehölze, von denen eine (potentielle) Bedrohung durch den Borkenkäfer ausgeht und Maßnahmen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, v.a. entlang der bestehenden Wege (hier in einer Tiefe von 25 m).
  - die vorhandenen Laubbäume sowie die nach Ziff. II noch zu pflanzenden Laubgehölze nach Herstellung zu ändern oder zu beeinträchtigen.
  - die Zäune vor 2025 zu entfernen.
- a) ab 2025 ist der Eigentümer verpflichtet, auf jede wirtschaftliche Waldnutzung zu verzichten. Von diesem Verzicht ausgenommen ist die Entfernung von Bäumen, wenn dies zur Verkehrssicherung oder zur Eindämmung der Verbreitung des Borkenkäfers notwendig ist.

Fläche des ökologischen Waldumbaus: 8.837,35 m<sup>2</sup>

#### **Kompensationsberechnung:**

Ökologischer Waldumbau	x	Mittelwert	
<b>8.837,35 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>1,0</b>	<b>= 8.837,35 m<sup>2</sup></b>

Geforderter Ausgleichsbedarf	6.596,14 m <sup>2</sup>
Ermittelter Ausgleichsbedarf	8.837,35 m <sup>2</sup>

CONCLUSIO:

**Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche**

#### **4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Neuaufstellung zu erwarten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ohnehin aus dem rechtskräftigen bzw. zu ändernden Flächennutzungsplan entwickelt.

Markt Untergriesbach

Vorhabensträger/Bauherr

.....  
Hermann Duschl  
1. Bürgermeister

.....  
Walter Schätzl

Architekturbüro Bauer

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