VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SO TOURISMUS GUT RIEDELSBACH“

GEMEINDE NEUREICHENAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

GEMEINDE NEUREICHENAU

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hauzenberg, den 20. August 2024
ergänzt: 22. Juli 2025

Planung:
Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 architekturbuerobauer@gmx.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A – Begründung – Seite 6

1. **Allgemeines**
   1.1 Bauherr und Investor
   1.2 Anlass der Planung
2. **Planungsgebiet und Größe / Flächennutzungsplan**
3. **Entstehungsgeschichte „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“**
4. **Hinweis zur Planung und Planungsziele**
5. **Konflikt Sondergebiet – Wohnbauten / landwirtschaftliche Gebäude**
6. **Landwirtschaftliche Immissionen**
7. **Gelände- und Bodenverhältnisse**
8. **Flächenausweisung / bestehende und geplante Nutzungen**
9. **Erschließungen**
   9.1 Straßenbau
   9.2 Wasserversorgung
   9.3 Löschwasserversorgung
   9.4 Abwasserbeseitigung
   9.5 Niederschlagswasser-/Oberflächenwasserbeseitigung
   9.6 Elektrische Energie
   9.7 Heizkraftwerk
10. **Grünordnung**
11. **Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Teil B - Umweltbericht – Seite 16

1. **Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**
2. **Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes
3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung
a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume
b) Schutzgut Boden
c) Schutzgut Wasser
d) Schutzgut Klima/Luft
e) Schutzgut Landschaftsbild
f) Schutzgut Mensch
g) Kultur- und sonstige Sachgüter
h) Wechselwirkungen

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen
4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz
4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes
4.4.2 Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Sondergebiete
4.4.2.1 Ziele der Raumordnung
4.4.2.2 Weitere Kriterien
4.4.2.3 Leitbild der Kommune
4.4.2.4 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet

5. Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
5.1 Anlass
5.2 Vorhabenstyp
5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
5.3.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
5.4 Artenauswahl im Geltungsbereich sowie im Ausgleichsgrundstück

6. Klimaschutz

7. Zusätzliche Angaben
7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

8. Zusammenfassung

Teil C - Textliche Festsetzungen – Seite 36

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
2. **Bauweise – SO 1 + SO 2 + SO 3 + SO 4**
3. **Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Gebäude**
   3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen / Gebäude
   3.2 Fassadengestaltung
   3.3 Carportanlagen / Garagenstellplätze / Zufahrten bei den Ferienhäusern
   3.4 Gestaltung von Nebengebäuden
4. **Notwendige Stellplätze**
5. **Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag**
6. **Abstandsflächen**
7. **Genehmigungsfreistellungsverfahren**
8. **Außenanlagen**
   8.1 Einfriedungen
   8.2 Stützmauern
   8.3 Verkehrsanlagen
   8.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
9. **Werbeanlagen**
10. **Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**
11. **Ökologische Maßnahmen**
    11.1 Fassadenbegrünung
    11.2 Einbau von Zisternen
    11.3 Reduzierung der Bodenversiegelung
    11.4 Photovoltaik/Solaranlagen
12. **Grünordnung**
    12.1 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
    12.2 Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich
    12.3 Pflanzliste für Gehölze im Geltungsbereich
    12.4 Pflege der Gehölze und Bäume im Geltungsbereich
    12.5 Herstellung, Pflege und Artenauswahl der Ausgleichsflächen (Ausgleichsgrundstück)
    12.6 Kennzeichnung der Ausgleichsflächen
    12.7 Sicherung der Ausgleichsfläche
13. **Vorhandene Biotope / Landschaftsschutzgebiet**
14. **Baumfallgrenze bei SO 3**
15. **Haftungsausschluss Forstwirtschaft**
16. **Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)**

17. **Entwässerungsplan für Oberflächenwasser**
18. **Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**
19. **Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**
20. **Landwirtschaftliche Immissionen / Belange**
21. **Schallschutzmaßnahmen**
22. **Anbaubeschränkungen bezüglich der Kreisstraße FRG 8**
23. **Verbot der Dauervermietung**

Hinweise

ANHÄNGE

- **HIEN PAUL 2021: Anleitung zur Schaffung künstlicher Winterquartiere / Ganzjahreslebensräume für Kreuzottern und andere Reptilien**
- **Vorschläge für Ferienhaus Typ 1, Typ 2, Typ 3**

PLÄNE

- **Bebauungsplan-Lageplan**
  incl. Planliche Festsetzungen + Planzeichen als Hinweise
- **Geländeschnitte**

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 Allgemeines

1.1 Bauherr und Investor

Bauherr und Investoren dieser Bauleitplanung sind:

1.Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach GmbH & Co. KG
Petra und Bernhard Sitter
Gut Riedelsbach - Riedelsbach 12
94089 Neureichenau

1.2 Anlass 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 der Baugesuche.
Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Neureichenau in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Die Wandlung von einem einfachen Beherbergungsbetrieb mit ländlichem Wirtshaus und einer kontinuierlichen Entwicklung seit 1997 bis zum heutigen Tage zeigt das richtige Konzept für Menschen, die Erholung suchen und zur Ruhe kommen wollen.

Der Bereich der bestehenden Tourismusgebäude ist in den letzten Jahren sehr stark gewachsen. Deshalb auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Dieser Bebauungsplan sieht bestehende touristische Strukturen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Am 22. April 2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Neureichenau die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO „SO Tourismus Tourismus Gut Riedelsbach“ beschlossen.
Das Landratsamt Freyung-Grafenau jedoch verlangt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 18 geändert werden unter Zugrundelegung des § 1 Abs. 3 und 6 BauGB, hier insbesondere die Nrn. 1 und 8.

2.0 Planungsgebiet und Größe / Flächennutzungsplan

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft eine Fläche, welche größtenteils im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche eingetragen ist.
Lediglich auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105 Gemarkung Neureichenau ist der nördliche Bereich bereits als Sondergebiet eingetragen.

In der Zwischenzeit wurden auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105 immer wieder Tourismusgebäude errichtet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die alten und neuen touristischen Strukturen insgesamt für das künftige Sondergebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ ausgewiesen werden.

Gut Riedelsbach liegt ca. 3,0 km östlich des Ortskernes von Neureichenau.

Die Flur-Nummern 1105, 1101 sowie 301, alle Gemarkung Neureichenau sollen als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Flur-Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau dient als Ausgleichsfläche (Kompensation der Neubauten).
Die Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau dient als Energiegrundstück.
Diese Grundstücke werden nachrichtlich übernommen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	bestehender Mischwald
Im Osten:	landwirtschaftliche Fläche
Im Westen:	landwirtschaftliche Fläche
Im Süden:	landwirtschaftliche Fläche / Wohnhäuser von Riedelsbach

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 1105 + 1101 + 301 + 1112 (Kompensationsgrundstück) + 1102/1 (Energiegrundstück), allesamt Gemarkung Neureichenau

Größe des Planungsgebietes beträgt 4,97 ha
incl. Kompensations- und Energiegrundstück

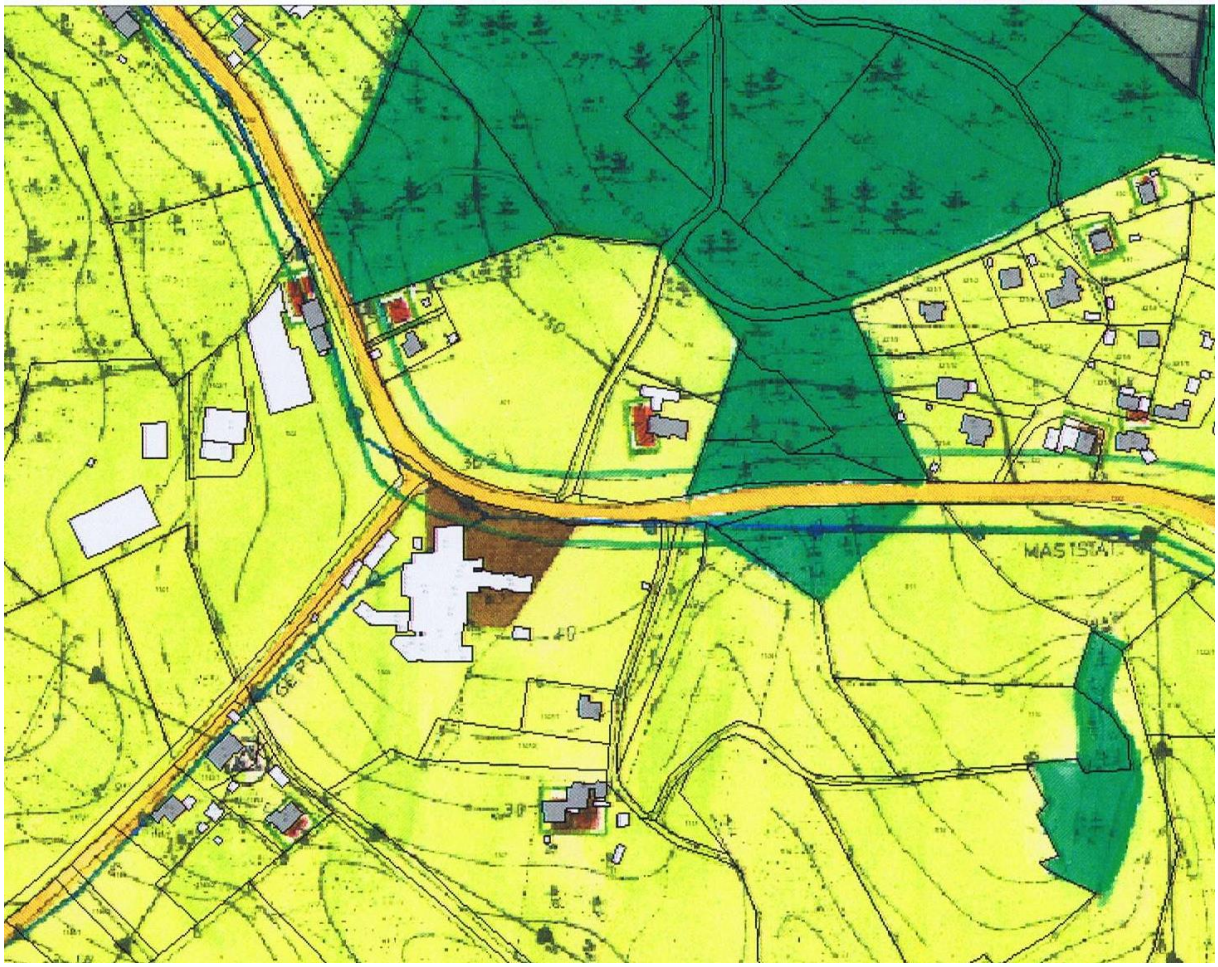
bestehend aus:

- Flur-Nr. 1105 23.577,36 m²
- Flur-Nr. 1101 4.828,36 m²
- Flur-Nr. 301 11.639,24 m²
- Flur-Nr. 1102/1 2.236,64 m² Energiegrundstück
- Flur-Nr. 1112 7.380,39 m² Kompensationsgrundstück
  Die Wiesenfläche jedoch hat eine Größe von 4.028,84 m²

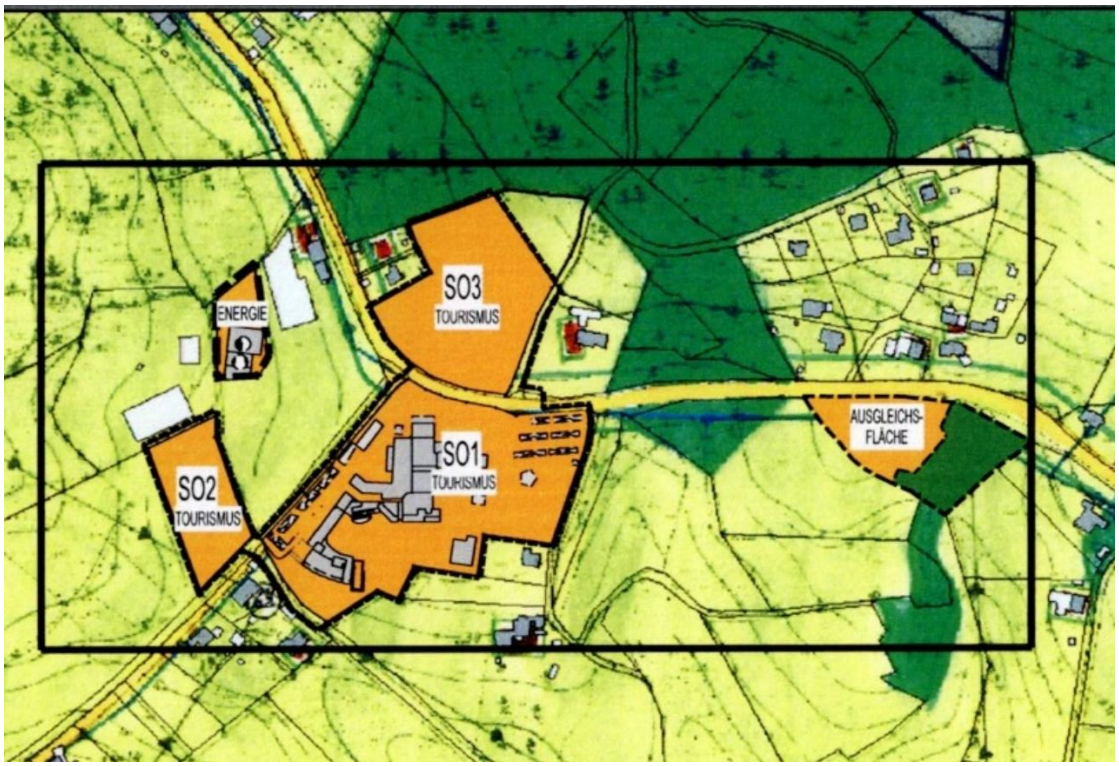
Flächennutzungsplan

Als Grundlage dient der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neureichenau.
Dieser wurde genehmigt (§ 6 BBauG) mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 26.04.1976 mit der Nr. 420-1202/2-98.
Ortsüblich bekanntgemacht wurde dieser Flächennutzungsplan am 20.07.1976.

Gültiger Flächennutzungsplan



Fortschreibung Flächennutzungsplan



3.0 Entstehungsgeschichte des „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ –

- Um 1900 wird das Gut Riedelsbach erbaut
- 1951 kaufen die Großeltern von Bernhard Sitter das Anwesen. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die touristische Entwicklung des Betriebes.
- 1997 begann die erste große Planung und 1998 geschieht die erste große Baumaßnahme:
  Erbaut wird die Gasthausbrauerei sowie eine Doppelkegelbahnen und Schießstände. Dies ist eine wegweisende Entscheidung, um den Standortnachteil, fernab jeder Stadt gelegen zu sein, auszugleichen.
- 2002 entstehen großzügige Hotel-Appartements. Der bisherige Pensionsbetrieb wird zum komfortablen Landhotel „Gut Riedelsbach“ ausgebaut.
- Im April 2005 macht Bernhard Sitter die Ausbildung zum Sommelier und wird der erste Diplom-Biersommelierwirt Deutschlands
- In den Jahren 2006 / 2007 dreht sich alles um Wellness für alle Sinne:
  Ein kompletter Neubau bietet auf rund 600 m² jede Menge Platz für das „Wohlfühl-Paradies“ mit Sauna, Hallenbad, Ruheräumen und Entspannungsbereichen.
  Die neue Hackschnitzelheizung sorgt für wohlige Wärme im Hotel und im „Wohlfühl-Paradies“.
- 2007 eröffnet die Familie Sitter das 1. Bier- und Wohlfühlhotel, inklusive Körpersudhaus. Aus dem Landhotel wird das „Bierhotel“
- März 2010 Umbau des Gutshauses in „Bierige Zimmer“
- Im Mai 2011 wird der „1. Bierigen Braugarten“ und die neugestalteten Hotelzimmer eingeweiht

- 2012 Großer Anbau der vier neuen Stüberl und Terrasse einschl. sechs Bierkuschelzimmer und einer neugestalteten Rezeption
- 2014 Erweiterung des Wohlfühlbereichs in Form von Ruheraum, Altes Wirtshaus, Panorama-Außensauna und warmem Außenwhirlpool
- 2015 Renovierung der Landhotel-Zimmer und Bäder der Gutshaus-Zimmer sowie Errichtung einer Minigolfanlage
- 2016 Ausbau der „Sitters Bierige Bussal-Suite und „Sitters Bierige Bussal-Zimmer“; Finalist beim „Großen Preis des Mittelstandes“
- Neubau der Holzverstromungsanlage
- 2017 Erweiterung des Saunabereichs best. aus 2 Ruheräumen, FKK-Garten, Eventsauna, großem FKK-Dachpool; Renovierung der Appartements sowie Inbetriebnahme der Holzverstromungsanlage.
- 2019 Umbau des Museums und Neugestaltung des Umkleidebereichs sowie Renovierung des alten Saunabereichs
- 2020 Umbau Wirtshaus, Bar und Hopfenstube; die Kegelbahn und Schießstand werden zur Sitter‘s Lounge und Zigarrenstube umgebaut.
- Neubau der Hotelküche mit großen Lagerräumen
- Februar 2021 Fertigstellung der neuen Hotelküche mit Groß-Läger
- März 2021 Fertigstellung des neuen großen Abenteuerspielplatzes
- Dezember 2021 Fertigstellung des Solepools
- September 2023 Fertigstellung des Neubaus best. aus den 17 Bierhotel- Suiten, Waldpool, Ruheraum Gartenblick, Tagescafé sowie Bieriger Innenhof

4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der bereits bestehenden Betriebes (passiver Bestandsschutz) sowie die Ermöglichung von Betriebserweiterungen (aktiver Bestandsschutz) zu schaffen.

Neben der Ausweisung der Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet dargestellt, um den Eingriff in Natur und Landschaft – soweit bei den bestehenden Betriebsgebäuden noch erforderlich – zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständige Struktur und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist wichtige Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung.
Die beantragte Aufstellung dient den Zielen des 1. Bier- und Wohlfühlhotels Gut Riedelsbach GmbH & Co. KG.

5.0 Konflikt Sondergebiet – Wohnbauten / landwirtschaftliche Gebäude

In der näheren Umgebung sind nur noch einige Wohnhäuser vorhanden.
In den Jahrzehnten des Tourismusbetriebes hat es noch keine Konflikte gegeben, da es sich in der Hauptsache um sanften Tourismus handelt.

Auf der gegenüberliegenden kommunalen Straßenseite befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb von Wilhelm Sitter, Bruder der Tourismuseinrichtung.
Eine enge wirtschaftliche Kooperation zwischen den beiden Brüdern findet statt.
Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich hauptsächlich um Fleischrinder, die kaum Lärm machen.

Zusätzlich werden noch Lärmschutzwände errichtet

- hin zu Flur-Nr. 300
- hin zu Flur-Nr. 1143/1 und Flur-Nr. 1145/1

6.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Betreiber hinzunehmen.
Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

7.0 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus mehreren Grundstücken:

- Das Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105, Gemarkung Neureichenau ist von Norden nach Süden leicht geneigt.
  Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 742,0 ü. NN im Norden bis ca. 730,0 m ü. NN im Süden.

- Das Grundstück der Flur-Nr. 301, Gemarkung Neureichenau ist beinahe eben; hat lediglich eine kleine Neigung von Norden nach Süden.
  Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 752,0 ü. NN im Norden bis ca. 745,0 m ü. NN im Süden.

- Das Grundstück der Flur-Nr. 1101, Gemarkung Neureichenau ist ebenfalls leicht geneigt und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen ab.
  Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 735,0 ü. NN im Nord-Osten bis ca. 725,0 m ü. NN im Süd-Westen.

- Das Grundstück der Flur-Nr. 1112, Gemarkung Neureichenau dient als Kompensationsgrundstück. Der auf dem Grundstück stehende Wald bleibt unberührt; die jetzige intensiv genutzte Wiese dient als Ausgleichsfläche

- Das Grundstück der Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau ist bereits bebaut (Energiegrundstück); weitere Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die Baugrundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

8.0 Flächenausweisung / bestehende und geplante Nutzungen

Der Bereich der Tourismuseinrichtung „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ soll weiterhin in dieser Form genutzt werden.
Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1+2 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Einzelnen folgende Differenzierung:

8.1 Grundstück Flur-Nr. 1105 Gemarkung Neureichenau = Stammgrundstück

Hier befinden sich die Hotelanlagen einschl. der dazugehörigen gesamten Infrastrukturbereiche.
Das Grundstück ist beinahe vollständig bebaut.
Lediglich kleinere Erweiterungen sind noch vorgesehen.

Die Begrünung dieses Grundstückes ist gegeben durch bestehende, natürliche Strukturen. Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen werden noch durchgeführt.

8.2 Grundstück Flur-Nr. 301 Gemarkung Neureichenau = Fläche für Ferienhäuser

Dieses Grundstück ist unbebaut (augenblicklich intensive Wiese).
An der Nord- und Westseite dieses Grundstückes schließt sich ein Wald an, der gleichzeitig im Landschaftsschutzgebiet liegt.
Dieses Waldgrundstück soll nicht bebaut werden.

Die einzelnen geplanten Ferienhäuser sind nur fußläufig erschließbar, da - hin zur Kreisstraße – die Carportanlage sich befindet.
Diese Carportanlage dient gleichzeitig als Schallschutzmaßnahme hin zur Kreisstraße.

Sehr starke Begrünung ist geplant zwischen den einzelnen geplanten Ferienhäusern.

Aus Entwicklungsgründen wird eine Teilung in Bauabschnitt I und Bauabschnitt II vorgenommen.

8.3 Grundstück Flur-Nr. 1101 Gemarkung Neureichenau = Grundstück für Mitarbeiterwohnhäuser, zusätzliche Stellplätze und Regenrückhalteteich

Dieses Grundstück soll hin zur kommunalen Straße die Langlaufloipe mit aufnehmen.
Daran anschließend Parkplätze in offener Bauweise als Schotterrasenfläche ausgebildet; ebenso soll eine Carportanlage und es sollen Stellplätze für Wohnmobile entstehen (ebenfalls als Schotterrasenfläche).
Danach anschließend geplante Mitarbeiterwohngebäude, geschützt durch einen Erdwall.
Nach dem Erdwall der neue Regenrückhalteteich.

Die bestehende Gehölzstruktur an den Grundstücksrändern bleibt erhalten. Weitere Gehölzstrukturen und Bäume werden noch gepflanzt.

8.4 Grundstück Flur-Nr. 1102/1 Gemarkung Neureichenau = Grundstück mit großer Holzvergasungs- und Heizungsanlage

Auf diesem Grundstück befinden sich Energiegebäude zur Erzeugung von elektrischer Energie als auch zur Wärme-Erzeugung für Heizung und Warmwasser. Deshalb ist die Tourismusanlage in dieser Hinsicht autark. Keine weiteren baulichen Aktivitäten mehr notwendig.
Keine Bäume; keine Sträucher.

Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan

8.5 Grundstück Flur-Nr. 1112 Gemarkung Neureichenau = Ausgleichsgrundstück für Kompensation

Im Osten befindet sich auf diesem Grundstück ein bestehender Wald. Dieser bleibt unberührt.
Im Westen – hin zur Kreisstraße – befindet sich eine Wiese. Diese dient als Ausgleich für die Neubauten des gesamten Tourismusbereiches.

Nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan

9.0 <u>Erschließungen</u>

9.1 Straßenbau

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Kreisstraße FRG 8.
Von hier abzweigend können das Stammgrundstück sowie das Grundstück der Flur-Nr. 301 erreicht werden. Das Grundstück der Flur-Nr. 1101 jedoch wird straßenmäßig erschlossen durch die kommunale Straße.
Das Grundstück der Flur-Nr. 1102/1 – abzweigend von der Kreisstraße FRG 8 – hat eine Privatzufahrt und soll noch zusätzlich erschlossen werden über die geplante Straße der Flur-Nr. 1101.

9.2 Wasserversorgung

Das Trinkwasser wird von der kommunalen Wasserversorgung der Gemeinde Neureichenau geliefert.
Die entsprechenden Hauptwasserleitungen sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen.

9.3 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung wird über das Wassernetz der Gemeinde Neureichenau geliefert.
Es sind ausreichend Hydranten in unmittelbarer Umgebung vorhanden.
Ein Hydrant befindet sich auf dem Stammgrundstück der Flur-Nr. 1105.
Zusätzlich sind bereits mehrere Feuerwehraufstellflächen auf dem Stammgrundstück vorhanden.

Außerdem kann das große ebenerdige Schwimmbecken neben der neuen Hotelerweiterung ebenfalls zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Dieses hat einen Inhalt von 130 m³ und ist ganzjährig und immer mit warmem Wasser gefüllt.

9.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage. Die notwendigen Kanalanschlüsse an den bestehenden Hauptkanal sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.
Die entsprechenden Hausanschlüsse werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Die Abwässer fließen in die kommunale Kläranlage. Diese hat noch Kapazitäten frei.
Die entsprechenden Hauptwasserleitungen sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen.

9.5 Niederschlagswasserentsorgung / Oberflächenwasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf den Baurechtsflächen zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt:

- Beim Stammgrundstück Flur-Nr. 1105 wurde die Niederschlagswasser-beseitigung auf Anraten der Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau auf das Grundstück der Flur-Nr. 1101 abgeleitet und großflächig verteilt. Da nun dieses Grundstück ebenfalls bebaut wird, werden die bestehenden Ableitungsrohre zusammengefasst, verlängert und in den geplanten Regenrückhalteteich auf Flur-Nr. 1101 eingeleitet.
  Dieser Regenrückhalteteich hat einen Inhalt von 920 m³.
  Es ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig.

- Flur-Nr. 1101:
  Bei diesen neuen Gebäuden (Mitarbeitergebäude) sind Retentionszisternen von jeweils 8,0 m³ pro Gebäude Inhalt angeordnet. Diese dienen dazu, dass das Niederschlagswasser für WC-Anlagen, Hofbewässerung und ähnliche Dinge verwendet wird. Der Überschuss wird dann in den geplanten Regenrückhalteteich auf diesem Grundstück gedrosselt abgeleitet.
  Da die Werte weit unter 1.000 m² liegen, ist ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig.

- Flur-Nr. 301 – Ferienhäuser:
  Festgesetzt wird, dass bei jedem Ferienhaus eine Retentionszisterne mit 3,8 m³ Inhalt eingebaut werden muss.
  Das Niederschlagswasser dient zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und Hofbewässerung.
  Die einzelnen Retentionszisternen werden gedrosselt über Rohrleitungen in eine zentrale Versickerungsanlage auf diesem Grundstück eingeleitet.
  Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird nachgewiesen.
  Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig und wurde bereits in Auftrag gegeben.
  Das überschüssige Wasser wird also dem Grundwasser wieder zugeführt.

9.6 Elektrische Energie

Durch das Heizkraftwerk einerseits und die vielen Dach-Solaranlagen andererseits wird die gesamte Tourismusanlage mit elektrischer Energie versorgt.
Bezüglich elektrischer Energie ist eine autarke Versorgung gegeben.

9.7 Heizkraftwerk

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1102/1, Gemarkung Neureichenau (Energiegrundstück) befindet sich eine Holzvergasungsanlage und eine zentrale Heizanlage. Beide Systeme werden mit Hackschnitzel gespeist.
Die Holzvergasungsanlage dient sowohl der Erzeugung von elektrischer Energie als auch zur Erzeugung von Heizung und Warmwasser (Abwärme).
Die entsprechenden Hackschnitzel kommen aus den Wäldern, die der Betreiberfamilie gehören.
Es handelt sich um „Abfallholz".

Die Holzvergasungsanlage einerseits und die Heizanlage andererseits sind so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für die neuen geplanten Gebäude vorhanden sind.
Auch bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben.

10.0 Grünordnung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein, nicht erst nach Aufnahme der Nutzung der geplanten Gebäude.

11.0 Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich geringfügige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Sondergebietes wohnenden Menschen.

Begründung:
In unmittelbarer Umgebung der Tourismusanlage „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach" sind nur einige Wohnhäuser vorhanden, die baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind.
Der landwirtschaftliche Betrieb in unmittelbarer Umgebung gehört dem Bruder des Hotelbetreibers; hier finden ökonomische Synergien statt.

Zudem ist die Anlage ein Tourismusbetrieb ohne jegliche Beschwerden der Nachbarn.

Starke Eingrünungen erhöhen noch die Vermeidungspotentiale.
Ebenso werden Schallschutzwände bei SO 2 und bei SO 3 ausgebildet (sowohl hin zu Flur-Nr. 300 sowie zu Flur-Nummern 1143/1 + 1145/1)

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Teil B – UMWELTBERICHT

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

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (incl. Ausgleichsgrundstück)
umfasst eine Fläche von ca. 4,97 ha.

Diese Flächen haben verschiedene Funktionen:

- das Stammgrundstück Flur-Nr. 1105 ist weitgehend bebaut mit Hotelanlagen und Infrastruktureinrichtungen; kleinere Baumaßnahmen sind noch vorgesehen; die bestehenden Grünstrukturen werden durch Neuanpflanzungen noch verstärkt
- das Grundstück Flur-Nr. 301 ist unbebaut und dient dazu, Ferienhäuser incl. Carportanlage aufzunehmen
- das Grundstück Flur-Nr. 1101 ist unbebaut und soll folgende Funktionen erfüllen:
  - Erschließungsstraße bis zur Energiezentrale
  - Wiederherstellen der Loipenspur
  - Schaffung von Parkplätzen, Carportanlage sowie Wohnmobilstellplätze
  - Schaffung von Mitarbeiterwohngebäuden
  - Schaffung eines Regenrückhalteteiches
- das Grundstück Flur-Nr. 1102/1 ist bereits bebaut und dient als Energie-Ort (Erzeugung von elektrischer Energie und Warmwasser für Heizung und Schwimmbäder) – Energiegrundstück – wird nachrichtlich übernommen
- das Grundstück der Flur-Nr. 1112 dient als Kompensationsgrundstück und wird nachrichtlich übernommen

Die Entwicklung des bisher als landwirtschaftliche Fläche (laut Flächennutzungsplan sind dies die Flur-Nummern 1101 + 301) dargestellten Bereiches soll nun mit den anderen o.g. Grundstücken zu einem „Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO umgewandelt werden. Dabei soll der aktuelle und zukünftige Bedarf an Gebäuden und Strukturen mittelfristig sowie langfristig gedeckt werden.
Zur Einbindung der verschiedenen Sondergebiete in die Landschaft und als optische Trennung sollen weitere Grünstrukturen geschaffen werden.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Gemeinde Neureichenau zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- / Arbeitsstätten und Erholungsbereichen 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 dem am wenigsten empfindlichen Bereich der Gemeinde Neureichenau kommt diesen Zielen entgegen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Bebauungsplanbereich in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen der erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) des Bebauungsplangebietes, soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Zuge des Umweltberichtes für den Bebauungsplan werden die Inhalte neben der verbal-argumentativen Seite auch noch rechnerisch erfasst.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: ***geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit***

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:
Der genutzte Bereich der Tourismusflächen bietet nur wenigen Arten Lebensraum.
Neben den bereits bestehenden Gehölzen und Bäumen und den neu zu pflanzenden Gehölzen und Bäumen gibt es auf den Baugrundstücken keine Biotopstrukturen.
Der bestehende Sukzessionswald der Flur-Nr. 301 wird in seiner Grundstruktur nicht verändert. Er ist im nördlichen Bereich Teil des Landschaftsschutzgebietes und wird deshalb baulich nicht tangiert.
Die Baumfallgrenze des angrenzenden Waldes im Westen und Norden von 25,0 m wird teilweise nicht eingehalten.

Die Flächen der Flur-Nummern 301 + 1101 wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als ***mittel*** bewertet werden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Bei der Ausweisung der zusätzlichen Tourismusflächen 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.

b) Schutzgut Boden

Bestand:
Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Tourismusgebäude (betrifft Flur-Nr. 1105).
Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.
Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.
Die Flächen der Flur-Nummern 1101 sowie 301 werden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt mit entsprechenden Dünge-Eintragungen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Auf den Flächen der Tourismuserweiterungen wird der Oberboden im Bereich der Neubauten 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 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen in geringem/ mittlerem Umfang (GRZ = 0,3 bzw. 0,4) Überbauungen und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.
Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen teilweise verändert, so dass von einer ***mittleren*** Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:
Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Sonderfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.
Durch die Versiegelung bei den Sonderflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von neuer Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das Sondergebiet begrenzenden Eingriff dar.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von ***mittlerer*** Erheblichkeit.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Die Ausweisung der Sonderflächen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser - über die festgesetzten Zisternen für alle Neubauten und der Versickerungsanlage - wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.
Außerdem wird auf der Flur-Nr. 1101 ein neuer Regenrückhalteteich gebaut.
Auf die Erläuterung zur Niederschlagswasserentsorgung wird verwiesen.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:
Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Im Umgebungsbereich ist eine Belastung durch verschiedene Kriterien (z.B. Staub, Geruch usw.) in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.
Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustausch-bahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Bedingt durch das großartige Angebot an Erholungseinrichtungen auf dem eigenen Gelände werden die meisten Autos über die gesamte Verweildauer des Urlaubes abgestellt und nicht bewegt. Deshalb kann insgesamt von einer ***mittleren*** Erheblichkeit ausgegangen werden.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:
Das Gelände stellt auf dem Stammgrundstück eine bereits bestehende Tourismusbebauung dar. Dieser Bereich wird kaum mehr verändert. Die restlichen Flächen sind intensive Wiesenlandschaften und zwar neben der Kreisstraße bzw. neben den kommunalen Erschließungsstraßen.
Auf den zu planenden Grundstücken befinden sich keine Biotopstrukturen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird beeinträchtigt und zwar durch die bestehende Bebauung als auch durch die geplanten Bebauungen.
Erhalten bleiben muss der bestehende Mischwald nördlich und westlich der Flur-Nr. 301 in seiner jetzigen Ausformung.
Im eigentlichen Sondergebiet wird es durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als ***mittel*** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:
Vom Tourismusgebiet gehen geringe Vorbelastungen aus.
Die geringen Vorbelastungen durch Mitarbeiter-PKW-Einsätze stellen eine Vorbelastung dar.
Die Gäste der Tourismuseinrichtung reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die Vielzahl der Anwendungen und Möglichkeiten sowie der Bade-/Sauna-/Erholungs-möglichkeiten auf dem Tourismusgebiet werden jedoch die Feriengäste-PKW kaum bewegt.
Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von ***mittlerer*** Bedeutung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:
Durch die grundsätzlichen Strukturen (nur Mitarbeiter-Anfahrten mit PKW; nur An- und Abreise der Feriengäste ohne kaum zusätzliche Fahrten) ändern sich die Kriterien Erholung und Lärm nur gering- bis mittelfügig

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 seine 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

4.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin als Tourismusgebiet betrieben ohne die Erweiterungsbauten.
Konkret heißt dies, dass dann keine neuen Bauten errichtet werden.
Das heißt aber auch, dass keine neuen Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume
Um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt. Dies geschieht sowohl auf dem Stammgrundstück als auch bei den Grundstücken der Flur-Nummern 301 + 1101.
Die Artenauswahl für Bäume und 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 (durch das Sondergebiet) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.
Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) Niederschlagswasser / Oberflächenwasser
Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser bei den Neubauten in Zisternen aufgefangen.
Das gedrosselte Oberflächenwasser ist dann breitflächig zu versickern (betrifft Flur-Nr. 301).
Auf der Flur-Nr. 1101 wird ein neuer Regenrückhalteteich gebaut.

d) Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischer Maßnahmen aufgewertet.
Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein, nicht erst nach Aufnahme der Nutzung der geplanten Gebäude. Es sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Bäume und Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze, Carportanlagen und die Wohnmobilstellplätze sind einzugrünen.

e) Mensch
Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.
Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

4.3.2 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 Bebauungsplanes festgesetzt.
Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,4 zu rechnen.
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 1112 geschaffen, da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Tourismusanlage „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ ist bereits bestehend. Durch die starke Nachfrage nach weiteren Übernachtungsmöglichkeiten und Erholungsbereichen sind Erweiterungsbauten unbedingt notwendig.
Außerdem sind neben den zusätzlichen touristischen Gebäuden (Ferienhäuser) auch Infrastruktureinrichtungen (Mitarbeiterwohngebäude und weitere SPA-Einrichtungen) notwendig und geplant.
Dies soll hauptsächlich auf den Grundstücken der Flur-Nummern 301 sowie 1101 erfolgen.

Eine Alternative nach einem neuen Standort stellt sich also nicht.

4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes

Die Gemeinde Neureichenau will die bestehende Anlage „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ in der Gemeinde halten und auch weiter fördern. Deshalb die Sondergebietsausweisung „SO Tourismus Gut Riedelsbach“.
Diese Einrichtung besteht seit fast 60 Jahren – mit sehr kleinen Anfängen – und wurde die letzten 30 Jahre kontinuierlich erweitert.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist also eine Notwendigkeit, die sich aus dem Baugesetzbuch ergibt.

Die Gemeinde Neureichenau will agieren statt reagieren

4.4.2. Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Sondergebiete

4.4.2.1 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2023 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie (Ziel 3.3) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot
(G)
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann

Tourismusgemeinden im Sinn der sechsten Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gem. Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gem. Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte umfassen auch den räumlichfunktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor. Ein Beherbergungsbetrieb (im Sinn der Baunutzungsverordnung) kann das Ortsbild (in seinem baulichen Erscheinungsbild) oder das Landschaftsbild (in seinem ästhetischen oder kulturgeschichtlichen Wert) insbesondere durch seinen konkreten Standort, seine Größe oder seine Maßstäblichkeit beeinträchtigen. Dabei sind insbesondere landschaftsbildende Geländeformen sowie Blickbeziehungen und Sichtachsen zu beachten.

Nach Regionalplan Donau-Wald sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten bleiben.

Zusätzlich sollen auf der Flur-Nr. 301 Neubauten errichtet werden:
- Ferienhäuser mit Carportanlage, Retentionszisternen und starker Begrünung

Auf der Flur-Nr. 1101 sollen ebenfalls Neubauten errichtet werden:

- Sicherung und Fortführung der Langlaufloipe
- Erweiterung der Parkplatzflächen; teilweise als Carportanlage bzw. Wohnmobil-Stellplätze
- Mitarbeiterwohngebäude
- Regenrückhalteteich
- ebenfalls starke Eingrünung

4.4.2.2 Weitere Kriterien

a) Ausschlusskriterien

- Siedlungseinheiten von hohem Gestaltungswert
- Siedlungseinheiten mit wichtigen Baudenkmälern
- Nicht angebundene Standorte
- Siedlungseinheiten, die kleiner sind als das geplante Sondergebiet

b) Befürwortungskriterien:

- Bestehende Erholungsgebäude mit Infrastrukturgebäuden
- Gebäude, die in der Landschaft integriert sind
- Standort mit nur einigen Wohnbauten in der näheren Umgebung

4.4.2.3 Leitbild der Kommune

Die Gemeinde Neureichenau will durch die Erweiterung der Tourismusgebäude weitere Arbeitsplätze schaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten

4.4.2.4 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet

Insgesamt soll das Leitbild der Gemeinde Neureichenau so aussehen, dass der bestehende Tourismus-Standort erhalten bleibt und erweitert werden kann.

5.0 <u>Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</u>

5.1 Anlass

Die Gemeinde Neureichenau beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „SO Tourismus Gut Riedelsbach“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Erholungsgebäuden und Infrastrukturbauten geschaffen werden sollen.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes – **<u>ohne</u>** Ausgleichs-/ Energiegrundstück – beträgt

4,004 ha

Da mit der geplanten baulichen Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

5.2 Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt östlich des Ortskernes von Neureichenau.

Art der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und der Plandarstellungen ist ausgewiesen
- Sondergebiet SO Tourismus Gut Riedelsbach nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

SO 1 GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

SO 2 GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

SO 3 GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

jeweils bis zu max. 2 Geschossen bei den Neubauten (betrifft SO 2 + SO 3);
bei den Bestandsgebäuden sowie den Neubauten teilweise 3 Geschosse mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss bzw. 3 Geschosse mit zusätzlicher Dachterrasse bzw. 4 Geschosse bei bestehender Hotelanlage (betrifft SO 1).

5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „*Leitfadens*“ zur „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“, Hrsg.: *Bayerisches. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen*, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:
1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der Flur-Nr. 1105 (Stammgrundstück) ist eine nach Süd-Osten geneigte Fläche, die als Erholungsgebiet genutzt wird mit bereits bestehendem Gehölz- und Baumbewuchs. Zusätzliche Grünstrukturen werden noch geschaffen.

Die noch nicht bebauten Bereiche werden derzeit als intensiv genutzte Wiesen genutzt (Flur-Nr. 301 + Flur-Nr. 1101, jeweils Gemarkung Neureichenau).

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter anhand des Vergleichs der Listen 1a bis 1c lt. „Leitfaden“ kann eine Einordnung des Ist-Zustandes erfolgen nach Kategorie I d.h. als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird vor allem durch Teilüberbauung und –versiegelung von Flächen erfolgen, wodurch nur geringe Schutzfunktionen verloren gehen.

Einige Flächen bleiben unberührt und erhalten keinerlei erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffs-regelung.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl GRZ mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt ist.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können. In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt.
Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen, darüber hinaus wird festgesetzt:
- Oberflächenwasser aus den Dachflächen der Neubauten sowie der neuen, befestigten Flächen ist in Retentionszisternen zu sammeln und gedrosselt den neuen Versickerungsanlagen oder dem Regenrückhalteteich zuzuführen

- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Gliederung von Parkplätzen durch Baumscheiben und Pflanzinseln
- Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten
- Vorschrift zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- besondere Pflanzmaßnahmen an allen Rändern im Übergang zur freien Landschaft
- vorgeschrieben ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe

Darüber hinaus ist -im Hinblick auf das Schutzgut Wasser- festzuhalten, dass regelmäßig überschwemmte Bereiche nicht betroffen sind und dass zum Grundwasser ein ausreichender Flurabstand eingehalten wird, so dass die Fundamente der neuen Gebäude nicht in das Grundwasser eindringen. Auch handelt es sich um kein Quellschutzgebiet.

Schutzgut Landschaftsbild:
Das Sondergebiet „SO Tourismus Gut Riedelsbach“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente.

5.3.3 **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen** / Ausgleichserfordernis:

Notwendige Ausgleichsflächen von Flur-Nr. 1105 (Stammgrundstück):

Hotel-Erweiterung aus dem Jahre 2022/23		1.073,00 m²
Betriebsleiterwohnhaus aus dem Jahre 2024		550,00 m²
mögliche Erweiterungen	ca.	1.250,00 m²
		2.873,00 m²

ACHTUNG!
Die Kompensationsfläche für den Hotelerweiterung-Neubau aus dem Jahre 2022/2023 einerseits sowie die Ausgleichsfläche für das neue Betriebsleiterwohnhaus aus dem Jahre 2024 wurden auf der Flur-Nr. 301 nachgewiesen und dargestellt.
Da dieses Grundstück jedoch nun ebenfalls bebaut werden soll, müssen diese beiden genehmigten Flächen ebenfalls – wie die anderen Neubauflächen – auf das Ausgleichsgrundstück der Flur-Nr. 1112 gesetzt werden.

Notwendige Ausgleichsflächen von Flur-Nr. 1101:

Straße	(in Schotterrasen)	332,54 m²
Parkplätze + Carportanlage + Wohnmobil-stellplätze	(in Schotterrasen)	1.343,68 m²
Mitarbeiterwohngebäude	(Baurechtsfläche)	735,47 m²
		2.411,69 m²

Notwendige Ausgleichsflächen von Flur-Nr. 301:

Innerorts-Erschließungsstraßen und -wege (in Schotterrasen-Qualität)		1.182,62 m²
Ferienhäuser mit Carportanlage	(Baurechtsfläche)	3.376,37 m²
		4.558,99 m²

Zusammenstellung erforderlicher Ausgleichsflächen mit Faktor 0,30

Ausgleichsfläche aus Flur-Nr. 1105	2.873,00 m²
Ausgleichsfläche aus Flur-Nr. 1101	2.411,69 m²
Ausgleichsfläche aus Flur-Nr. 301 (bestehende Wiesenfläche)	4.558,99 m²
	9.843,68 m²

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien mit der Beeinträchtigungsintensität lässt sich dem Plangebiet insgesamt zuordnen mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 - 0,4.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. Dies ist mit den planlichen und textlichen Festsetzungen gegeben, so dass der Faktor im unteren Bereich der Spanne anzusetzen ist.
Andererseits ist mit der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter sowie der niedrigen Grundflächenzahl innerhalb der Kategorie I insgesamt ein Wert des als Kompensationsfaktor angemessen, also **0,30**

9.843,68 m² x 0,30 = 2.953,10 m²

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit insgesamt 2.953,10 m²

5.3.4. **Ausgleichsflächen** und **Ausgleichsmaßnahmen**, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet, sondern auf der Flur-Nr. 1112 Gemarkung Neureichenau bereit gestellt. Auch diese Fläche gehört dem Vorhabensträger.
Da dieses Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sich befindet, ist die notarielle Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die bisher intensiv genutzte Wiese der Flur-Nr. 1112 soll als Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen umgewandelt werden.

Ausgleichsmaßnahmen:

Umwandlung einer Intensiv-Wiese in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen auf der Flur-Nr. 1112

Bisherige Bewertung der Intensiv-Wiese	0,2
Aufwertung in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen	1,0
Unterschiedsbewertung	0,

Diese Fläche befindet sich im Osten außerhalb des Geltungsbereiches (mit T-Linie gekennzeichnet).

Es handelt sich um eine Fläche von 4.028,84 m²

4.028,84 m² x 0,8 => 3.223,07 m²

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 3.223,07 m²

Die Ausgleichsflächen sind vor Ort zu kennzeichnen, um eine Abgrenzung zu „normalen“ Grünflächen sichtbar zu machen.
Dies geschieht durch farbige Holzpflöcke, da diese Ausgleichsflächen anders als die Umgebung bewirtschaftet werden müssen.

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche	**2.953,10 m²**
ermittelte Ausgleichsfläche	**3.223,07 m²**

Die ermittelte Ausgleichsfläche ist größer
als die geforderte Ausgleichsfläche

5.4. Artenauswahl im Geltungsbereich sowie bei dem Ausgleichsgrundstück

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 403 „Hinterer Bayerischer Wald“ sowie 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.4.1. a) **Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich** (innere Begrünung)

Pflanzqualität: Hochstamm 1. Ordnung, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Feldahorn	Winterlinde
Vogelkirsche	Bergahorn
Eberesche	Stieleiche

Hochstamm-Obstbäume mit Kronenansatz bei Pflanzung 1,80 m

b) **Freiwachsende Gehölzpflanzung** (**im Geltungsbereich**)
Pflanzabstand 1,50-2,00 m

dreireihige Anordnung zwischen den Parkflächen sowie an der Süd- und West-Grenze auf Flur-Nr. 1101

fünfreihige Anordnung der Gehölze zwischen den Ferienhäusern in Ost-West-Richtung auf Flur-Nr. 301 sowie dreireihige Anordnung der Gehölze bei den Ferienhäusern in Nord-Süd-Richtung auf Flur-Nr. 301

Heimische Arten, wie z.B.:

Hasel	Hartriegel
Weißdorn	Pfaffenhütchen
Heckenkirsche	Hundsrose
Schlehdorn	Schwarzer Holunder
Salweide	Roter Holunder
Alpen-Heckenrose	

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

5.4.2 **Artenauswahl** auf der Flur-Nr. 1112 (**Ausgleichsgrundstück**)

artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen / Reptilienburgen

Beschreibung der Wiese:

- kurz vor der Ansaat, der Mähgutübertragung oder der Aufbringung von autochthonem Druschgut ist die Empfängerfläche tief zu mähen
- dazu notwendig sind 2 bis 3 Mal Kreiseln, um die vorherige Vegetation soweit zurückzudrängen, damit die neuen Samen keimen können
- danach ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut, Druschgut oder Mähgutübertragung vorzunehmen
- außerdem kann für die Ansaat der Grünlandflächen auch aus dem Drusch- oder Mähgut des Landschaftspflegeverbandes aus örtlich benachbarten Landschaftspflegeflächen zurückgegriffen werden (ein rechtzeitiger Kontakt mit dem LPV ist zu suchen, damit das Material reserviert werden kann)
- eine gelegentliche Mahd ist erforderlich, aber nicht vor dem 01. Juli
- Arbeiten – vor allen Dingen die Auswahl der Spenderfläche – ist in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband vorzunehmen, damit die Termine passen
- bei Ansaat oder Verwendung von Druschgut ist folgendes zu beachten: Nach der Ansaat ist der Boden einmalig zu walzen
- die Arbeiten sind bis spätestens September durchzuführen (damit noch verwendungsfähiges Mäh- oder Druschgut vorhanden ist); ansonsten sind die Arbeiten im (Früh-) Sommer durchzuführen
- eine zweimalige Mahd pro Jahr ist zu machen
- erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli
- zweiter Schnitt nicht vor dem 01. September
- bei der Pflege der Grünlandflächen ist auf sog. „Insektenrettungsstreifen“ zu achten, d.h. ca. 10-20% der Flächen sind bei der ersten Mahd stehen zu lassen bis zur 2. Mahd im darauffolgenden Jahr, damit hier Platz bleibt für die Überwinterung und Entwicklung von Insekten. Die Flächen sind abwechselnd in jedem Jahr anzulegen
- ein vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu gewährleisten
- das Mähgut ist von allen Grünlandflächen jeweils abzuräumen, zu verfüttern oder zu entsorgen
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles
- Eventuell muss nach dem ersten Jahr eine zweite Mähgutübertragung erfolgen, wenn sich die Fläche nicht wie gewünscht entwickelt

Anleitung zu Reptilienbausteine/Reptilienburgen :

Anlage von 16 Reptilienbausteinen/Reptilienburgen auf der Gesamtfläche

- Die Lagen sind jeweils an sonnigen und windstillen Standorten vorzunehmen
- Geeignete Steine werden einfach auf den gewachsenen Boden geschüttet oder geschichtet, beispielsweise wenn ein Aushub nicht möglich, nicht sinnvoll oder zu aufwändig ist

  Die Steine sollen einen Durchmesser von mind. 20-30 cm aufweisen, da bei kleineren Steinen sich keine ausreichend großen Schlupflöcher bilden für Eidechsen und Schlagen.
- Mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1,0 m Höhe vergrößert werden.

- Nach Möglichkeit sollen die Ränder ausgefranst belassen werden; mindestens aber einen gut ausgeprägten Krautsaum von minimal 50 cm Breite rund um den Steinhaufen stehen lassen.
- In einige der entstehenden Zwischenräume kann lokal etwas Sand, Kies oder Erde eingebracht werden, um einen mageren Bewuchs zu fördern. Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken können Reptilien zusätzlichen Schutz bieten und das Mikroklima verbessern; diese sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken.
- Volumen von mindestens 2 - 3 m^3, idealerweise 5 m^3 oder mehr sollen diese Reptilienbausteine aufweisen. Kleinere Volumen sind in Kombination mit einem oder mehreren großen Haufen möglich. Steinhaufen oder Steinwälle brauchen nicht sehr hoch zu sein. Es genügt eine Höhe von 80 bis 120 cm, je nach horizontaler Ausdehnung können diese aber auch höher sein.
- Die Vegetation um die Steinhaufen bzw. auf der Fläche sollte möglichst mager und artenreich sein. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Mähwiese oder Magerrasen. Auf geeigneten Standorten kann eine Saumvegetation oder eine Ruderalflur entwickelt werden. Zwischen den Strukturen bzw. auf den ggf. angeschütteten Abdeckungen der Steinhaufennordseite sollten kleinere Gehölzgruppen angelegt werden. Diese dienen als Verstecke und zur Thermoregulation.
- Unterhalt:
  Es sollte bei der Pflege darauf geachtet werden, dass ein möglichst kleinräumiges Mosaik aus extensiven Kraut- oder Altgrassäumen, ein- bis zweischürigen Wiesen und Gebüschen entsteht. Idealerweise lässt man das unmittelbare Umfeld der Steinhaufen verbrachen (Mahd einmal jährlich oder alle zwei Jahre). Aufkommendes Gebüsch ist nach Bedarf zu entfernen. Breite der Brachestreifen mindestens 50 cm, besser mehr.
  Ein buschiger Bewuchs auf der sonnenabgewandten Seite des Haufens ist wünschenswert. Pflanzen mit niederem, kriechendem Wuchs wie Efeu, Brombeere oder Waldrebe dürfen den Steinhaufen partiell überziehen, ebenso lässt man grasige oder krautige Vegetationsinseln stehen, die sich im Lauf der Jahre auf dem Haufen bilden; sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima. In der Umgebung aufkommende Gehölze oder Bäume müssen zurückgeschnitten oder eliminiert werden, sobald sie den Steinhaufen zu stark beschatten.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein, nicht erst nach Aufnahme der Nutzung der geplanten Gebäude.

6.0 Klimaschutz

Bezüglich des Klimaschutzes hat sich der Gemeinderat von Neureichenau eingehend mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.
Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.
Das Tourismusgebiet „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ geht mit gutem Beispiel voran:

- Das Tourismusgebiet verfügt über eine Holzvergasungsanlage und einer Heizungsanlage, wobei beide Anlagen mit Hackschnitzel (= Abfallholz) gespeist werden. Diese Anlagen sind so ausgelegt, dass alle bisherigen Gebäude und die im Bebauungsplan geplanten Erweiterungen / Neubauten mit Wärme für Heizung und Warmwasser ausgestattet werden können; ebenso mit elektrischer Energie
- Die Feriengäste reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die vielfältigen Erholungsmöglichkeiten auf den Grundstücken werden die PKW´s innerhalb der Verweildauer nur noch abgestellt und kaum mehr bewegt
- Die neuen Gebäude werden so ausgerichtet, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden können

ökologische Maßnahmen
Durch die Holzverstromungsanlage werden elektrische Energie und gleichzeitig auch Abwärme erzeugt.
Es handelt sich um eines der wenigen Hotelanlagen, die elektrische Energie und Wärme zu 100% CO2-neutral vor Ort mit der sog. Holzverstromung erzeugen.
Dadurch kann ein vollständiger Verzicht auf fossile Energieträger zur Stromgewinnung erreicht werden.
Das „Abfallholz“ kommt aus dem eigenen Wald.

Das gesamte Oberflächenwasser wird durch Retentionszisternen (bei den Neubauten), Versickerungsanlagen und einem Regenrückhalteteich wieder dem Grundwasser zugeführt.

7.0 Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Gemeinde Neureichenau durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.
Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

8.0 Zusammenfassung

Bei dem bestehenden Tourismusgebiet „1. Bier- und Wohlfühlhotel Gut Riedelsbach“ soll nun ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße und die bestehenden öffentlichen Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Es sind keine neuen Straßen erforderlich; lediglich innere Erschließungswege sind noch zu machen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die kommunale Trinkwasserversorgung.
Die Löschwasserversorgung erfolgt über die kommunale Wasserversorgung. In der näheren Umgebung sind 4 entsprechende Hydranten vorhanden; einer sogar auf dem Plangrundstück der Flur-Nr. 1105.
Außerdem ist ebenerdig ein Schwimmbecken mit 130 m³ Inhalt zur Wasserentnahme vorhanden (ganzjährige Betreibung mit Warmwasser).
Die Oberflächenentwässerung für die neuen Gebäude erfolgt über Retentionszisternen mit entsprechenden Drosselungen, neuangelegter Versickerungsanlage sowie einem neuen Regenrückhalteteich auf Flur-Nr. 1101.

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

Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über eigene Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Schaffung einer artenreichen Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen als Kompensation
- Rückführung von Dach- und Oberflächenwasser in den Naturhaushalt bei den Neubauten
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Bezüglich Elektro, Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Gemeinde Neureichenau

……..
Kristina Urmann
1. Bürgermeisterin

Investor/Bauherr

……
1.Bier- und Wohlfühlhotel
Gut Riedelsbach GmbH & Co. KG

Architekturbüro Bauer

……
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 1a und 2 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Neureichenau für die Grundstücke der Flur-Nummern 1105, 1101 + 301, allesamt Gemarkung Neureichenau diesen Bebauungsplan.
Die Grundstücke der Flur-Nr. 1112 (Ausgleichsgrundstück), Flur-Nr. 1102/1 (Energiegrundstück), allesamt Gemarkung Neureichenau werden nachrichtlich übernommen.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO (Tourismus) Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

- Gebiete für Fremdenverkehr
- Gebiete für die Fremdenbeherbergung
- Gebiete für Energie-Gewinnung

Zulässig sind:

Im **SO 1**

- Hotelanlage bzw. und/oder Hotelerweiterungen
- Restaurant/Gaststätte mit Küche und Vorratsräumen
- Heimbrauerei „Sitter Bräu“
- Ferienhäuser
- Wirtschaftsgebäude
- Betriebsleiter- / Mitarbeiterwohnhaus
- infrastrukturelle Einrichtungen, welche für den Hotelbetrieb notwendig sind
- Außenstellplätze + Carportanlagen
- Minigolf-Anlage
- Kinderspielplatz
- Bierodrom mit Brunnenanlage
- Trimm-Dich-Bereich
- Waldsauna

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl	= 0,4
GFZ 0,8	max. zulässige Geschossflächenzahl	= 0,8

Im **SO 2**

- Loipenspur
- Außenparkplätze mit Carportanlage
- Wohnwagenstellplätze
- Mitarbeitergebäude
- Regenrückhalteteich

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

GRZ	**0,3**	max. zulässige Grundflächenzahl	= 0,3
GFZ	**0,6**	max. zulässige Geschossflächenzahl	= 0,6

Im **SO 3**

- Ferienhäuser
- Carportanlage mit Innenstraßen-Erschließung
- Versickerungsanlage

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

GRZ	**0,3**	max. zulässige Grundflächenzahl	= 0,3
GFZ	**0,6**	max. zulässige Geschossflächenzahl	= 0,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Folgende Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **sind nicht zulässig**:

- Ladengebiete
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse
- Hochschulgebiete
- Klinikgebiete
- Hafengebiete

Auch die Nutzungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO **sind nicht zulässig**.

2. Bauweise – SO 1 + SO 2 + SO 3

ABW Festgesetzt wird die **abweichende Bauweise** für das bestehende / zu erweiternde Hotelgebäude für **SO 1**

O Festgesetzt wird eine **offene Bauweise** für **SO 2 + SO 3**

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände, Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Geländelänge des bestehenden und zu erweiternden Hotels auch über 50,0 m betragen dürfen.

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Gebäude

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen / Gebäude

- ***Erdgeschoss und Obergeschosse***
  bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

- ***Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschossen***
  bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die max. vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Vollgeschosse:	bestehende / neue Hotelanlagen: max. 4 Vollgeschosse Infrastrukturgebäude: max. 3 Vollgeschosse bei den übrigen Gebäuden: max. 2 Vollgeschosse
Dachform:	Steildächer: Satteldach, Krüppelwalmdach, Pultdach Flachdach
Dachneigung:	bei Steildächern: 7° - 30° bei Flachdach: 3° - 5°
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Steildächer: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot, braun, anthrazit Blechdach mit den in der umgebenden Dachlandschaft entsprechenden Farbtönen *Nicht zulässig* sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen Flachdach: als Gründach oder Kiespressdach

Dachgauben: Bei Dachgeschossausbau sind Dachgauben zulässig ab 25° Mindestdachneigung.
Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,75 m² errichtet werden.
Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Dacheinschnitte: sind unzulässig

.

Zwerchgiebel: sind unzulässig

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:

best./neue Hotelanlagen (SO 1):
bergseits max. 8,50 m
talseits max. 11,50 m

Diese Wandhöhen gelten ausschließlich für die eigentlichen Hotelgebäuden, aber nicht für die anderen Gebäuden

Infrastrukturgebäude (SO 1):
bergseits max. 8,00 m
talseits max. 10,50 m

übrige Gebäude (SO 1):
bergseits max. 5,50 m
talseits max. 6,50 m

Mitarbeitergebäude (SO 2):
bergseits max. 6,00 m
talseits max. 7,00 m

Ferienhäuser (SO 3):
bergseits max. 5,50 m
talseits max. 6,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche (= Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Flachdachkante, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

3.2 Fassadengestaltung

Auf grelle Farben bei den Fassadenanstrichen muss verzichtet werden.

Zur Auflockerung der Fassaden darf auch eine Holz-Außenstruktur verwendet werden.

3.3 Carportanlagen / Garagenstellplätze / Zufahrten bei den Ferienhäusern

Carportanlagen, Garagenstellplätze und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die notwendigen Stellplätze, Carportplätze, Wohnmobilstellplätze und deren Zufahrten sind auf den Baugrundstücken zulässig und zwar nur innerhalb der dafür mit Planzeichen 8.3 (Stellplätze) bzw. 8.4 (Wohnmobilstellplätze) festgesetzten Flächen bzw. den Baugrenzen (bei Carportanlagen).

Stellplätze, Carportplätze und Wohnmobilstellplätze und Wege sind in sickerfähigem Material (z.B. Drainpflaster, Rasengitter, Schotterrasen u.ä.) auszubilden.

Das Erschließungskonzept für den Bereich der Ferienhäuser (SO 3) ist ab der Haupterschließung lediglich ein Gehweg, da die Autos von vornherein schon in der Carportanlage geparkt werden und die Ferienhäuser über die neu anzulegenden Gehwege erreicht werden.
Der Haupt-Gehweg dient gleichzeitig als Feuerwehrzufahrt.
Ausführung in Schotterrasenqualität.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen.

- Ausnahmsweise können bei Carportanlagen Flachdächer als Gründach oder Kiespressdach oder Pultdächer zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)

- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Carport-Tiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,0 m

3.4.2 Stauraum vor den Carportanlagen
Bei Carportanlagen muss zwischen Carport-Beginn und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,0 m zur Straße hin freigehalten werden.

4. Notwendige Stellplätze

Der Nachweis der Stellplätze hat nach der Garagen- und Stellplatzverordnung zu erfolgen.
Die Anzahl der zwingend zu errichtenden Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

4.1 Hotel	1,0 Stellplatz je 2 Betten
4.2 Ferienhäuser	
pro Ferienhaus	1,0 Stellplatz je Ferien-/Waldhaus
4.3 Mitarbeiterstellplätze	
pro Mitarbeiterwohngebäude	1,0 Stellplatz je 1 Mitarbeiter

5. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der vorhandenen Straßen im SO-Bereich darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen
(Höhenkoten bezogen auf NHN = Normalhöhennull)

Bezugspunkt ist das Urgelände der geplanten Neubauten, an denen Abtragungen bzw. Aufschüttungen erfolgen sollen.
Maximale Abtragung/Aufschüttungen bei den Grundstücken: 1,50 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

6. Abstandsflächen

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.
Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

7. Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Bereich des Sondergebietes SO1 ist eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen

8. Außenanlagen

8.1 EINFRIEDUNGEN	Zäune: sind unzulässig Hecken: Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
8.2 STÜTZMAUERN	Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,45 m Neue Stützmauern nur aus gebietstypischen Natursteinen. Die Errichtung technischer Böschungsbefestigungen (z.B. Betonmauern, Gabionen u.ä.) ist unzulässig.
8.3 VERKEHRSANLAGEN	Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen
8.4 ÖFFENTLICHE STRASSEN-VERKEHRSFLÄCHE	Die öffentlichen Straßen sind bereits allesamt vorhanden. In diese öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden
8.5 GESCHOTTERTE FLÄCHEN	Die Anlage von geschotterten Flächen, wie z.B. Schroppen, Schotter und Steinschüttungen jeglicher Art ist unzulässig

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 7,50 m zur Kreisstraße einhalten.

Maximale Größe der Werbeanlagen: 2,0 m²

10. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

geforderte Ausgleichsfläche	**2.953,10 m²**
ermittelte Ausgleichsfläche (auf Flur-Nr. 1112)	**3.223,07 m²**

11. Ökologische Maßnahmen

11.1. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen, (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).

11.2. Einbau von Zisternen als Rückhaltung sowie als Wasserspar-Maßnahmen

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei allen Neubauten jeweils in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der jeweiligen Zisternen:

jeweils 3,8 m³ für die neuen Ferienhäuser auf Flur-Nr. 301

jeweils 8,0 m³ für das neue Mitarbeitergebäude auf Flur-Nr. 1101

Eine Drosselklappe bei den jeweiligen Zisternen ist noch einzubauen.

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

11.3. Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasen-gittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

11.4. Photovoltaik / Solaranlagen

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den neuen Dächern wird festgesetzt.

12. Grünordnung

Bei den bestehenden Gebäuden des Stammgrundstückes (Flur-Nr. 1105) sind bereits Grünstrukturen vorhanden (Bäume und Gehölze).

Trotzdem sollen auch im Bestandsbereich zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden:

- Zusätzlich müssen auf dem Stammgrundstück (Flur-Nr. 1105) weitere Grünstrukturen geschaffen werden

- Außerdem sollen in den neuen Bereichen der Flur-Nr. 1101 (Parkplätze, Carports, Mitarbeiterwohnhaus, Regenrückhalteteich) zwischen den einzelnen Bereichen Grünstrukturen neu geschaffen werden und an der Süd-West-Seite an der Grenze zusätzlich Grünstrukturen geschaffen werden

- Ebenso muss auf Flur-Nr. 301 (Ferienhäuser von SO 3) eine starke Begrünung ausgeführt werden, um den Charakter dieser Naturlandschaft zu verstärken.

Details der Gehölzstrukturen und den entsprechenden Abständen sind im Anhang enthalten.
Dies ist auch wichtig, damit die einzelnen Ferienhäuser untereinander stärkere Abstände und dadurch auch höhere Qualität erhalten.

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind einzuhalten.

Festsetzungen nach § 1a und § 9 BauGB über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

12.1 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Sträuchern und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen
- Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 403 „Hinterer Bayerischer Wald“ sowie 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.
In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

12.2 Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich (innere Begrünung)

Pflanzqualität: Hochstamm 1. Ordnung, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Feldahorn	Winterlinde
Vogelkirsche	Bergahorn
Eberesche	Stieleiche

Hochstamm-Obstbäume mit Kronenansatz bei Pflanzung 1,80 m

12.3 Freiwachsende Gehölzpflanzung (**im Geltungsbereich**)

Pflanzabstand 1,50-2,00 m

dreireihige Anordnung zwischen den Parkflächen sowie an der Süd- und West-Grenze auf Flur-Nr. 1101

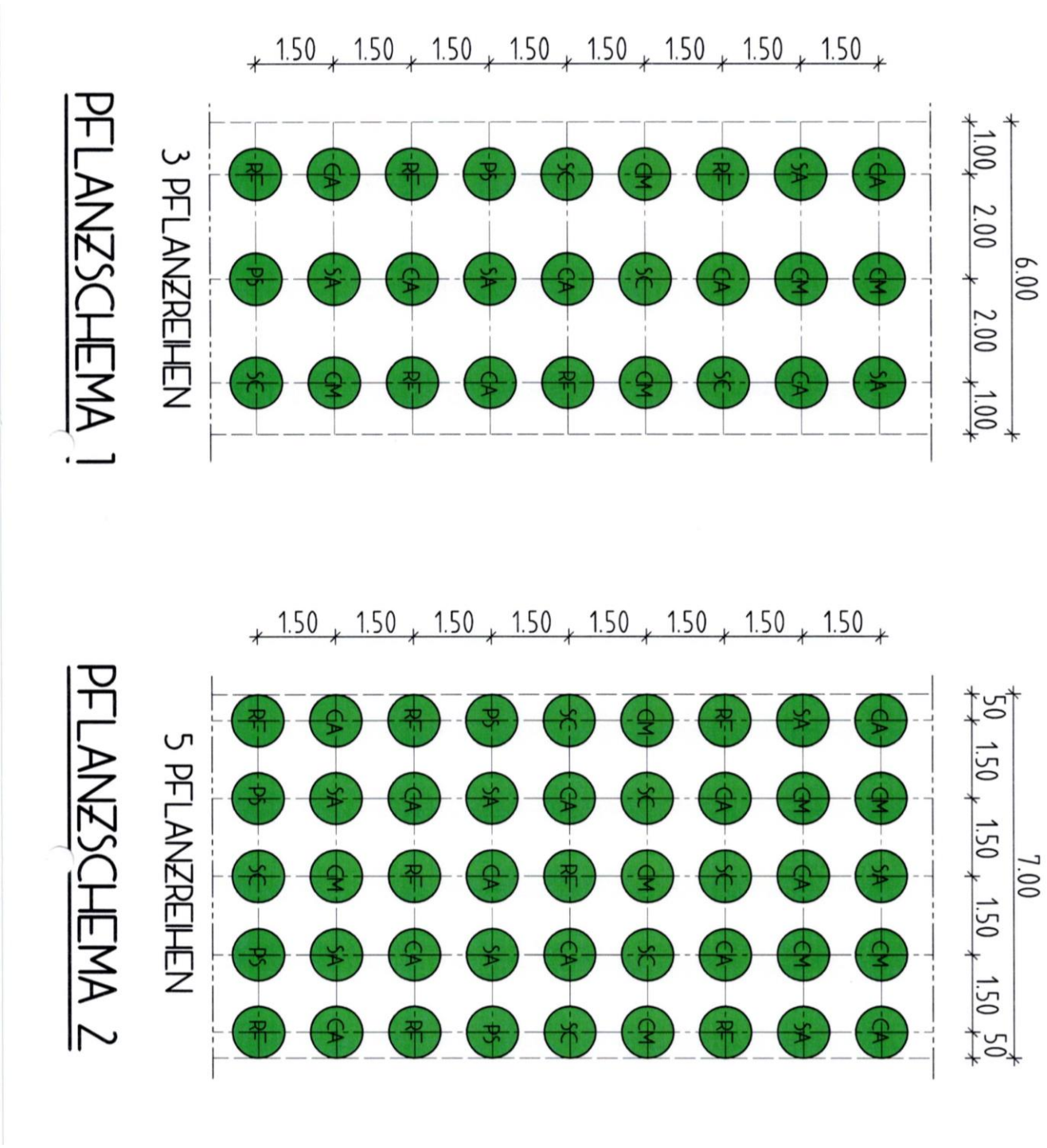
fünfreihige Anordnung der Gehölze zwischen den Ferienhäusern in Ost-West-Richtung auf Flur-Nr. 301 sowie dreireihige Anordnung der Gehölze bei den Ferienhäusern in Nord-Süd-Richtung auf Flur-Nr. 301

siehe nachstehendes Pflanzschema

<u>Heimische Arten, wie z.B.:</u>

Hasel	Hartriegel
Weißdorn	Pfaffenhütchen
Heckenkirsche	Hundsrose
Schlehdorn	Schwarzer Holunder
Salweide	Roter Holunder
Alpen-Heckenrose	

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.


PFLANZSCHEMA 1
3 PFLANZREIHEN
1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50
1.00 2.00 2.00 1.00
6.00
PFLANZSCHEMA 2
5 PFLANZREIHEN
1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50 1.50
.50 1.50 1.50 1.50 1.50 .50
7.00

12.4 Pflege der Gehölze und Bäume im Geltungsbereich

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Maßnahmen:

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Sträuchern ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten kleinen Laubgehölzen
- Bei ausgewachsenen Strauchgruppen sind alle zehn bis fünfzehn Jahre 20-40% der Sträucher abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- Die Standorte der Bäume sind so zu wählen, dass diese sich entwickeln können
- Rückschnitt möglichst an frostfreien Tagen im späten Winterjahr und zwar in der Zeit von 01. NOV bis 28. FEB

12.5 Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen auf der Flur-Nummer 1112 (Ausgleichsgrundstück)

Verwiesen wird auf „HIEN PAUL 2021: Anleitung zur Schaffung künstlicher Winterquartiere / Ganzjahreslebensräume für Kreuzottern und andere Reptilien“ (siehe Anlage)

artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen / Reptilienburgen

Beschreibung der Wiese:

- kurz vor der Ansaat, der Mähgutübertragung oder der Aufbringung von autochthonem Druschgut ist die Empfängerfläche tief zu mähen
- dazu notwendig sind 2 bis 3 Mal Kreiseln, um die vorherige Vegetation soweit zurückzudrängen, damit die neuen Samen keimen können
- danach ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut, Druschgut oder Mähgutübertragung vorzunehmen
- außerdem kann für die Ansaat der Grünlandflächen auch aus dem Drusch- oder Mähgut des Landschaftspflegeverbandes aus örtlich benachbarten Landschaftspflegeflächen zurückgegriffen werden (ein rechtzeitiger Kontakt mit dem LPV ist zu suchen, damit das Material reserviert werden kann)
- eine gelegentliche Mahd ist erforderlich, aber nicht vor dem 01. Juli
- Arbeiten – vor allen Dingen die Auswahl der Spenderfläche – ist in Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband vorzunehmen, damit die Termine passen
- bei Ansaat oder Verwendung von Druschgut ist folgendes zu beachten: Nach der Ansaat ist der Boden einmalig zu walzen
- die Arbeiten sind bis spätestens September durchzuführen (damit noch verwendungsfähiges Mäh- oder Druschgut vorhanden ist); ansonsten sind die Arbeiten im (Früh-) Sommer durchzuführen
- eine zweimalige Mahd pro Jahr ist zu machen
- erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli

- zweiter Schnitt nicht vor dem 01. September
- bei der Pflege der Grünlandflächen ist auf sog. „Insektenrettungsstreifen“ zu achten, d.h. ca. 10-20% der Flächen sind bei der ersten Mahd stehen zu lassen bis zur 2. Mahd im darauffolgenden Jahr, damit hier Platz bleibt für die Überwinterung und Entwicklung von Insekten. Die Flächen sind abwechselnd in jedem Jahr anzulegen
- ein vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu gewährleisten
- das Mähgut ist von allen Grünlandflächen jeweils abzuräumen, zu verfüttern oder zu entsorgen
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles
- Eventuell muss nach dem ersten Jahr eine zweite Mähgutübertragung erfolgen, wenn sich die Fläche nicht wie gewünscht entwickelt

<u>Anleitung zu Reptilienbausteine/Reptilienburgen :</u>
Anlage von 16 Reptilienbausteinen/Reptilienburgen auf der Gesamtfläche

- Die Lagen sind jeweils an sonnigen und windstillen Standorten vorzunehmen
- Geeignete Steine werden einfach auf den gewachsenen Boden geschüttet oder geschichtet, beispielsweise wenn ein Aushub nicht möglich, nicht sinnvoll oder zu aufwändig ist
  Die Steine sollen einen Durchmesser von mind. 20-30 cm aufweisen, da bei kleineren Steinen sich keine ausreichend großen Schlupflöcher bilden für Eidechsen und Schlagen.
- Mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1,0 m Höhe vergrößert werden.
- Nach Möglichkeit sollen die Ränder ausgefranst belassen werden; mindestens aber einen gut ausgeprägten Krautsaum von minimal 50 cm Breite rund um den Steinhaufen stehen lassen.
- In einige der entstehenden Zwischenräume kann lokal etwas Sand, Kies oder Erde eingebracht werden, um einen mageren Bewuchs zu fördern. Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken können Reptilien zusätzlichen Schutz bieten und das Mikroklima verbessern; diese sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken.
- Volumen von mindestens 2 - 3 m^3, idealerweise 5 m^3 oder mehr sollen diese Reptilienbausteine aufweisen. Kleinere Volumen sind in Kombination mit einem oder mehreren großen Haufen möglich. Steinhaufen oder Steinwälle brauchen nicht sehr hoch zu sein. Es genügt eine Höhe von 80 bis 120 cm, je nach horizontaler Ausdehnung können diese aber auch höher sein.
- Die Vegetation um die Steinhaufen bzw. auf der Fläche sollte möglichst mager und artenreich sein. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Mähwiese oder Magerrasen. Auf geeigneten Standorten kann eine Saumvegetation oder eine Ruderalflur entwickelt werden. Zwischen den Strukturen bzw. auf den ggf. angeschütteten Abdeckungen der Steinhaufennordseite sollten kleinere Gehölzgruppen angelegt werden. Diese dienen als Verstecke und zur Thermoregulation.
- Unterhalt:
  Es sollte bei der Pflege darauf geachtet werden, dass ein möglichst klein-räumiges Mosaik aus extensiven Kraut- oder Altgrassäumen, ein- bis

zweischürigen Wiesen und Gebüschen entsteht. Idealerweise lässt man das unmittelbare Umfeld der Steinhaufen verbrachen (Mahd einmal jährlich oder alle zwei Jahre). Aufkommendes Gebüsch ist nach Bedarf zu entfernen. Breite der Brachestreifen mindestens 50 cm, besser mehr.
Ein buschiger Bewuchs auf der sonnenabgewandten Seite des Haufens ist wünschenswert. Pflanzen mit niederem, kriechendem Wuchs wie Efeu, Brombeere oder Waldrebe dürfen den Steinhaufen partiell überziehen, ebenso lässt man grasige oder krautige Vegetationsinseln stehen, die sich im Lauf der Jahre auf dem Haufen bilden; sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima. In der Umgebung aufkommende Gehölze oder Bäume müssen zurückgeschnitten oder eliminiert werden, sobald sie den Steinhaufen zu stark beschatten.

Pflege der artenreichen Wiese mit Reptilienbausteine/Reptilienburgen auf Flur-Nummer 1112

Maßnahmen:

a) artenreiche Wiese:
- zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr
- erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli
- zweiter Schnitt nicht vor dem 01. September
- Bei der Pflege der Grünlandflächen ist auf sog. „Insektenrettungsstreifen“ zu achten, d.h. ca. 10-20% der Flächen sind bei der ersten Mahd stehen zu lassen bis zur 2. Mahd im darauffolgenden Jahr, damit hier Platz bleibt für die Überwinterung und Entwicklung von Insekten. Die Flächen sind abwechselnd in jedem Jahr anzulegen
- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- das Mähgut ist von allen Grünlandflächen jeweils abzuräumen, zu verfüttern oder zu entsorgen
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

b) Reptilienburgen:
- Lage an einem sonnigen und windstillen Standort
- Aufschüttung von Steinen mit einem Durchmesser von mind. 20-30 cm:
  mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1m vergrößert werden
  Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken bieten Reptilien zusätzlichen Schutz und verbessern das Mikroklima, sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken
- Es muss bei der Pflege darauf geachtet werden, dass ein möglichst klein-räumiges Mosaik aus extensiven Kraut- oder Altgrassäumen, ein- bis zwei-schürigen Wiesen und Gebüschen entsteht
- Idealerweise lässt man das unmittelbare Umfeld der Steinhaufen verbrachen (Mahd einmal jährlich oder alle zwei Jahre). Aufkommendes Gebüsch ist nach Bedarf zu entfernen. Breite der Brachestreifen mindestens 50 cm

- Ein buschiger Bewuchs auf der sonnenabgewandten Seite des Haufens ist wünschenswert
- Pflanzen mit niederem, kriechendem Wuchs wie Efeu, Brombeere oder Waldrebe dürfen den Steinhaufen partiell überziehen, ebenso lässt man grasige oder krautige Vegetationsinseln stehen, die sich im Lauf der Jahre auf dem Haufen bilden; sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima. In der Umgebung aufkommende Gehölze oder Bäume müssen zurückgeschnitten oder eliminiert werden, sobald sie den Steinhaufen zu stark beschatten
- Der Steinhaufen soll nicht zu ordentlich sein und es sollte ermöglicht werden, dass er von der Natur eingenommen und bewachsen wird
- Ein vollständiges Zuwachsen und eine zu große Beschattung durch umstehende Pflanzen soll jedoch verhindert werden

Erneuerung/Sanierung der Reptilienbausteine/-burgen:

Alle 3 – 5 Jahre sind die Reptilienbausteine/Reptilienburgen zu sanieren:
- die großen Steine wieder aufrichten
- Ausschneiden der überhängenden Wiesengräser und Entfernen von Laub
- Entfernen des Morschholzes
- Ausschneiden von Überwuchs wie Brombeere und Waldrebe

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens im Jahr nach Baubeginn abgeschlossen sein, nicht erst nach Aufnahme der Nutzung der geplanten Gebäude.

12.6 Kennzeichnung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind vor Ort zu kennzeichnen, um eine Abgrenzung zu „normalen“ Grünflächen sichtbar zu machen.
Dies geschieht durch farbige Holzpflöcke, da diese anders als die Umgebung bewirtschaftet werden müssen.

12.7 Sicherung der Ausgleichsfläche

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches liegt, ist die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten.

Dies gilt auch für die bereits erfolgten Kompensationen aus der Hotelerweiterung aus den Jahren 2022/2023 sowie dem neuen Betriebsleiterwohnhaus aus dem Jahre 2024. Diese beiden Ausgleichsflächen sollen nicht auf der Flur-Nr. 301 (wie vorgesehen), sondern ebenfalls auf der Flur-Nr. 1112 erfolgen.

Deshalb ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich mit notarieller Eintragung.
Diese Grunddienstbarkeit muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Gemeinde vorliegen; die Inhalte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Freyung-Grafenau abzustimmen.
Diese Dienstbarkeit ist an erster Rangstelle zu bestellen.

Grundsätzlich sind die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

13. Vorhandene Biotope / Landschaftsschutzgebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope vorhanden; außerdem liegen die bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches nicht im Landschafts-schutzgebiet.

Angrenzend an die Bebauungsplanflächen erstreckt sich das Landschafts-schutzgebiet (siehe Bebauungsplan-Lageplan).

Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Biotopstrukturen, die jedoch nicht berührt werden.

14. Baumfallgrenze bei SO 3 (Ferienhäuser)

Die Baumfallgrenze von 25,0 m wird nicht bei allen Neubauten der Ferienhäuser (SO 3) eingehalten.

Deshalb sind die Gebäude so zu konstruieren und/oder durch eine statische Berechnung nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einen Baumschlag widerstehen kann, so dass die im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

15. Haftungsausschluss Forstwirtschaft

Eine potentielle Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall (Sachbeschädigung) ist gegeben.
Deshalb muss der Betreiber der Ferienhausanlage eine Haftungsausschlusserklärung gegenüber dem Waldeigentümer des benachbarten Waldbestandes durchführen.

Der Betreiber verzichtet auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger gegenüber den Waldeigentümer sowie den Behörden bei Haftungen gegenüber Dritten.

Eine Haftungsausschlusserklärung stellt den betroffenen Waldbesitzer ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

Darüber hinausgehende Forderungen müssen in einer privatrechtlichen Vereinbarung abgehandelt werden.

16. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

17. Entwässerungsplan für Oberflächenwasser

Die geplante Abwasserentsorgung muss im Trennsystem erfolgen und entspricht dann § 55 Abs. 2 WHG.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickern oder verrieseln und – bedingt durch die festgesetzten Zisternen, Versickerungsanlagen sowie Regenrückhalteteich – für WC-Zwecke, Hofbewässerung, Gartenbewässerung u.ä. benutzt werden.
Das Niederschlagswasser soll dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zur Herstellung des Bauwerks, spätestens bis zu dessen Bezug bzw. Nutzung, funktionsfähig zu erstellen.

18. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten hat die bauliche Nutzung so zu erfolgen, dass Gebäude durch angepasste Bauweise (objektbezogene Maßnahmen nach dem Stand der Technik) auch bei Stark-Niederschlägen möglichst keinen Schaden nehmen.

19. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Nach Art. 48 ABGBG ist ein Grenzabstand einzuhalten.

- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten
- Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen
- Für Gewächse bis zu 2,0 m Höhe ist mind. ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten

20. Landwirtschaftliche Immissionen / Belange

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Tourismusbetreiber hinzunehmen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit) muss uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und

Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet.
In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

21. Schallschutzmaßnahmen

Bei der Flur-Nr. 301 sind hin zur Kreisstraße FRG 8 Carportanlagen geplant, um für die Ferienhäuser eine aktive Schallschutzmaßnahme zu erreichen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:
„Die Außenbauteile von Gebäudlichkeiten, welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen, sind so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht überschritten werden.

bei einem Abstand zur vorbeiführenden KrPA45 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
50 m	35 dB
105 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen nach DIN 4109-1 / 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Errichtet werden müssen Schallschutzwände hin zur Flur-Nr. 300 (bei SO 3) sowie hin zu 1143/1 und 1145/1 (SO 2) - siehe Lageplan)

22. Anbaubeschränkungen bezüglich der Kreisstraße FRG 8
(Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 7,50 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand zu beachten.
Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Im vorliegenden Fall sind wegen der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Gebäuden	mind. 7,50 m
bis zu Aufschüttungen und Abgrabungen	mind. 5,00 m
bis zu neuen Parkplätzen, Betriebsstraßen	mind. 8,00 m
bis zu stabilen Einzäunungen	mind. 5,00 m
bis zu Bäumen	mind. 8,00 m
bis zu Sträuchern	mind. 5,00 m

Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG):
Die Bauflächen bei Flur-Nr. 301 und Flur-Nr. 1101 sind über die bestehenden, kommunalen Zufahrten zu erschließen. Zusätzliche einzelne Privatzufahrten entlang der Kreisstraße werden nicht zugestimmt.

Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1):
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An der Einmündung der Zufahrt sind folgende Sichtfelder freizuhalten:
Innerhalb der Ortschaft:

110 m	beiderseits im Zuge der Kreisstraße
3 m	im Zuge der einmündenden Zufahrt

Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan-Lageplan dargestellt.

Anpflanzungen (Art. 30 BayStr.WG):
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG):
Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße und den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Kreisstraßen- bzw. Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen. Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

23. Verbot der Dauervermietung

Eine dauerhaft touristische Nutzung ist sicherzustellen.
Eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

H I N W E I S E

1) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

2) GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

§ 7 Vorsorgepflicht

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Vorsorgemaßnahmen sind geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Anordnungen zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen dürfen nur getroffen werden, soweit Anforderungen in einer Rechtsverordnung nach § 8 Abs. 2 festgelegt sind. Die Erfüllung der Vorsorgepflicht bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 und 2, für die forstwirtschaftliche Bodennutzung richtet sie sich nach dem Zweiten Kapitel des Bundeswaldgesetzes und den Forst- und Waldgesetzen der Länder.
Die Vorsorge für das Grundwasser richtet sich nach wasserrechtlichen Vorschriften. Bei bestehenden Bodenbelastungen bestimmen sich die zu erfüllenden Pflichten nach § 4.

§ 12 Information der Betroffenen

Die nach § 9 Abs. 2 Satz 1 zur Untersuchung der Altlast und die nach § 4 Abs. 3, 5 und 6 zur Sanierung der Altlast Verpflichteten haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die sonstigen betroffenen Nutzungsberechtigten und die betroffene Nachbarschaft (Betroffenen) von der bevorstehenden Durchführung der geplanten Maßnahmen zu informieren. Die zur Beurteilung der Maßnahmen wesentlichen vorhandenen Unterlagen sind zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Enthalten Unterlagen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse, muss ihr Inhalt, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, dass es den Betroffenen möglich ist, die Auswirkungen der Maßnahmen auf ihre Belange zu beurteilen.

3) PFLANZUNGEN UND ARBEITEN IM BEREICH VON ERDKABELN UND LEITUNGEN

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Neureichenau zu klären. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die notwendigen Schutzstreifen entlang von Erdkabeln und Leitungen sind einzuhalten.

4) ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.