



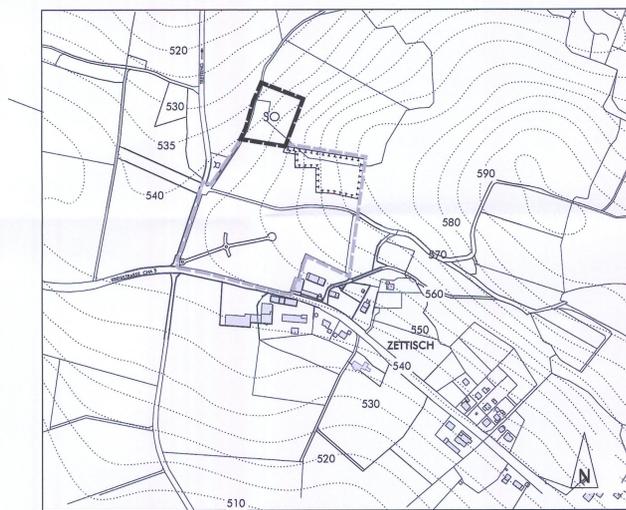
FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet - Fremdenverkehr (Hotel)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,8 GRZ  
 max. zulässige Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze
- Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Waldumbau gemäß Textliche Festsetzungen Punkt 11  
 Ausgleichsflächen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
 Landschaftsschutzgebiet
- Nutzungsschablone**

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise

- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
- Bestehende Gebäude
  - Schweinestall
  - Rinderstall
  - Fahrstilo
  - Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinie mit Höhenangabe (Beispiel)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungsplan

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**  
 Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in  
 - Sondergebiet SO Fremdenverkehr (Hotel)  
 Zulässig sind Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, die dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gehen die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (gemessen ab dem natürlichen Geländeverlauf) der baulichen Anlagen als Obergrenzen.  
 - SO: max. 12 m  
 2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lifanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen (Oberlichter, Lichtbänder), freistehende Kamine, Klettergerüste und Spielgeräte
- Bauweisen und Abstandsflächen**  
 3.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gelten für das Sondergebiete SO die "abweichende Bauweise". Maximale Baukörperlänge bis 120 m  
 3.2 Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.
- GRZ**  
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.
- Werbeanlagen**  
 6.1 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.  
 6.2 Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig; maximale Größe: 6 m²  
 6.3 Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.  
 6.4 Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 8 m aufweisen.
- Leitungsschutzabstände**  
 Bei der Pflanzung von Bäumen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Medien einzuhalten (gilt am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes). Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu vorhandenen und geplanten Bäumen der jeweilige Regelabstand der unterschiedlichen Medien einzuhalten. Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.
- Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser**  
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt der hauseigenen, vollbiologischen Schickelkanalanlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der nicht überbauten Flächen und das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage abgeleitet, bzw. auf dem Baugrundstück versickert.
- Immissionsschutzmaßnahmen**  
 9.1 Die Immissionsschutzrechtliche Einstufung des Plangebietes erfolgt nach den Grenzwerten eines Dorfgelbietes (MD). Gemäß TA Lärm (1998) sind folgende Grenzwerte einzuhalten:  
 - 60 dB(A) bei Tag  
 - 45 dB(A) bei Nacht
- Solar- und Photovoltaikanlagen**  
 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig. "Austgeständerte" Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Waldumbau und Ausgleichsaufforstung**  
**Zielsetzung:**
  - Waldrandgestaltung
  - Sicherung des vorhandenen und verbleibenden Waldbestandes gegenüber Sturmchäden
  - Ggf. geeignet als Kompensation für einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft**Erforderliche Maßnahmen:**
  - Schaffung eines gestuften Waldrandes entlang der neuen Waldgrenze auf einer Tiefe von ca. 10 m
  - Pflanzung von Lichtbaumarten (Laubbäume) in aufgelichteten Bereichen sowie in Nähe zum Waldrand (z.B. Traubeneiche, Edelkastanie, Spitzahorn, Kirsche etc.)
  - In Halbschattsituationen Pflanzung von Buche (Pflanzverband ca. 1,5 x 1 m)
  - In Schattsituationen Pflanzung von Tanne (Pflanzverband ca. 2 x 2,5 m)
  - Waldumbau in einer Tiefe von mindestens 40 m um den neu entstandenen Waldrand
  - Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des vorhandenen Altbestandes
  - Einzelbaumnutzung zur Schaffung geeigneter Lichtverhältnisse zur Sicherung der Kulturen
  - Belassen von ggf. entstehendem Totholz im Bestand; Dabei ist auf Waldschutzwirksamkeit zu achten
  - Sicherung der Maßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren, anschließend muss die Ausgleichsfläche so lange bestehen bleiben, solange der Eingriff wirkt.**Einschränkungen:**
  - Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des Altbestandes zulässig
  - Verbot weiterführender Kahlschläge
  - Im Falle einer Insektenkalamität und einem damit einhergehenden Kahlschlag ist dies der unteren Forstbehörde vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen (Pkt. 3, CemBek d. Reg. V. Nds & Cpf vom 03.12.2018)
  - Waldliche Förderung nach WaldFöR ausgeschlossen
  - Förderung nach anderen Fördergrundlagen ausgeschlossen
  - Ggf. Einschränkungen anderer Fachbehörden berücksichtigen

HINWEISE

- Mit dem Bauantrag ist ein Geländeplan vorzulegen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerbebereich und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
- Für die Lagerung von Öl ist die VwSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DschG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei der Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Es wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 2030 umzusetzen  
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen  
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen  
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- Für die Ableitung des Überlaufwassers zum "Zettischbach" sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFvV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENCG) zu beachten. Falls die Dachflächen insgesamt mehr als 1000 m² betragen sind für die Ableitung in den Zettischbach rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 GaStellV v. 30.11.1993 geändert 07.08.2018) in Verbindung mit Art. 47 Abs 1 Satz 1, Abs 2 Satz 1 BayBO
- Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdschwellungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile für andere Grundstück entstehen (§ 37 WHG).

SATZUNG über die 3. Änderung des und Erweiterung des Bebauungsplans „Ulrichshof“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Gemeinderat Rimbach die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ulrichshof“ i. d. F. vom 10.05.2021 als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist der Lageplan vom 10.05.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
 Der Bebauungsplan besteht aus:  
 1. - Verfahrensvermerke  
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 10.05.2021  
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 10.05.2021  
 2. Begründung und Umweltbericht vom 25.02.2021

**§ 3 Inkrafttreten**  
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
 Rimbach, den 23.05.2023

Gemeinde Rimbach  
 Rimbach, den 23.05.2023  
  
 Heinz Niedermayer  
 Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ulrichshof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2021 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 01.10.2020 bis 03.11.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.
- Noch Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2020 vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Da sich weitere Änderungen/Ergebnisse ergeben haben, wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 10.05.2021 in der Sitzung vom 12.05.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 10.05.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nochmals eingeholt. Darauf wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 29.08.2021 hingewiesen.
- Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ulrichshof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 10.09.2021 als Satzung beschlossen.  
 Rimbach, den 23.05.2023  
  
 Heinz Niedermayer  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 Rimbach, den 23.05.2023  
  
 Heinz Niedermayer  
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"ULRICHSHOF"  
 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

10.09.2021



GEMEINDE RIMBACH

**PLANUNGSTRÄGER:**  
 Gemeinde Rimbach  
 Höhenbogenstraße 10  
 93485 Rimbach  
 fon: 09941 19 40 00  
 fax: 09941 22 97  
 www.gemeinde-rimbach.de  
 poststelle@gemeinde-rimbach.de

**PLANUNG:**  
 Architektbüro Bauer  
 Weinbergstraße 7  
 93413 Cham  
 fon: 09771 200 95 80  
 fax: 09771 200 95 81  
 www.bauer-arch.de  
 info@bauer-arch.de

FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000



# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV 90

## 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet - Fremdenverkehr (Hotel)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0.8 GRZ  
max. zulässige Grundflächenzahl

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNV)

a abweichende Bauweise



Baugrenze

## 9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)

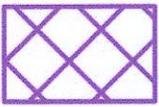


Private  
Grünflächen

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

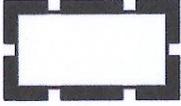


Waldumbau  
gemäss Textliche Festsetzungen Punkt 11



Ausgleichsflächen

## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

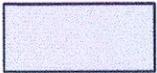


Landschaftsschutzgebiet

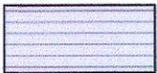
## Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise

## Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Bestehende Gebäude



Schweinestall



Rinderstall



Fahrsilo



Flurstücksgrenzen



Höhenlinie mit Höhenangabe (Beispiel)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehender Bebauungsplan

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in

- Sondergebiet SO Fremdenverkehr (Hotel)

Zulässig sind Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, die dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gelten die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen (gemessen ab dem natürlichen Geländeverlauf) der baulichen Anlagen als Obergrenzen.

- SO: max. 12 m

2.2 Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Liftanlagen, Aufzüge sowie bei Belichtungen (Oberlichter, Lichtbänder), freistehende Kamin, Klettergerüste und Spielgeräte

### **3. Bauweisen und Abstandsflächen**

- 3.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gelten für das Sondergebiete SO die "abweichende Bauweise".  
Maximale Baukörperlänge bis 120 m
- 3.2 Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO  
Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO

### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.

### **5. GRZ**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.

### **6. Werbeanlagen**

- 6.1 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.
- 6.2 Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig; maximale Größe: 6 m<sup>2</sup>
- 6.3 Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.
- 6.4 Fahnenmasten dürfen eine maximale Höhe von 8 m aufweisen.

## 7. Leitungsschutzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen ist der jeweilige Regelabstand zu den unterschiedlichen Medien einzuhalten (gilt am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes).

Bei Unterschreitungen sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bei der Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist zu vorhandenen und geplanten Bäumen der jeweilige Regelabstand der unterschiedlichen Medien einzuhalten.

Sollte dieser unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

## 8. Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird direkt der hauseigenen, vollbiologischen Schilfkläranlage zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der nicht überbauten Flächen und das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage abgeleitet, bzw. auf dem Baugrundstück versickert.

## 9. Immissionsschutzmaßnahmen

9.1 Die Immissionsschutzrechtliche Einstufung des Plangebietes erfolgt nach den Grenzwerten eines Dorfgebietes (MD). Gemäß TA Lärm (1998) sind folgende

Grenzwerte einzuhalten:

- 60 dB(A) bei Tag
- 45 dB(A) bei Nacht

## 10. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig.  
"Aufgeständerte" Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

## 11. Waldumbau und Ausgleichsaufforstung

### Zielsetzung:

- Waldrandgestaltung
- Sicherung des vorhandenen und verbleibenden Waldbestandes gegenüber Sturmschäden
- Ggf. geeignet als Kompensation für einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft

### Erforderliche Maßnahmen:

- Schaffung eines gestuften Waldrandes entlang der neuen Waldgrenze auf einer Tiefe von ca. 10 m
- Pflanzung von Lichtbaumarten (Laubbäume) in aufgelichteten Bereichen sowie in Nähe zum Waldrand (z.B. Traubeneiche, Edelkastanie, Spitzahorn, Kirsche etc.)
- In Halbschattsituationen Pflanzung von Buche (Pflanzverband ca. 1,5 x 1 m)
- In Schattsituationen Pflanzung von Tanne (Pflanzverband ca. 2 x 2,5 m)
- Waldumbau in einer Tiefe von mindestens 40 m um den neu entstandenen Waldrand
- Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des vorhandenen Altbestandes
- Einzelbaumnutzung zur Schaffung geeigneter Lichtverhältnisse zur Sicherung der Kulturen
- Belassen von ggf. entstehendem Totholz im Bestand; Dabei ist auf Waldschutzwirksamkeit zu achten
- Sicherung der Maßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren, anschließend muss die Ausgleichsfläche so lange bestehen bleiben, solange der Eingriff wirkt.

### Einschränkungen:

- Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des Altbestandes zulässig
- Verbot weiterführender Kahlschläge
- Im Falle einer Insektenkalamität und einem damit einhergehenden Kahlschlag ist dies der unteren Forstbehörde vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen (Pkt. 3, GemBek d. Reg. V. Ndb & Opf vom 03.12.2018)
- Waldbauliche Förderung nach WaldFöPR ausgeschlossen
- Förderung nach anderen Fördergrundlagen ausgeschlossen
- Ggf. Einschränkungen anderer Fachbehörden berücksichtigen

# HINWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement vorzulegen.
2. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, nach dem Gewerberecht und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
3. Für die Lagerung von Öl ist die VAwSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
4. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.  
Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
5. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei der Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
6. Es wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 2030 umzusetzen
  - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
  - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
  - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

7. Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
8. Für die Ableitung des Überlaufwassers zum "Zettischbach" sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten. Falls die Dachflächen insgesamt mehr als 1000 m<sup>2</sup> betragen sind für die Ableitung in den Zettischbach rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen .
9. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.
10. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 GaStellV v. 30.11.1993 geändert 07.08.2018) in Verbindung mit Art. 47 Abs 1 Satz 1, Abs 2 Satz 1 BayBO
11. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude und Freiflächenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstück entstehen (§ 37 WHG) .

# SATZUNG

## über die 3. Änderung des und Erweiterung des Bebauungsplans „Ulrichshof“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Gemeinderat Rimbach die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Ulrichshof“ i. d. F. vom 10.05.2021 als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/-erweiterung ist der Lageplan vom 10.05.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. - Verfahrensvermerke
  - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 10.05.2021
  - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 10.05.2021
2. Begründung und Umweltbericht vom 25.02.2021

### § 3

#### Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rimbach, den 23.05.2023



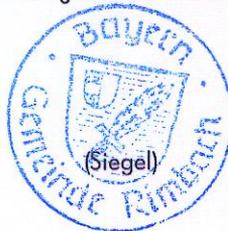
Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 01.10.2020 bis 03.11.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.08.2020 hat in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.12.2020 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 17.12.2020 die Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
6. Da sich weitere Änderungen/Ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 10.05.2021 in der Sitzung vom 12.05.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 10.05.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 07.07.2021 bis 09.08.2021 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nochmals eingeholt. Darauf wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 29.06.2021 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 10.09.2021 als Satzung beschlossen.

Rimbach, den 23.05.2023

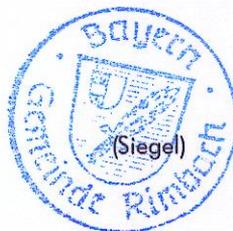


Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rimbach, den 23.05.2023



Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer  
Erster Bürgermeister

---

# Begründung und Umweltbericht

zum

## **Bebauungsplan**

### **„Ulrichshof“**

### **3. Änderung und Erweiterung**



DER

**GEMEINDE RIMBACH**

**LANDKREIS CHAM**

---

Planungsstand: 29.09.2020  
10.12.2020  
25.02.2021  
10.09.2021

Inhaltsverzeichnis:

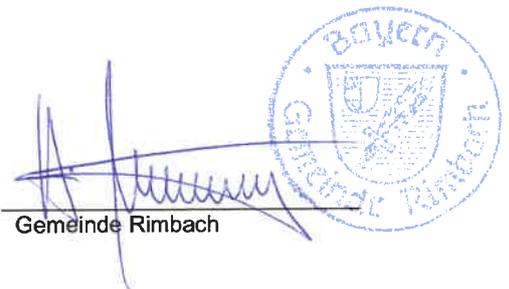
	Seite:
BEGRÜNDUNG	3
UMWELTBERICHT	12
NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG	25



Planverfasser:

**Architekturbüro Bauer**

Weinbergstraße 7  
93413 Cham  
fon: 09971 200 95 80  
fax: 09971 200 95 81  
www.bauer-arch.de  
info@bauer-arch.de



Gemeinde Rimbach

**Heinz Niedermayer**

1. Bürgermeister

Hohenbogenstraße 10  
93485 Rimbach  
Tel.: 09941/9400-0  
Fax: 09941/2297

## BEGRÜNDUNG



(Abb.1: – Luftaufnahme vom 25.06.2019 )

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße CHA 5 (Armschwanger / Zettischer Straße) am nördlichen Rand des Ortsteils Zettisch.

Die Teilflächen der Flurnummern 701 und 702 jeweils Gemarkung Zenching sind Bestandteil des Planungsgebietes, der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst 7.507 m<sup>2</sup>, ca. 0,75 ha.

#### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Teilflächen der betroffenen Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die zugehörige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren in Sondergebietsflächen (SO Fremdenverkehr (Hotel)) gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO geändert.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Zettisch befindet sich in der Region 11 – Regensburg im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern. Der gesamte Landkreis Cham und somit auch die Gemeinde Rimbach sind als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Ziel des LEP ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in Bayern zu schaffen. Deshalb wurden u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) im LEP 2018 formuliert:

#### **1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

###### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**Ziel:** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

**Grundsatz:** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### **1.2 Demographischer Wandel**

###### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

**Grundsatz:** Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

**Ziel:** Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

Grundsatz: Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Grundsatz: Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

## 1.3 Klimawandel

### 1.3.1 Klimaschutz

Grundsatz: Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbare Energien

## 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

### 1.4.1 Hohe Standortqualität

Grundsatz: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2.2 Gebietskategorien

### 2.2.1 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

Ziel: Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (s. Abb. 2).

## 3. Siedlungsstruktur

### 3.1 Flächensparen

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Grundsatz: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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 oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Grundsatz: Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete kann in diesen Gebieten die Möglichkeit der Zielabweichung nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayLplG bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern besonders berücksichtigt werden.

## 5. Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

Grundsatz: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

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

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Grundsatz: Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

#### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

Grundsatz: Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Grundsatz: Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

#### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

Grundsatz: Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht weitestgehend im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern.

#### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

	Allgemeiner ländlicher Raum
	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
	Verdichtungsraum
Raum mit besonderem Handlungsbedarf	
	Kreisregionen
	Einzelgemeinden

#### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

	Metropole
	Regionalzentrum
	Oberzentrum
	Mittelzentrum

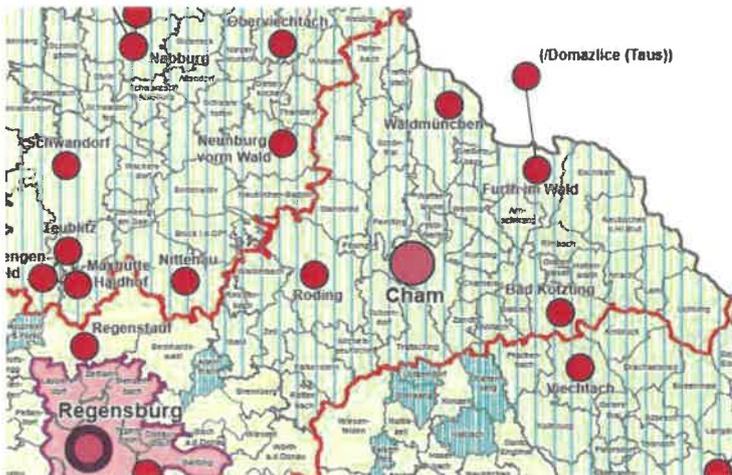


Abb. 2: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

### 1.3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Rimbach liegt südöstlich der Bundesstraße B 20, eine Achse von über-regionaler Bedeutung von Straubing im Süden Richtung Furth im Wald / Domazlice (Tschechische Republik) im Nordosten, an die das Planungsgebiet über die Kreisstraße CHA 5 (Armschwanger Straße) angebunden ist. Das Gemeindegebiet durchschneidet die Staatsstraße St 2140.

In der zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans Region Regensburg vom 26. Januar 2011 (in Kraft getreten am 01. März 2011) ist die Gemeinde Rimbach als ländlicher Teilraum bestimmt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Insgesamt wird die Zahl der Arbeitsplätze vermehrt und gesichert, Flächen für die Natur und Landschaft werden aufgewertet.

Aufgrund der Nähe zum Grenzgebiet zur Tschechischen Republik gehört Rimbach zu den ländlichen Bereichen, deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll, damit der Bereich Landkreis Cham als Brückenfunktion zwischen den Räumen im Westen und Osten wieder erlangt werden kann. Nachfolgender Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verdeutlicht diese Brückenfunktion:

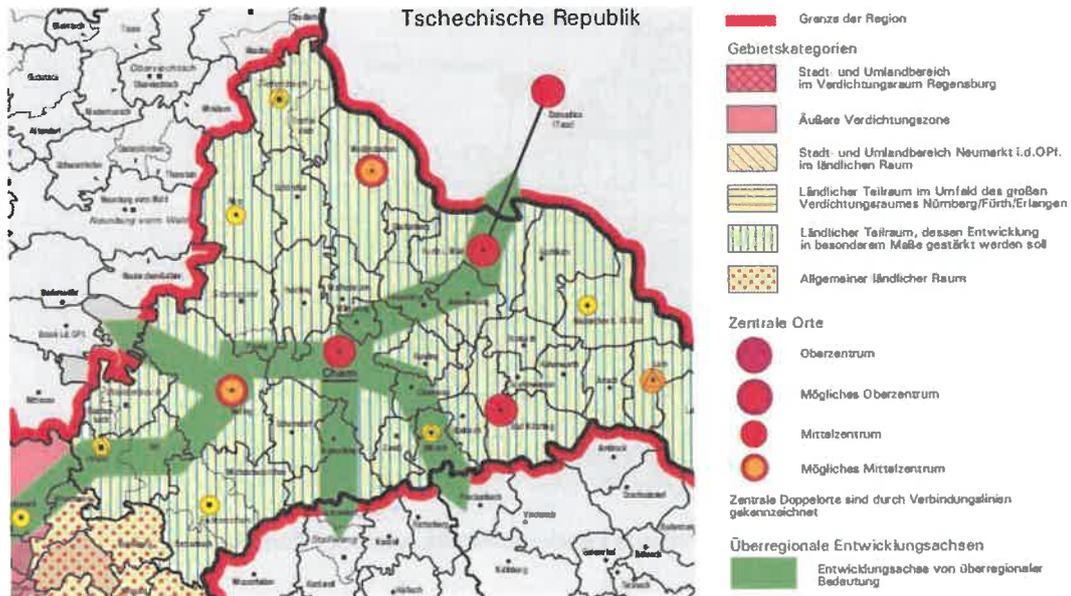


Abb. 3: Ausschnitt aus Regionalplan 11 Regensburg Raumstrukturkarte

#### 1.4 Nutzung

Für die Gemeinde Rimbach ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und eine Neuansiedlung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern und touristische Einrichtungen weiter zu entwickeln.

Großes Interesse besteht für die Gemeinde Rimbach den Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft langfristig sicherzustellen und bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll vorrangig eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden.

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in der Gemeinde Rimbach deutlich weiterzuentwickeln und die Tourismusbranche zu fördern.

Der Erweiterungsbereich wird derzeit forstwirtschaftlich als Fichtenmonokultur oder Weihnachtsbaumplantage genutzt.

Im südlichen Bereich schließt das Planungsgebiet an das bestehende Sondergebiet einer Hotelanlage an.

#### 1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße CHA 5 an die überregionale Bundesstraße B 20 nach Südwesten in Richtung Cham angebunden und nach Nordwesten zur B 20 in Richtung Furth im Wald / Domazlice (Tschechische Republik).

#### 1.5 Immissionen

Der Bereich des Erweiterungsgebietes wird derzeit in geringem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Kreisstraße CHA 5 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Tretting belastet. Zusätzlich besteht eine mäßige Belastung durch Lärm aus dem direkt südlich angrenzenden Sondergebiet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen in geringem Maße.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rimbach benötigt für die Erweiterung einer im Ortsteil Zettisch bestehenden Hotelanlage dringend Sondergebietsflächen für Freizeit und Erholung.

Die 6. Flächennutzungsplanänderung stellt in diesem Bereich Sondergebietsflächen für Fremdenverkehrseinrichtungen und alle Anlagen, die dem Hotel dienen, sowie Flächen für den Ausgleich von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist die weitere positive Entwicklung des Tourismusbetriebes nur eingeschränkt möglich. Gäste oder Urlauber können in die umliegenden Gemeinden, v. a. in das Oberzentrum Cham und das Mittelzentrum Furth im Wald oder Bad Kötzing abwandern.

## 3. Planungskonzept

### 3.1. Grundgedanken

Im Bereich der Gemeinde Rimbach OT Zettisch liegt das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand an der Kreisstraße CHA 5, die eine Anbindung zur Bundesstraße B 20 im Norden hat. An dieser prädestinierten Lage mit einer schönen Aussicht in die Landschaft des bayerischen Waldes nach Süden und Westen entstand der „Ulrichshof“, eine Baby- und Kinder –Bio Resort Hotelanlage. Das Familienhotel hat sich entwickelt aus einem ursprünglich reinen Landwirtschaftsbetrieb, der im Nebenerwerb Ferien auf dem Bauernhof angeboten hat. Einhergehend mit dem Ausbau der Beherbergungs- und Bewirtungseinrichtungen wurde ein vielfältiges Freizeitangebot direkt auf dem Hotelgelände geschaffen. Aufgrund der steigenden Erwartungshaltung der Hotelgäste wurden die Angebote für Wellness und Freizeitaktivitäten (Reiten) erweitert. Daher ist eine Erhöhung der Beschäftigten notwendig. Durch fehlenden Wohnraum in der Umgebung des Hotels und durch gelegentlichen öffentlichen Nahverkehr sind die Angestellten auf ihre privaten Fahrzeuge angewiesen. Daher ist es vorteilhaft Wohnungen für das Hotelpersonal in der Nähe des Hotels zu errichten. Ein weiterer wesentlicher Grund für nahen Wohnraum ist der Schichtbetrieb im Hotel, im Teildienst kann die mehrstündige Pause zwischen den Schichten auf kurzem Weg in der eigenen Wohnung verbracht werden.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Sondergebietsflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden für die geplante 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ innerhalb des Baugebietes auf der Erweiterungsfläche als Waldumbau mit höhengestaffelten Waldmantelgestaltung ausgewiesen.

## 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet (SO Fremdenverkehr (Hotel)) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind auf dem Planteil B unter Pkt. 1.1 der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

## 3.3 Maß der baulichen Nutzung

### 3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Wert der Baunutzungsverordnung. Die Überbaubarkeit mit Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Grundstück eine höhere Bebauung nicht zulassen. Da größere Grundstücke mehr planerischen Spielraum bieten, wird diesen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugestanden. Faktisch ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Bayerischen Bauordnung eine höhere GRZ kaum erreichbar. Aus planerischen Gründen wird es für erforderlich erachtet, über die Ausweisung der GRZ zusätzlich den Charakter der offenen Bauweise zu sichern.

Aus naturschutzfachlichen Interessen sind eine Gegenüberstellung von bebauungsfreien Bereichen und die wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung notwendig.

### 3.3.2 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe wird aus naturfachlichen Gründen und durch die Höhenstaffelung der Gebäude auf ein möglichst geringes Maß festgesetzt. Dadurch soll die Wirkung der Gebäude hinter der Eingrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden hierdurch vermindert.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird das Maß festgesetzt, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb in den Hotelgebäuden gewährleistet ist und städtebaulich gegenüber bereits bestehender Bebauung noch vertreten werden kann.

## 3.4 Bauweise

Für einzelne Parzellen gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 120 m zulässig.

Im Planungsgebietes gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.07.2020.

### 3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.6 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen im Baugebiet soll einheitlich erfolgen und ist im Planteil unter Pkt. 6 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Durch Festsetzung einer gleichmäßigen Gestaltung und durch Einschränkungen soll ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild im Sondergebiet erreicht werden. Dies gilt v.a. für das Verbot von Wechsellicht und blinkenden Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild, der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes soll die künftige Niederschlagsbeseitigung entsprechend den Festsetzungen geregelt werden.

Das Niederschlagswasser, der nicht überbauten Flächen und das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage abgeleitet. Das gefilterte Regenwasser wird als Brauchwasser für WC-Spülung, zur Gartenbewässerung und als Pufferspeicher für die Feuerwehr verwendet. Der Überlauf aus der Sammelanlage wird an den Zettischbach gedrosselt abgegeben. Der Hinweis zur Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer und deren Erlaubnispflicht wird beachtet.

Niederschlagswasser vom Bereich des Neubaus der Unterstell- und Maschinenhalle und der Mitarbeiterwohnungen wird außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes über zwei Sickermulden versickert.

Das Schmutzwasser wird direkt der hauseigenen, vollbiologischen Schilfkläranlage zugeführt.

Das Netz der Gemeinde Rimbach übernimmt die Wasserversorgung des Planungsgebietes, die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerke AG – Netzcenter Regen gesichert.

Die Versorgung mit Telekommunikation wird über das Netz des zuständigen Telekommunikationsunternehmens sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird über die Kreiswerke Cham geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle während der Bauphase zu sortieren und einem geeigneten Recyclingsystem zuzuführen sind.

## 4. Verwirklichung der Planung

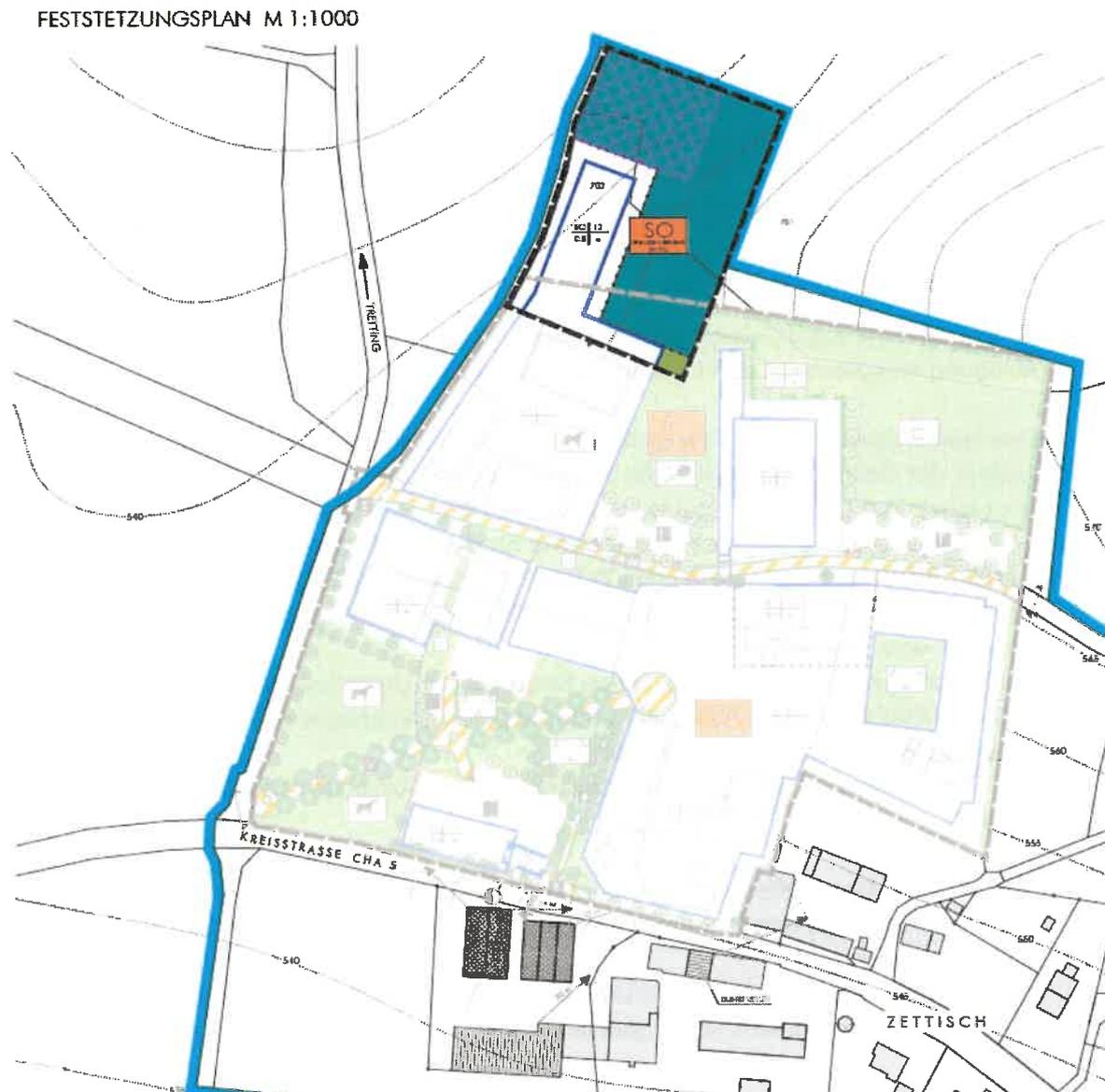
Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Frühjahr 2021 begonnen werden.

## Umweltbericht

### 1. Einführung

#### 1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Rimbach soll das Sondergebiet „Ulrichshof“ mit der 3. Änderung und Erweiterung vergrößert werden. Unmittelbar südlich des Planungsgebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Ulrichshof“.



## 1.2 Festlegung des Untersuchungsraumes

Gemäß den Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz umfasst der Untersuchungsraum das Gebiet des Bebauungsplanes mit den Teilflächen der folgenden Flurnummern: 701 und 702 jeweils Gemarkung Zenching.

Durch die geplante Bebauung werden der Naturhaushalt und die Qualität des Landschaftsbildes in der Leistungsfähigkeit potentiell beeinträchtigt. Der Untersuchungsraum befasst sich auch mit dem Umfeld des Planungsgebietes.

Die Höhenlage im Erweiterungsbereich ist von 535,00 m ü. NN bis 550,00 m ü. NN einzuordnen, das Gelände fällt mit etwa 19 Prozent nach Nordwesten ab.

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst 7.507 m<sup>2</sup> ca. 0,75 ha.

## 2. Bestandserfassung und Projektwirkung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 2.1 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet weist verschiedene Böden in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Tiefenlage auf. Mit Grundwasser ist nach Aussage des Grundstückseigentümer erst ab einer Tiefe von mehr als 10,0 m zu rechnen.

Im Baugebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, unmittelbar neben dem Hotelgelände befindet sich der Hochbehälter der Wasserversorgung (Wasserschutzgebiet Arnschwang Tiefbrunnen III) der Gemeinde Arnschwang wie im nachfolgenden Luftbild ersichtlich ist:



(Abb. 5: – Luftaufnahme Hochbehälter (blauer Kreis) mit Wasserschutzgebiet)

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch ordnungsgemäßen Umgang mit den Baumaschinen und durch die Einhaltung aller amtlichen Auflagen wird das Schutzgut „Wasser“ nicht beeinträchtigt.

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Lage des Grundwasserspiegels im geplanten Sondergebiet ist nach Aussage des Grundstückseigentümers erst in einer Tiefe von mehr als 10,0 m zu rechnen. Die bisher weitgehend unbeeinträchtigte Versickerung der Niederschläge auf den Waldflächen wird durch die Versiegelung, wie sie durch die geplante Bebauung beabsichtigt ist, gestört.

Soweit möglich soll das Niederschlagswasser ortsgebunden über zwei Sickermulden außerhalb des Wasserschutzgebietes versickert werden bzw. in die hoteleigene Regenwassersammelanlage geleitet zur Nutzung als Brauchwasser und als Pufferspeicher für die Feuerwehr.

Überschüssiges Oberflächenwasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde Rimbach geleitet und gedrosselt durch eine Erlaubnispflicht dem Zettischbach zugeführt.

Stellplätze und Parkflächen für Kraftfahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden. Der Ausgleichsbereich des Waldumbaus trägt in hohem Maß zur Neubildung des Grundwassers bei.

#### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind im Planungsgebiet Auswirkungen mit geringerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der geänderten Führung im bebauten Bereich und der ungehinderten Versickerung im Ausgleichsbereich von geringen Umweltwirkungen auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Nachteile auf die Grundwasserneubildung sind als geringe Erheblichkeit zu erachten.

## 2.2 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 5 im Süden, das unmittelbar im Süden angrenzende Sondergebiet „Ulrichshof“ vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen im betroffenen Gebiet sind als forstwirtschaftliche Flächen, Sondergebietsflächen (SO) im Hotelbereich und als Dorfgebiet (MD) im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Mit Emissionen von landwirtschaftlichen Betrieben im Dorfgebiet ist zu rechnen. Eine Erhöhung des Verkehrslärms durch die Neuanlage von Verkehrswegen und Stellplätzen ist in einem geringen Umfang zu erwarten.

#### Baubedingte Auswirkungen:

Entsprechend dem vorhandenen, abfallenden Gelände sind in Teilflächen Erdbewegungen erforderlich. Dadurch ist während der Bauphasen von erhöhten Lärmentwicklungen und kurzzeitigen, optischen Störungen auszugehen. Differenzierte Ermittlungen

und Vorabschätzungen durch Fachgutachten gibt es nicht, weil eine Abfolge der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erdarbeiten derzeit nicht absehbar ist. Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen können durch die Bautätigkeit ausgeschlossen werden. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Nähe zur Kreisstraße CHA 5 und des bestehenden Sondergebiets „Ulrichshof“ als geringe Erheblichkeit einzustufen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf die Erholung werden sich keine dauerhaften Störungen entwickeln, da die Ruhe für die erholungssuchenden Hotelgäste oberste Priorität ist. Von der geplanten Bebauung im Sondergebiet werden Lärmimmissionen ausgehen. Die zulässigen Emissionswerte werden gemäß TA Lärm (1998) max. 60 dB(A) am Tag und max. 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Maximalwerte der TA Lärm (1998) können die beschriebenen Emissionsansätze für die Nutzungen im Sondergebiet eingehalten werden.

### 2.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen:

keine

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

keine

### 2.4 Schutzgut Boden

Nach der geologischen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Gneisareal (Kristallin) des Bayerischen Waldes. Im Planungsgebiet sind unterhalb der Oberbodenschicht überwiegend Sande anzutreffen, teilweise gibt es schluffige Vermengungen, die sich wasserstauend auswirken und zu einer erhöhten Wassersättigung führen. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine humushaltige ca. 20 cm mächtige Krume mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt. Bei der geologischen Entstehung handelt es sich hierbei um einen Verwitterungsboden, der aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden ist. Der Boden ist ein typischer Vertreter im Bayerischen Wald. Im Planungsgebiet besteht der Untergrund aus leichtem bis mittelschwerem, lösbarem Boden.

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Bei der Bauausführung ist auf eine getrennte Lagerung der unterschiedlichen Bodenarten

zu achten. Von Bodenverdichtungen durch die Fahrwege der Baufahrzeuge ist auszugehen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Boden wird von baubedingten und auch betriebsbedingten Auswirkungen beeinträchtigt und ist von geringerer Erheblichkeit durch den geringen Versiegelungsgrad gerade im Bereich der Waldumbaufäche einzustufen.

Eine Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope ist der Boden von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.5 Arten und Lebensräume

Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden von wenigen Arten, wie sie im Gebiet üblicherweise auf Monokulturen auftreten, beherrscht. Nur wenige an Fichtenreinbeständen bzw. Weihnachtsbaumplantagen angepasste Arten finden dort Nahrung und Lebensraum. Im Norden, Osten und Westen setzt sich die intensive forstliche Nutzung fort, im Süden grenzt der Bereich an das bestehende Sondergebiet „Ulrichshof“ an.

Im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) sind im Planungsgebiet keine kartierten Biotope dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald, wie in nachfolgender Abbildung ersichtlich ist. Derzeit befindet sich der Planungsbereich noch im Landschaftsschutzgebiet, im Zuge des Bauleitverfahrens wird Antrag auf Erlaubnis nach § 6 zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt.



Abb. 6: Biotope (rot), Landschaftsschutzgebiet (grün)

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes ist nicht Bestandteil eines FFH- oder SPA-Schutzgebietes. Das FFH-Gebiet Nr. 6741-371 „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ ist nach Nordwesten etwa 3,5 km entfernt, das FFH-Gebiet Nr. 6743-301 „Hoher Bogen“ ist in Richtung Osten etwa 2,8 km entfernt.

Ebenso ist das SPA-Gebiet Nr. 6741-471 „Regentalau und Chamtbatal mit Rötelsee-weihergebiet“ nach Nordwesten etwa 3,5 km entfernt. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung des FFH- und SPA-Schutzgebietes auszuschließen.

Im Gemeindebereich von Rimbach sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv forstwirtschaftlich genutzt (Fichtenmonokultur und Weihnachtsbaumplantage), was eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Flora und Fauna ausschließt. Das Fehlen von strukturreichen Landschaftsbestandteilen schließt einen Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse aus. Bei dem geplanten Sondergebiet kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Bauleitplanung berührt werden. Eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht gegeben:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Geschützte Arten, die einen Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten darstellen, sind nicht betroffen.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung (saP) ist daher nicht erforderlich.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht spricht somit nichts gegen das geplante Vorhaben.

#### Potenzielle, natürliche Vegetation:

Nach der potenziellen natürlichen Vegetation ist das Planungsgebiet als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald deklariert.



## 2.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt nach Ssymank in der naturräumlichen Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ und in der Naturraum-Untereinheit „Cham-Further Senke“ (Quelle: LfU).

„Die Landschaft der Regensenke trennt die Gebirgskämme des Hinteren Bayerischen Waldes vom Vorderen Bayerischen Wald und dem Falkensteiner Vorwald. Die durchschnittlichen Höhen der ungegliederten Muldenregion, die sich hin zur Cham-Further-Senke öffnet, liegen bei 600-700 m ü. NN. Die Böden sind steinig und flachgründig, in den Muldenlagen herrschen anmoorige Nassböden vor. Die klimatischen Voraussetzungen sind im Vergleich zu den umgebenden Naturräumen für die Landwirtschaft günstiger. Wald, Grünland und Äcker verteilen sich etwa zu gleichen Teilen in sehr kleinräumigem Wechsel.

Die Regensenke wird als geologische Besonderheit vom Pfahl durchzogen, der an vielen Stellen in Form markanter Felsgruppen in der Landschaft sichtbar wird. Entstanden ist der Pfahl durch Bewegungen der Erdkruste im Erdaltertum. Dadurch öffnete sich vor über 300 Millionen Jahren ein System von Spalten, das sich mit Quarz aus tieferen Zonen füllte. Im Laufe der Zeit wurden die Deckgesteine abgetragen und die Quarzgänge blieben als sogenannte Härtlinge stehen. Diese wallartigen Strukturen haben schon unsere Vorfahren beeindruckt, die dafür die Bezeichnung „Teufelsmauer“ fanden. Der Pfahl gilt als Extremstandort mit besonderen Pflanzen- und Tierarten, die dort ihren optimalen Lebensraum finden.

Hauptfließgewässer der Senke ist der Regen, der sich aus dem Zusammenfluss von Schwarzem und Weißem Regen bildet. Kurz vor dem Zusammenfließen ist der Schwarze Regen zum Blaibacher See aufgestaut. Viele Bereiche des Schwarzen und Weißen Regens sind jedoch als weitgehend naturnah zu bezeichnen. Der Weiße Regen entsteht durch die Zusammenflüsse zahlreicher Quellbäche aus dem Arbergebiet und dem Osseer-Seewand-Kamm und durchfließt als schmaler, sich leicht windender Fluss die Regensenke.“

Im Bereich von Zettisch ist diese Landschaft von zahlreichen Hügeln geprägt. In den Tälern ist die Landschaft von zahlreichen Bächen durchzogen.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird durch die bestehende Kreisstraße CHA 5 geprägt.

Entsprechend den standörtlichen Voraussetzungen haben sich unterschiedliche Böden entwickelt, wobei lehmige Böden in den Randbereichen vorwiegen.

Das Planungsgebiet ist geprägt von dieser Strukturvielfalt, der landschaftstypische Charakter tritt hier hervor, der facettenreiche Charakter am Landschaftsbild wird durch Waldränder, Feldgehölze und Bachtäler verdeutlicht.

### Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es durch den Einsatz von Kränen, Baumaschinen, Materialanlieferungen zu optischen Beeinträchtigungen kommen. Bei Beendigung der Bauarbeiten und nach der Gestaltung der Außenanlagen nach den Festsetzungen wird es zu einer Beruhigung in der Landschaftsstruktur und im Landschaftsbild kommen.

### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die bestehende Kreisstraße und die landwirtschaftlichen Betriebe stellen bereits eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die geplante Erweiterung wird durch eine umfassende neue Waldrandgestaltung an der Nord- und Ostseite des Planungsgebiets bepflanzt und minimiert die Auswirkungen zur freien Landschaft hin.

### Ergebnis:

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,75 ha stellt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße CHA 5 und dem bestehenden Sondergebiet „Ulrichshof“ einen geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ sind gewerblich genutzte Flächen von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.7 Schutzgut Klima / Luft

Das örtliche Kleinklima ist geprägt durch die Topographie, die Orientierung des Grundstücks zum Sonnenlauf, das jeweils nutzbare Strahlungspotenzial der Sonne, Strömungsverhalten und Intensität von Wind und spezifische Witterungseinflüsse wie z. B. Nebel.

Niederschläge und die Verdunstung von Oberflächenwasser bewirken eine Abkühlung der Umgebung. Gleichzeitig wird das örtliche Kleinklima beeinflusst durch die Bebauung und Bepflanzung.

Die wichtigsten klimatischen Faktoren sind die Solareinstrahlung und deren jahres- und tageszeitliche Schwankung. Die Solareinstrahlung setzt sich aus direkter und diffuser Strahlung zusammen. Die regional unterschiedlich hohe Sonneneinstrahlung hat Einfluss auf das jeweilige Geländeklima.

Die Jahresmitteltemperatur im Bereich der Gemeinde Rimbach liegt bei 7 – 8 °C, der mittlere durchschnittliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 850 – 900 mm, so dass das Gebiet um Rimbach als trocken bis mäßig feucht eingeordnet werden kann.

Vor allem Wälder dienen der „Produktion“ frischer sauberer Luft, durch die Verdunstung der Bäume erhöht sich die Luftfeuchtigkeit, das Blattwerk kann Staub und Feinstaub binden und lufthygienische Belastungen abpuffern.

Baubedingte Auswirkungen:

In der Bauphase wird es zu Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge kommen, die jedoch örtlich und zeitlich begrenzt sind. Diese Abgase führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luft. Auf das Geländeklima haben diese Emissionen keine Auswirkungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auswirkungen für das Kleinklima im Raum Zettisch sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit einem Anstieg der Temperatur über den bebauten und versiegelten Flächen ist zu rechnen.

Ergebnis:

Das geplante Sondergebiet liegt in einem bisher forstwirtschaftlich als Nadelwald intensiv genutzten Gebiet. Die Frischluftentstehung stellt sich durch die naturnahe Waldmantelgestaltung und die Pflanzung eines strukturierten Laubmischwaldes deutlich günstiger dar als vor dem Eingriff im Geltungsbereich.

### 3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –reduzierung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie sie für den geplanten Bebauungsplan Sondergebiet „Ulrichshof“ – 3. Änderung und Erweiterung entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst gering gehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauung- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwassers in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge,
- Ableitung des Regenwassers in eine Regenwassersammelanlage und Nutzung als Brauchwasser und als Pufferspeicher für die Feuerwehr
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser außerhalb des Wasserschutzgebietes,
- Abflussverhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer und Behandlung in der hoteleigenen Pflanzenkläranlage,
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten.

#### 3.2 Schutzgut Mensch

Gegen die Ausweisung des Sondergebietes bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Einhaltung der Maximalwerte der TA Lärm (1998).
- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollen im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen stets ausgenutzt werden.

#### 3.3 Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Bereiche der archäologischen Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

### 3.4 Schutzgut Boden

- Größtmögliche Reduzierung des Versiegelungsgrades,
- Terrassierung des Geländes zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen,
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellflächen,
- künftige Grün- oder Waldflächen sollen in der Bauphase vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Schichtengerechte Lagerung und Wiedereinbau der unterschiedlichen Bodenhorizonte während der Bauphase.

### 3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen in der Eingrünung und der Waldmantelgestaltung.
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen,
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern,
- Verwendung von insektenfreundlicher und energiesparender, warmweißer LED-Beleuchtung.
- Vermeidung von Sockelmauern bei Einfriedungen, nur Punktfundamente bei Zäunen.
- Bei Einzäunungen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einhalten, damit Wechselbeziehungen von Kleintieren zur freien Landschaft gefördert werden können.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- Landschaftliche Einbindung durch einen Waldumbau mit einer höhengestaffelten Waldrandgestaltung im Norden und Osten des Erweiterungsgebietes.
- Verwendung von standorttypischen Gehölzarten,
- Durchgrünung der Grundstücksflächen,
- Begrenzung und Staffelung der Gebäudehöhen,
- Festsetzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen.

### 3.7 Schutzgut Klima / Luft

- Pflanzung von großkronigen Baumarten II. Ordnung als Schattenspender und zur Staubbindung in den Stellplatzbereichen.

### 3.8 Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung von privaten Stellflächen,
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen,
- Fassadenbegrünung,
- geringmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen.

## Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen

### 1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### 1.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Erweiterungsbereich („Ulrichshof“ – 3. Änderung und Erweiterung) ist gegenwärtig eine schädlingbefallene Fichtenmonokultur und Weihnachtsbaumplantage, die vor etwa 40 Jahren nach einem Schneebruchereignis aufgeforstet wurde. Als Ausgleich sollen auf etwa 6.000 m<sup>2</sup> im Erweiterungsbereich auf Teilflächen der Flurnummern 701 und 702 Gemarkung Zenching ein Waldumbau mit höhengestaffelter Waldmantelgestaltung und eine Ausgleichsaufforstung entstehen.

Kompensationsfaktor (lt. der Matrix des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft)

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = 0,40 > 0,35 ⇒ Typ A

Kompensationsfaktor

Kategorie II, Typ A → Feld A II, mittlerer Wert ⇒ **1,00**

Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf für Kategorie I

<b>Gesamtfläche der Erweiterung</b>	<b>7.488 m<sup>2</sup></b>
<u>abzgl. Gesamtwaldfläche</u>	<u>5.367 m<sup>2</sup></u>
	<u>2.121 m<sup>2</sup></u>
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>1,00</u>
<b>Summe Ausgleich Waldrand für Kategorie II</b>	<b>2.121 m<sup>2</sup></b>
Gesamtwaldfläche (Waldrandgestaltung)	5.367 m <sup>2</sup>
<u>abzgl. Ausgleichsfläche</u>	<u>2.121 m<sup>2</sup></u>
<b>Restfläche (Guthaben)</b>	<b>3.246 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Erweiterung des Sondergebietes „Ulrichshof“ vorgesehen:

### Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf interner Ausgleichsfläche:

Die bisher intensiv forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen (Teilflächen der FI.-Nrn. 701 und 702 Gemarkung Zenching) nördlich und östlich auf der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Schaffung eines gestuften Waldrandes entlang der neuen Waldgrenze auf einer Tiefe von etwa 10 – 15 m zur Sicherung des vorhandenen und verbleibenden Waldbestandes gegenüber Sturmschäden.
- Pflanzung von Lichtbaumarten (Laubbäume) in aufgelichteten Bereichen sowie in Nähe zum Waldrand (z.B. Trauben-Eiche, Edel-Kastanie, Spitz-Ahorn, Kirsche, etc.)
- In Halbschattsituationen Pflanzung von Buche (Pflanzverband ca. 1,5 x 1,0 m).
- In Schattsituationen Pflanzung von Tanne (Pflanzverband ca. 2,0 x 2,5 m)
- Waldumbau in einer Tiefe von mindestens 40 m um den neu entstandenen Waldrand.
- Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des vorhandenen Altbestandes,
- Einzelbaumnutzung zur Schaffung geeigneter Lichtverhältnisse zur Sicherung der Kulturen.
- Belassen von ggf. entstehendem Totholz im Bestand; dabei ist auf Waldschutzwirksamkeit zu achten.
- Sicherung der Maßnahmen über einen Zeitraum von 25 Jahren, anschließend muss die Ausgleichsfläche so lange bestehen bleiben, solange der Eingriff wirkt.

### Einschränkungen:

- Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des Altbestandes zulässig,
- Verbot weiterführender Kahlschläge,
- im Falle einer Insektenkalamität und einem damit einhergehenden Kahlschlag ist dies der unteren Forstbehörde vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen.
- Waldbauliche Förderung nach WaldFörPR ausgeschlossen,
- Förderung nach anderen Fördergrundlagen ausgeschlossen.

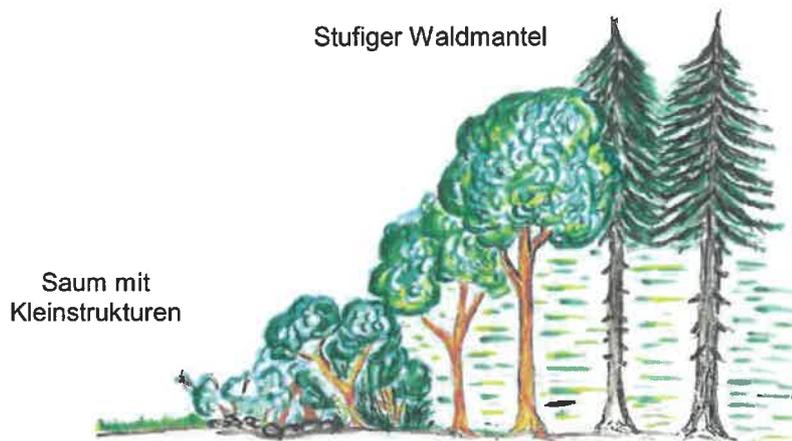


Abb. 8: Waldrandgestaltung

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Waldstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Fl.-Nrn. 134 Gemarkung Zenching) soll als externe Ausgleichsfläche auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Schaffung eines Laubbaumbestandes mit Schwarz-Erle, Stiel-Eiche und Berg-Ahorn.
- Mindestfläche entspricht der Gesamtrodungsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,
- bestehende Waldrandgestaltung kann als Waldfläche angerechnet werden,
- Pflanzverband ca. 1,0 x 1,5 m.
- Zum feuchten Graben Pflanzung von Weiden und Heckensträuchern
- Bessere Abschirmung der angrenzenden Moto-Cross-Strecke (Pufferfunktion).



Abb. 9: Ersatzaufforstung (rot), Flur-Nr. 134 Gemarkung Zenching

#### Einschränkungen:

- Erstaufforstungsantrag bei AELF Cham stellen,
- Herausnahme aus landwirtschaftlichen Förderprogrammen sofern vorhanden.
- Entfernung des Waldes bedarf der Erlaubnis nach Art. 9 BayWaldG,
- ggf. Einschränkungen anderer Fachbehörden berücksichtigen.



Abb. 10: Flur-Nr. 134 Gemarkung. Zenching, Blickrichtung Osten

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, Hecken und Waldstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen soll bis spätestens Frühjahr 2022 erfolgen.

#### 1.3 Landschaftliches Leitbild für Ausgleich und Ersatz

Aufgrund der landschaftlich sensiblen Situation liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen auf dem Ausgleich der Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes und der Einbindung des Sondergebietes in das Landschaftsbild.

Als Leitbild der Eingrünung dienen die vorhandenen Hecken-, Feldgehölzränder und Biotope in der Umgebung des Planungsgebietes.

Cham, den 10.09.2021