



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYGO

Für die 4. Änderung 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 1 "Freizeit und Erholung"
 - Sondergebiet SO 2 "Fremdenverkehr (Hotel)"
 - 1.1 Für das Sondergebiet SO 1 "Freizeit und Erholung" sind folgende Nutzungen zulässig:**
 - sämtliche Anlagen zur Spielnutzung welche dem Hotel dienen
 - Reithallen
 - Stellungen
 - Bereithallen
 - Maschinen- und Unterstellhallen
 - betriebsbezogene Wohnungen
 - 1.1.1 Für das Sondergebiet SO 1 "Freizeit und Erholung" sind folgende Nutzungen zulässig:**
 - sämtliche Anlagen zur Spielnutzung welche dem Hotel dienen
 - Reithallen
 - Stellungen
 - Bereithallen
 - Maschinen- und Unterstellhallen
 - betriebsbezogene Wohnungen
 - 1.1.2 Für das Sondergebiet SO 2 "Fremdenverkehr (Hotel)" sind folgende Nutzungen zulässig:**
 - Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, welche dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben gelten die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäuhöhen (gemessen ab dem hergestellten Geländeverlauf der baulichen Anlagen als Obergrenzen).
 - SO 1: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen
 - SO 2: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen
 - Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für die technischen Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine, Lüftanlagen/Aufzüge sowie bei Belichtungen (Oberlichter, Lichtbänder), freistehende Kamine, Klettergerüste und Spielgerüste
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,8 festgesetzt.
 - 1.3 Bauweisen und Abstandsflächen**
 - 1.3.1** Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) gelten für das Sondergebiet SO 1 "Freizeit und Erholung" die Bauweisen:
 - Maximale Baukörperlänge bis 120 m
 - 1.3.2** Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO der aktuellsten Fassung
 - 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 1.4.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, 2 BauNVO sind zulässig.
 - 1.4.2** -entfällt-
 - 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 1.5.1** -entfällt-
 - 1.5.2** -entfällt-
 - 1.5.3** -entfällt-
 - 1.5.4** -entfällt-
 - 1.5.5** -entfällt-
 - 1.5.6** Müllbehälter sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren
 - 1.6 Garagen und Nebengebäude und Stellplätze**
 - 1.6.1** -entfällt-
 - 1.6.2** Stellplätze
 - Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus § 20 Satz IV v. 30.11.1993 (geändert 07.08.2018) in Verbindung mit Art. 47 Abs 1 Satz 1, Abs 2 Satz 1 BayBO
 - 1.7 Werbeanlagen**
 - 1.7.1** Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.
 - 1.7.2** Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig
 - 1.7.3** -entfällt-
 - 1.7.4** Graffiti Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.
 - 1.7.5** -entfällt-
 - 1.7.6** Lichtwerbung ist nur während den Öffnungszeiten der Hotelanlage zulässig
 - 1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**
 - 1.8.1** Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf harmonisch anpassen und einfügen. Sofern statisch ausreichend sind Stützmauern als Trockenmauern aus regionalem Naturstein zu errichten. Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 2,50 m.
 - 1.8.2** -entfällt-
 - 1.8.3** -entfällt-
 - 1.9 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1.9.1** Als Einfriedung des Privatgrundstücks sind Holzlattenzäune, sowie hinterpflanzte Maschendraht- oder Metallstabzäune in silbergrau zu verwenden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m. Um Kleintieren das Durchqueren des Geländes zu ermöglichen, sind Sockel unzulässig. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist daher ein Abstand von 15 cm vorzuhalten. Im Bereich der Reitflächen ist eine Koppelanbindung (Pflanzzaun) zulässig. Bei Sport- und Spielflächen (z.B. Tennisplätze) sind spezifische Zaunhöhen bis 4 m zulässig. In begründeten versicherungrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe und der Ausführung Ausnahmen gewährt werden.
 - 1.9.2** Nicht überbaute, freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Begrünung und Grünflächenanbindung zu ermöglichen.
 - 1.9.3** Private Grünflächen
 - Alle Grünbereiche und Freizeitanlagen sind, soweit nicht für Gebäude, Sport- und Spielflächen, Verkehrserschließung, Stellplätze und die unter Punkt 1.4 beschriebenen Anlagen nötig werden, zu begrünen und zu bepflanzen.
 - Eine naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage ist anzustreben.
 - Entlang der inneren verkehrsberuhigten Haupterschließungsstraße -Allee- (Straßenerschließung 1) sind beidseitig in der Reihe im Abstand von 10 m Laubbäume zu pflanzen.

- 1.9.4** Die Baugrubeneinrichtung im Osten erfolgt auf einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen in Form einer min. dreireihigen freiwachsenden Hecke. Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
 - 1.9.7** Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen und Leuchten zu verwenden.
 - 1.9.8** Giftpflanzen und die Verwendung von stark giftigen Gehölzen auf oder in der Nähe von Spielbereichen sind auszuschließen (s. DIN 18034, 4.4.3 Beifügung). Bei der Kennzeichnung der Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) wird wie folgt unterschieden:
 - * = schwach giftig
 - ** = giftig
 - *** = stark giftig
 Pflanzen aus der Kategorie *** = stark giftig werden nicht verwendet.
- Anhang**
Pflanzliste zu 1.9 Grünordnerische Festsetzungen
- Sofern nicht als Baumstandorte/Art im Plan fixiert, ist die Auswahl aus den folgenden, für den Naturraum standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu treffen. Als Mindestanforderung sind die Gießbestimmungen für Baumshrubpflanzen - Laubbäume SOL H EV MDB STU 18-20 einzuhalten.
- | | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Comus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Sandbirke | Corylus avellana | Häselnuß |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Hedera helix | Efeu |
| Fragaria vesicaria | Gemeine Esche | Pinus podus | Traubeneiche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Pinus spinoza | Schlehe |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | Pinus communis | Haldimie |
| Tilia cordata | Himmlerlinde | Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | Rosa canina | Hundrose |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Rosa rubiginosa | Waldrose |
| Populus tremula | Zitterpappel | Salix caprea | Salweide |
| Quercus robur | Eiche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| | | Sambucus racemosa | Traubenholunder |
- Geschlossene Gehölzpflanzungen/Freiwachsende Hecken, sind mindestens 3-reihig im Verband 1,50 x 1,50 m in Gruppen 3-7 St/Art - mit rhythmischer Wiederholung - zu pflanzen. Mindestanforderung STR 2 XY 60-100. Auswahl aus den, für den Naturraum standortheimischen Arten.
- * Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - * Carpinus betulus Hainbuche
 - * Corylus avellana Häselnuß
 - * Hedera helix Efeu
 - * Pinus podus Traubeneiche
 - * Pinus spinoza Schlehe
 - * Pinus communis Haldimie
 - * Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 - * Rosa canina Hundrose
 - * Rosa rubiginosa Waldrose
 - * Salix caprea Salweide
 - * Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - * Sambucus racemosa Traubenholunder
- 1.10 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser**
 - 1.10.1** Abwasserbeseitigung
 - Um eine ordnungsgemäße, sowie rechtskonforme Beseitigung des Abwassers zu gewährleisten, wird die hoteliegene, vollbiologische Schickelröhre auf ca. 400 EV erweitert.
 - Ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist vom Betreiber der Hotelanlage rechtzeitig durchzuführen.
 - Alternativ hierzu wäre auch in Abstimmung mit der Gemeinde Anschwung der Anschluss der Hotelanlage an die Kläranlage der Gemeinde Arnschwang möglich.
 - 1.10.2** Niederschlagswasser
 - Das anfallende Niederschlagswasser, der versiegelten Flächen und Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage eingeleitet.
 - Die Anlage besteht aus einer Zisterne mit einem Volumen von ca. 200 m³ zur Nutzung als Brauchwasser für die WC-Spülung und einer weiteren Zisterne mit ca. 300 m³ Volumen zur Nutzung als Löschwasserreservoir. Um für die Zukunft eine rechtskonforme Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten zu können, wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, mit dem Ziel des Aufbaus einer Rückhalteanlage großflächig im angrenzenden, betriebsreinen Wald versickern zu lassen, durchgeführt.
 - 1.11 Immissionsschutzmaßnahmen**
 - 1.11.1** 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
 - 1.11.2** Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserflüssen und Erdbeschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freizeitanlagenplanung sind derartige Risiken zu berücksichtigen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).
 - 1.12 Solar- und Photovoltaikanlagen**
 - Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen von Gebäuden zulässig. 'Aufgeständerte' Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
 - 1.13 Waldbau**
 - 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 Lichtbaumsorten (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)
 - Waldbau 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 Waldschuttwirksamkeit zu achten
 - Sicherung der Maßnahmen über einen Zeitraum von ca. 25 Jahren (abhängig von uN8)
 - Einschränkungen:**
 - Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des Altbestandes zulässig
 - Verbot weiterführender Kahlschläge
 - Im Falle einer Insektenkatastrophe und einem damit einhergehenden Kahlschlag ist dies der unteren Forstbehörde vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen (Pfl. 3, GemBod. Reg. V, Ndb 8, OptJ vom 03.12.2018)
 - Waldbauliche Förderung nach WaldPflanzR ausgeschlossen
 - Förderung nach anderen Fördergründungen ausgeschlossen
 - Ggf. Einschränkungen anderer Fachbehörden berücksichtigen

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.08.2021 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
- Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 04.11.2021 die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Da sich weitere Änderungen/Ergänzungen ergeben haben, wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals geändert. Der Gemeinderat hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.12.2021 in der Sitzung vom 15.01.2022 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.12.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde nochmals eingeholt. Darauf wurde durch örtliche Bekanntmachung vom 09.03.2022 hingewiesen.
- Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 20.05.2022 als Satzung beschlossen.

Rimbach, den 28.05.2023

Rimbach, den 28.05.2023

Rimbach, den 28.05.2023

Rimbach, den 28.05.2023

Gemeinde Rimbach
Heinz Niedermayer
Erster Bürgermeister

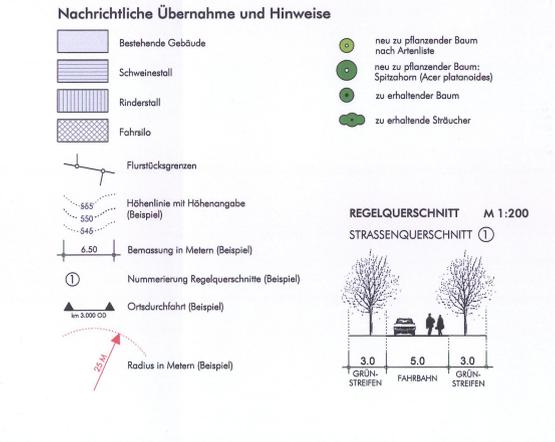
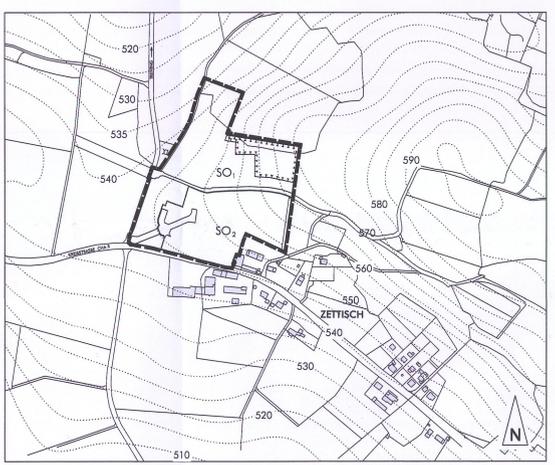
Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) 1991 (S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), hat die Gemeinde Rimbach die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV 90

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO 1 Sondergebiet 1 - Freizeit/Erholung
 - SO 2 Sondergebiet 2 - Fremdenverkehr (Hotel)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Bauweise
- Verkehrsräume**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Private Stellplätze
 - Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße - Allee -
 - Öffentlicher Wald- und Feldweg
 - Wartebereich Bushaltestelle
 - Ein-/Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung -Elektrozit-
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken unterirdisch
- Grünflächen**
 - § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - Private Grünflächen
 - Parkflächen
 - Flächen für Spiel- und Sportanlagen
 - Pferdekoppel
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Waldumbau gemäss Textliche Festsetzungen Punkt 1.13
 - Ausgleichsflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen Stellplätze, Garagen
 - Landschaftsschutzgebiet
- Nutzungsschablone**
 - Nutzung
 - max. zulässige Gebäudehöhe ab hergestelltem Gelände
 - Grundflächenzahl GRZ max. zulässig
 - Bauweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



HINWEISE

- Mit dem Bauantrag ist ein Geländeviellement vorzulegen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wasserregeln, nach dem Gewerbeamt und nach dem Immissionsschutz wird hingewiesen.
- Für die Lagerung von Öl ist die VwStF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.
- Funde historischer Art (z.B. Bodendenkmale) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 6 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.
- Obertönen, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei der Veränderung der Erdoberfläche ausgeht, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vermischung und Vergeudung zu schützen.
- Es wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 2030 umzusetzen:
 - Verbraucherreduzierung durch energiesparenden Bauen
 - Rationale Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- Geologische bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeordnet.
- entfällt -
- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen. Als Löschwasserreservoir steht ein Löschwasserreservoir mit einem permanenten Volumen von 300 m³ sowie ein Naturteich mit einem Fassungsvermögen von ca. 700 m³ zur Verfügung.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"ULRICHSHOF"

4. ÄNDERUNG

20.05.2022

GEMEINDE RIMBACH

PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Rimbach
Hörsbergstraße 10
93463 Rimbach
Tel: 09941 22 57
www.gemeinde-rimbach.de
poststelle@gemeinde-rimbach.de

PLANUNG:

Architekturbüro Bauer
Weinbergstraße 7
93413 Cham
Tel: 09971 200 95 80
Fax: 09971 200 95 81
www.bauer-arch.de
info@bauer-arch.de

Heinz Niedermayer, 1. Bürgermeister | Peter Bauer, Architekt

FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet 1 - Freizeit/Erholung



Sondergebiet 2 - 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

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



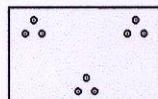
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen

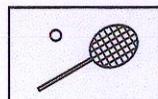
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



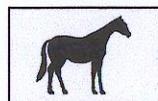
Private Grünflächen



Parkflächen



Flächen für Spiel- und Sportanlagen



Pferdekoppel

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



Waldumbau
gemäss Textliche Festsetzungen Punkt 1.13



Ausgleichsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Private Stellplätze



Verkehrsberuhigte Erschließungsstraße - Allee -



Öffentlicher Wald- und Feldweg



Wartebereich Bushaltestelle



Ein-/Ausfahrt



Einfahrtbereich

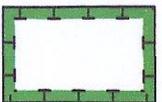
5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung -Elektrizität-

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



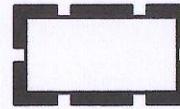
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken unterirdisch

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen Stellplätze, Garagen

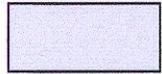


Landschaftsschutzgebiet

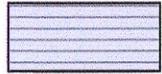
Nutzungsschablone

Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe ab hergestelltem Gelände
Grundflächenzahl GRZ max. zulässig	Bauweise

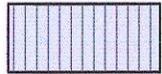
Nachrichtliche Übernahme und Hinweise



Bestehende Gebäude



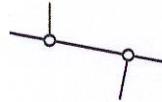
Schweine Stall



Rinder Stall



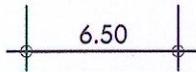
Fahrsilo



Flurstücksgrenzen



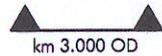
Höhenlinie mit Höhenangabe
(Beispiel)



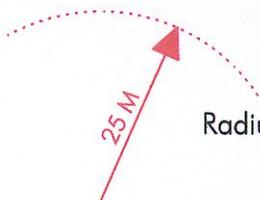
Bemassung in Metern (Beispiel)



Nummerierung Regelquerschnitte (Beispiel)



Ortsdurchfahrt (Beispiel)



Radius in Metern (Beispiel)



neu zu pflanzender Baum
nach Artenliste



neu zu pflanzender Baum:
Spitzahorn (Acer platanoides)



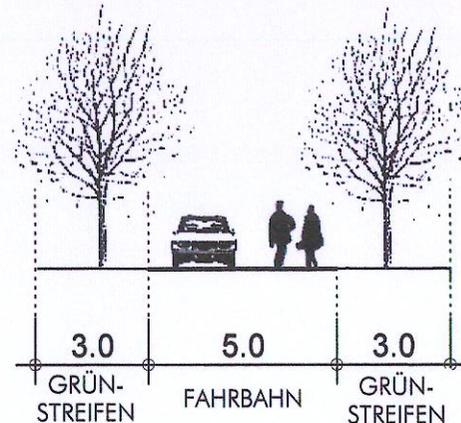
zu erhaltender Baum



zu erhaltende Sträucher

REGELQUERSCHNITT M 1:200

STRASSENQUERSCHNITT ①



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 91 BAYBO

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans "Ulrichshof" gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

- Sondergebiet SO 1 "Freizeit und Erholung"
- Sondergebiet SO 2 "Fremdenverkehr (Hotel)"

1.1.1 Für das Sondergebiet SO 1 "Freizeit und Erholung" sind folgende Nutzungen zulässig:

- sämtliche Anlagen zur Spielnutzung welche dem Hotel dienen
- Reithallen
- Stallungen
- Bergehallen
- Maschinen- und Unterstellhallen
- betriebsbezogene Wohnungen

1.1.2 Für das Sondergebiet SO 2 "Fremdenverkehr (Hotel)" sind folgende Nutzungen zulässig:

Fremdenverkehrseinrichtungen, alle Anlagen, welche dem Hotel dienen und betriebsbezogene Wohnungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 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 hergestellten Geländeverlauf der baulichen Anlagen als Obergrenzen.

- SO 1: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen
- SO 2: entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen

1.2.2 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

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

1.3 Bauweisen und Abstandsflächen

1.3.1 Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) gelten für das Sondergebiete SO die "abweichende Bauweise".
Maximale Baukörperlänge bis 120 m

1.3.2 Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen richten sich nach Art. 6 BayBO der aktuellsten Fassung

1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.4.2 - entfällt -

1.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

1.5.1 - entfällt -

1.5.2 - entfällt -

1.5.3 - entfällt -

1.5.4 - entfällt -

1.5.5 - entfällt -

1.5.6 Müllbehälter sind in die Haupt- und Nebengebäude zu integrieren

1.6 Garagen und Nebengebäude und Stellplätze

1.6.1 -entfällt-

1.6.2 Stellplätze

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

1.7 Werbeanlagen

1.7.1 Werbeanlagen sind zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu erhalten, dass sie das Erscheinungsbild der Gesamtanlage nicht stören.

1.7.2 Werbeanlagen an den Außenwänden sind zulässig

1.7.3 -entfällt-

1.7.4 Grelle Farben, Lauf-, Wechsel- oder Blinklichter sind unzulässig.

1.7.5 -entfällt-

1.7.6 Lichtwerbung ist nur während den Öffnungszeiten der Hotelanlage zulässig

1.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

1.8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind zulässig sofern sie sich der Gebäudestruktur und dem Geländeverlauf harmonisch anpassen und einfügen. Sofern statisch ausreichend sind Stützwände als Trockenmauern aus regionalem Naturstein zu errichten. Die maximal zulässige Höhe von Stützmauern beträgt 2.50 m.

1.8.2 -entfällt-

1.8.3 -entfällt-

1.9 Grünordnerische Festsetzungen

1.9.1 Als Einfriedung des Privatgrundstücks sind Holzlattenzäune, sowie hinterpflanzte Maschendraht-, oder Metallstabzäune in silbergrau zu verwenden. Die maximal zulässige Höhe beträgt 1,50 m. Um Kleintieren das Durchqueren des Geländes zu ermöglichen, sind Sockel unzulässig. Zwischen Gelände und Zaununterkante ist daher ein Abstand von 15 cm vorzuhalten. Im Bereich der Reitflächen ist eine Koppelleinzäunung (Plankenzaun) zulässig. Bei Sport- und Spielflächen (z.B. Tennisplatz) sind spezifische Zaunhöhen bis 4 m zulässig. In begründeten versicherungsrechtlichen Fällen können bezüglich der Höhe und der Ausführung Ausnahmen gewährt werden.

1.9.2 Nicht überbaute, freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Mutterboden zu überdecken, um eine Bepflanzung und Grünflächennutzung zu ermöglichen.

1.9.3 Private Grünflächen

Alle Grünbereiche und Freiflächen sind, soweit nicht für Gebäude, Sport- und Spielflächen, Verkehrsanschlüsse, Stellplätze und die unter Punkt 1.4 beschriebenen Anlagen nötig werden, zu begrünen und zu bepflanzen.

Eine naturnahe Gestaltung der Gesamtanlage ist anzustreben.

Entlang der inneren verkehrsberuhigten Haupterschließungsstraße -Allee- (Straßenquerschnitt 1) sind beidseitig in der Reihe im Abstand von 10 m Laubbäume zu pflanzen.

Insbesondere bei der Pflanzung von Hecken und Laubbäumen sind heimische Gehölze zu verwenden.

Auf die im Anhang beigefügte Pflanzliste wird hingewiesen .

Hecken sind mindestens dreireihig (siehe Pflanzliste) anzulegen.

Innerhalb der Hecken ist in Abstand von 10m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

Der bestehende Laubbaumbestand ist im gesamten Geltungsbereich soweit möglich zu erhalten.

Die Begrünung von Fassadenteilen in geeigneter Lage mit Kletter- und Rankpflanzen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Berankungsgerüste sind aus Holz oder Metall mit Spanndrähten auszubilden.

Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und nur mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Ausgenommen sind notwendige Zufahrten.

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den grünordnerischen Festsetzungen abgeleitet ist. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrüneten Grundstücksflächen, zu Gehölzbestand, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze.

1.9.4 Stellplätze

Stellplatzflächen sind mit einer mindestens dreireihigen Hecke (siehe Pflanzliste) einzugrünen. Stellplatzreihen sind zu untergliedern . Je 6 Stellplätze ist ein min. 1,50 m breiter Pflanzstreifen stellplatztief anzulegen und zu begrünen und mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Rasenpflaster, kiesgebundene Decke, Schotterrasen, etc.)

1.9.5 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.

- 1.9.6 Die Baugebietseingrünung im Osten erfolgt auf einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen in Form einer min . dreireihigen freiwachsenden Hecke. Innerhalb der Hecke sind im Abstand von 10 m heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 1.9.7 Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Lampen und Leuchten zu verwenden.
- 1.9.8 Giftpflanzen und die Verwendung von stark giftigen Gehölzen auf oder in der Nähe von Spielbereichen sind auszuschließen (lt. DIN 18034), 4.4.3 Bepflanzung)
Bei der Kennzeichnung der Pflanzen aus der Pflanzliste (siehe Anhang) wird wie folgt unterschieden:
* = schwach giftig
** = giftig
*** = stark giftig
Pflanzen aus der Kategorie *** = stark giftig werden nicht verwendet.

Anhang

Pflanzliste zu 1.9 Grünordnerische Festsetzungen

Sofern nicht als Baumstandorte/Art im Plan fixiert, ist die Auswahl aus den folgenden, für den Naturraum standortheimischen Baum- und Gehölzarten zu treffen .
Als Mindestforderung sind die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen - Laubbäume SOL H EW MDB STU 18-20 einzuhalten.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
* Quercus robur	Stieleiche

Geschlossene Gehölzpflanzungen/Freiwachsende Hecken, sind mindestens 3-reihig im Verband 1,50 x 1,50 m in Gruppen 3-7 St/Art - mit rhythmischer Wiederholung - zu pflanzen .
Mindestanforderung STR 2 XY 60-100
Auswahl aus den, für den Naturraum standortheimischen Arten.

* Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
* Corylus avellana	Haselnuß
Hedera helix	Efeu
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
* Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

1.10 Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser

1.10.1 Abwasserbeseitigung

Um eine ordnungsgemäße, sowie rechtskonforme Beseitigung des Abwassers zu gewährleisten, wird die hoteleigene, vollbiologische Schilfkläranlage auf ca. 400 EW erweitert.

Ein entsprechendes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist vom Betreiber der Hotelanlage rechtzeitig durchzuführen.

Alternativ hierzu wäre auch in Abstimmung mit der Gemeinde Arnschwang der Anschluss der Hotelanlage an die Kläranlage der Gemeinde Arnschwang möglich.

1.10.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser, der versiegelten Flächen und Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage eingeleitet.

Die Anlage besteht aus einer Zisterne mit einem Volumen von ca. 200 m³ zur Nutzung als Brauchwasser für die WC-Spülung und einer weiteren Zisterne mit ca. 300 m³ Volumen zur Nutzung als Löschwasserspeicher. Um für die Zukunft eine rechtskonforme Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten zu können, wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren, mit dem Ziel das Überlaufwasser der Rückhaltezysternen großflächig im angrenzenden, betriebseigenen Wald versickern zu lassen, durchgeführt.

1.11 Immissionsschutzmaßnahmen

1.11.1 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

1.11.2 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) .

1.12 Solar- und Photovoltaikanlagen

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

1.13 Waldumbau

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 ca. 25 Jahren (abhängig von uNB)

Einschränkungen:

- Einzelbaumnutzung zur Stabilisierung des Altbestandes zulässig
- Verbot weiterführender Kahlschläge
- Im Falle einer Insektenkatastrophe 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

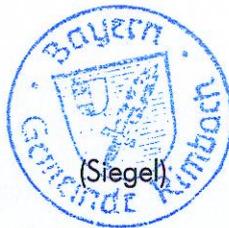
HINWEISE

1. Mit dem Bauantrag ist ein Geländeenivellement 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. - entfällt -
9. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.
Als Löschwasservorrat steht ein Löschwasserspeicher mit einem permanenten Volumen von 300 m³ sowie ein Naturteich mit einem Fassungsvermögen von ca. 700 m³ zur Verfügung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.08.2021 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 20.07.2021 hat in der Zeit vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2021 hat in der Zeit vom 26.08.2021 bis 27.09.2021 stattgefunden.
4. Nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2021 vom Gemeinderat gebilligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2021 bis 19.11.2021 mit der Begründung öffentlich ausgelegt. Zugleich wurden mit Schreiben vom 04.11.2021 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 28.12.2021 in der Sitzung vom 15.01.2022 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 28.12.2021 mit Begründung wurde daraufhin gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden nochmals eingeholt. Darauf wurde durch amtliche Bekanntmachung vom 09.03.2022 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Rimbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom 20.05.2022 als Satzung beschlossen.

Rimbach, den 23.05.2023



(Siegel)

Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Rimbach, den 23.05.2023



(Siegel)

Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer
Erster Bürgermeister

9. 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



(Siegel)

Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer
Erster Bürgermeister

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74), hat die Gemeinde Rimbach die 4. Änderung des Bebauungsplans „Ulrichshof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Lageplan M = 1:1.000 liegt der Satzung bei.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Änderungsplan besteht aus:

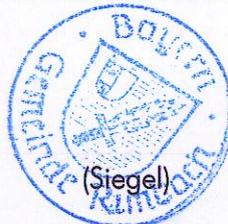
- 1) Übersichtslageplan M = 1: 5.000 vom 02.06.2022
- 2) Lageplan mit zeichnerischem Teil M = 1:1.000 vom 02.06.2022
- 3) Begründung mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 02.06.2022
- 4) Verfahrensvermerke

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rimbach, den 23.05.2023



Gemeinde Rimbach

Heinz Niedermayer
Erster Bürgermeister

Begründung und Umweltbericht

zum

Bebauungsplan

„Ulrichshof“ 4. Änderung



DER

GEMEINDE RIMBACH

LANDKREIS CHAM

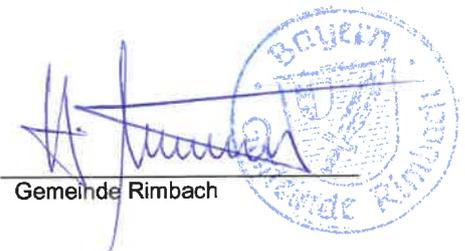
Planungsstand: 23.07.2021
06.10.2021
02.06.2022

Inhaltsverzeichnis:

	Seite:
BEGRÜNDUNG	3
UMWELTBERICHT	13



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



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 Planungsbereiches

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

Die Flurnummern 587, 587/1, 587/2, 589, 589/1, 702/1, 702/2, 702/3, 702/4, 702/7, 702/8, 702/9, 703/3 und Teilflächen der Flurnummern 592, 699, 701, 702 und 703 jeweils Gemarkung Zenching sind Bestandteil des Planungsbereiches, der Geltungsbereich der Änderung umfasst 74.062 m², ca. 7,41 ha.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Die Teilflächen der betroffenen Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen (SO 1 Freizeit Erholung) und Sondergebietsflächen (SO 2 Fremdenverkehr (Hotel)) gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dargestellt.

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 Siedlungseinheitenauszuweisen. 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.

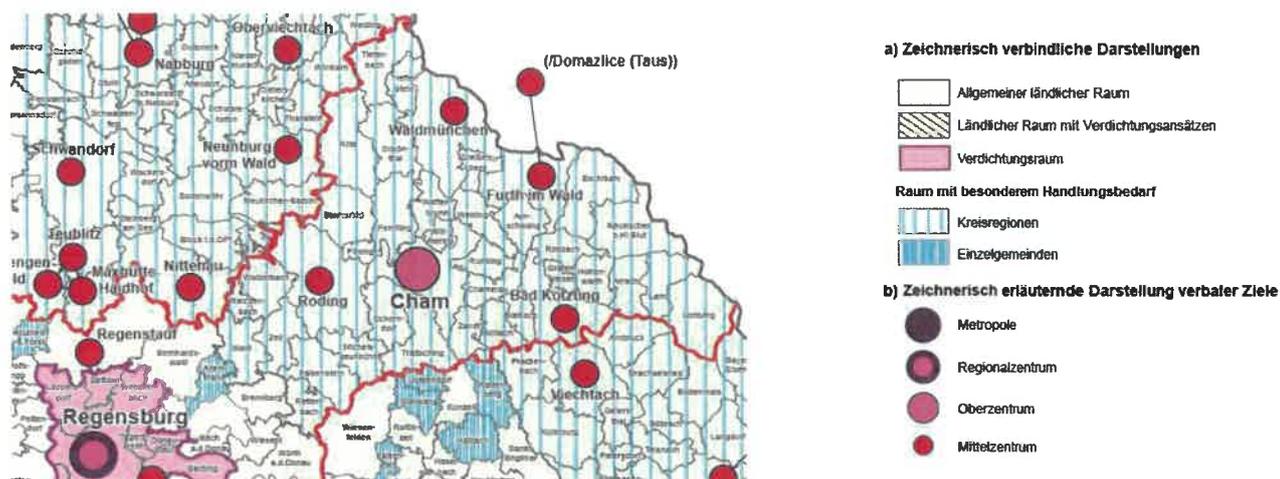


Abb. 2: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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 (Arnschwanger 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:

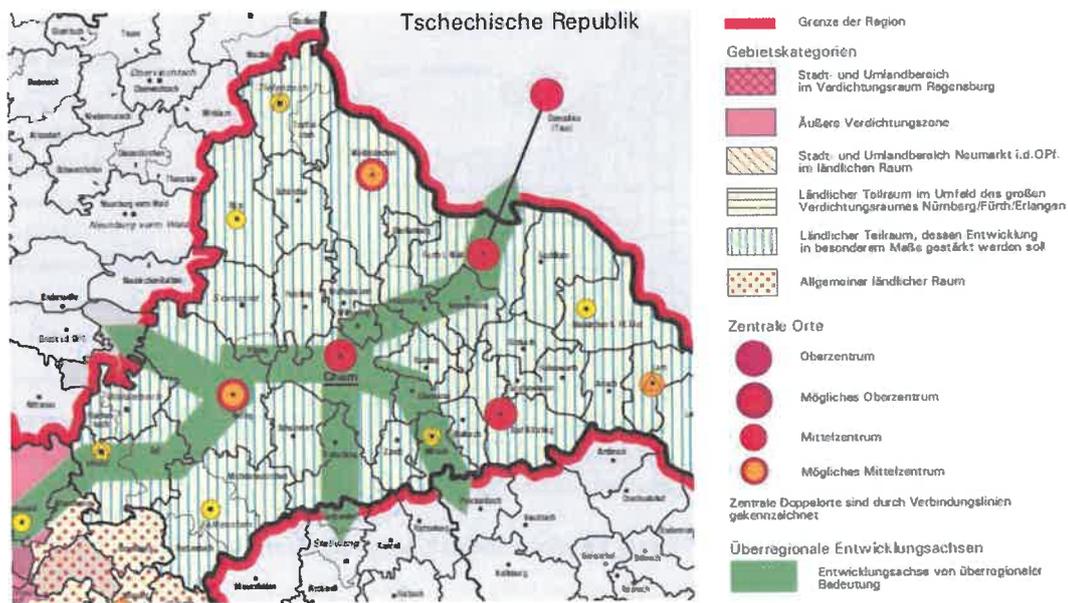


Abb. 3: Ausschnitt aus Regionalplan 11 Regensburg Raumstrukturkarte

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.

Im Änderungsbereich soll die bestehende Hotelanlage um 32 Zimmer, einem Indoorspielbereich, einem kleinen Restaurant sowie einer Tiefgarage erweitert werden.

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 Änderungsgebietes wird derzeit in geringem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Kreisstraße CHA 5 und die Gemeindeverbindungsstraße nach Tretting belastet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen in geringem Maße.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Rimbach stellt mit der Bebauungsplanänderung klare Verhältnisse für künftige Neu- und Ausbauten im Ortsteil Zettisch an der bestehenden Hotelanlage sicher.

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 in die Mittelzentren Furth im Wald oder Bad Kötzting 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. Die bestehende Hotelanlage soll um 32 Zimmer, einem Indoorspielbereich, einem kleinen Restaurant sowie einer Tiefgarage erweitert werden. In einem weiteren Bauabschnitt wird die Hotelloobby erweitert und eine weitere Tiefgarage errichtet.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass der Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft langfristig sichergestellt und bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll vorrangig eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden.

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt mit einer Verdichtung der Bebauung die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Sondergebiet 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 naturschutzfachlichen Interessen sind eine Gegenüberstellung von bebauungsfreien Bereichen und die wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung notwendig.

3.3.2 Gebäudehöhe

Bei der Weiterentwicklung der Bio-Hotelanlage „Ulrichshof“ wird stets auf ressourcenschonenden Umgang mit Fläche und Bodenversiegelung geachtet. Aus diesem Grund ist eine Nachverdichtung in der Vertikalen erstrebenswert und ökologisch sinnvoll.

Da sich die Gebäude hangaufwärts mit dem Hangverlauf staffeln, wird von keinem Standort aus, die volle Wandhöhe selbiger wahrgenommen. Die Bebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und stellt keine städtebauliche Beeinträchtigung dar.

3.4 Bauweise

Es 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 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt geändert mit Gesetz vom 25.05.2021.

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. 1.7 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 sowie das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in die bereits existierende Regenwassersammelanlage eingeleitet. Die Anlage besteht aus einer Zisterne mit einem Volumen von 220 m³ zur Nutzung als Brauchwasser für die WC-Spülung und einer weiteren Zisterne mit 300 m³ Volumen zur Nutzung als Pufferspeicher für Löschwasser.

Das Niederschlagswasser aus den Bereichen des Betriebshofes und der Mitarbeiterapartments wird über großflächige Versickerungsmulden im angrenzenden, hoteleigenen Wald versickert.

Das Schmutzwasser wird derzeit direkt der hauseigenen, vollbiologischen Schilfkläranlage zugeführt, die für einen Abwasseranfall von 227,5 Einheiten zugelassen ist. Die derzeitige Zimmeranzahl von 101 mit Doppelbelegung, 8 Mitarbeiterapartments und 8 ausgebaute Zimmer mit Doppelbelegung im „Bergschloss“ ergeben insgesamt 226 Einheiten.

Da die vollbiologische Kläranlage dadurch an die Grenzen der Leistungsfähigkeit stößt, soll diese zur Sicherheit ertüchtigt werden.

Als Alternative wird der Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Arnschwang geprüft.

Das Netz der Gemeinde Rimbach übernimmt die Wasserversorgung des Planungsgebietes, die Stromversorgungen wird über das Netz der Bayernwerk Netz GmbH – Kundencenter 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 2022 begonnen werden.

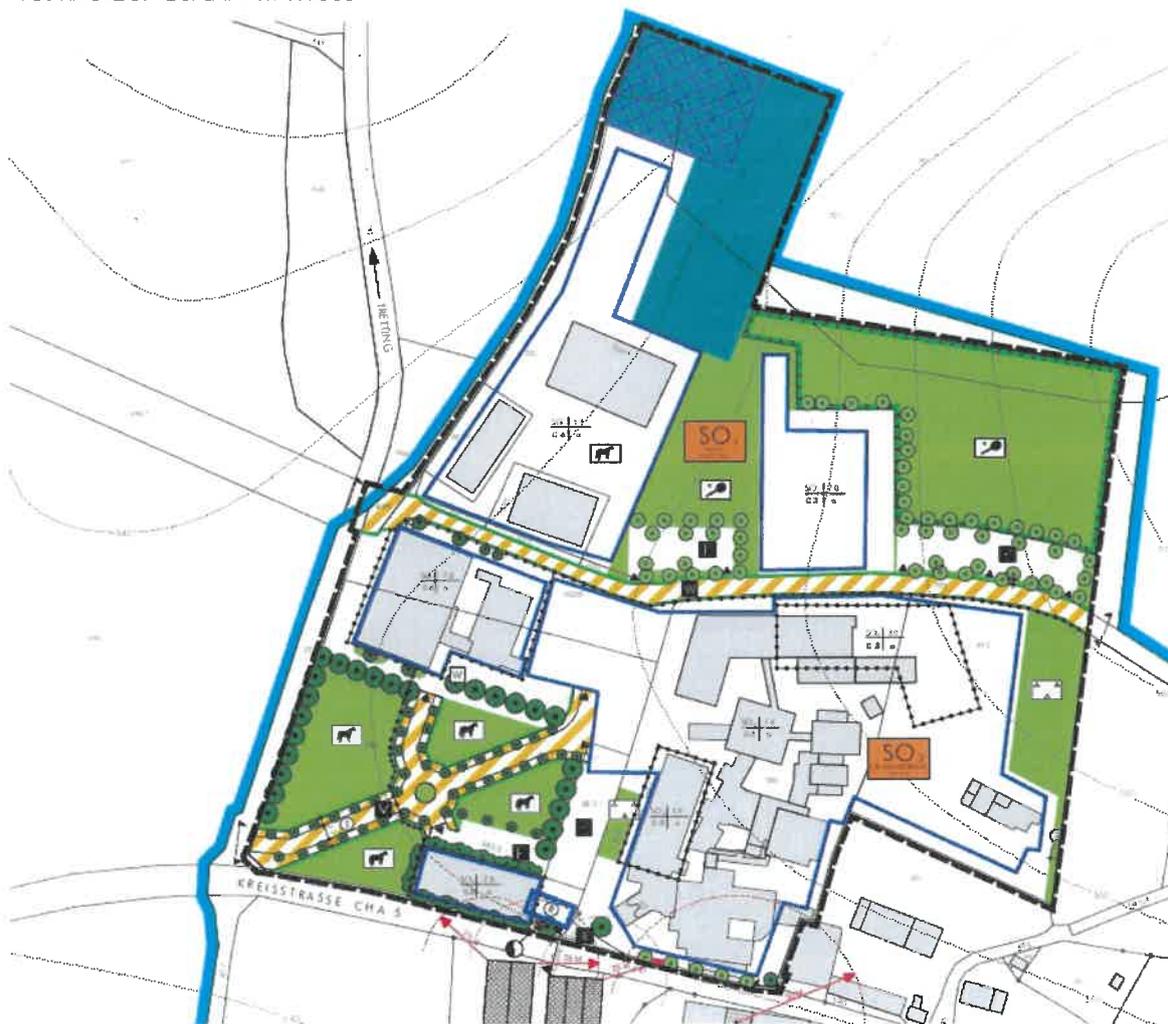
Umweltbericht

1. Einführung

1.1 Beschreibung des Vorhabens

In der Gemeinde Rimbach soll die Bebauung im Sondergebiet „Ulrichshof“ mit der 4. Änderung besser verdichtet und die Flächenbereiche optimal angeordnet werden.

FESTSTETZUNGSPLAN M 1:1000



(Abb. 4 Sondergebiet Fremdenverkehr (Hotel) - 4. Änderung)

1.2 Festlegung des Untersuchungsraumes

Die Flurnummern 587, 587/1, 587/2, 589, 589/1, 702/1, 702/2, 702/3, 702/4, 702/7, 702/8, 702/9, 703/3 und Teilflächen der Flurnummern 592, 699, 701, 702 und 703 jeweils Gemarkung Zenching sind Bestandteil des Planungsgebietes, der Geltungsbereich der Änderung umfasst 74.062 m², ca. 7,41 ha.

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 575,00 m ü. NN einzuordnen, das Gelände fällt mit etwa 10 Prozent nach Südwesten ab. Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst 74.062 m² ca. 7,41 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 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 konnte bei einer Probebohrung für einen Tiefbrunnen unmittelbar unterhalb des entstehenden Mitarbeiterhauses erst in etwa 27 m Tiefe auf Grundwasser gestoßen. Wegen der geringen Schüttung des Brunnens wurde auf einen weiteren Ausbau verzichtet. Bei Bauarbeiten für den Pool- und SPA-Bereich konnte bis in 6 m Tiefe keine Grundwasser angetroffen werden.

Bezüglich der Tiefgarage sind für das Grundwasser keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Die geplante Tiefgarage wird zwei Geschosse höher gegründet als die bereits bestehende im angrenzenden Hotelflügel. Zudem wird diese auf einem Asphaltestrich und einer Bitumenschweißbahn abgedichteten Stahlbetondecke errichtet. Die Tiefgarage grenzt unterseitig auch gegen kein Erdreich an, sondern befindet sich in der Technikebene, so dass Verunreinigungen des Grundwassers weder zu befürchten noch möglich sind.

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 Änderungsgebiet ist durch Lärmemissionen durch die Kreisstraße CHA 5 vorbelastet. Die nächstliegenden Flächen im betroffenen Gebiet sind als forstwirtschaftliche Flächen, Sondergebietsflächen (SO) im Bereich Freizeit und Erholung 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 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 mittelschweren, lösbaaren 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 Waldumbafläche einzustufen.

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

2.5 Arten und Lebensräume

Die intensiv forst- und landwirtschaftlich bzw. als Grünanlagen im Hotelbetrieb genutzten Flächen werden von wenigen Arten beherrscht. Im Norden, Osten, Süden und Westen setzt sich die intensive forstliche bzw. landwirtschaftliche Nutzung fort.

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.



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 Chamtbal 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 (Waldrandgestaltung und Fichtenmonokultur) und zur Freizeitgestaltung im Hotelbetrieb genutzt, 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.

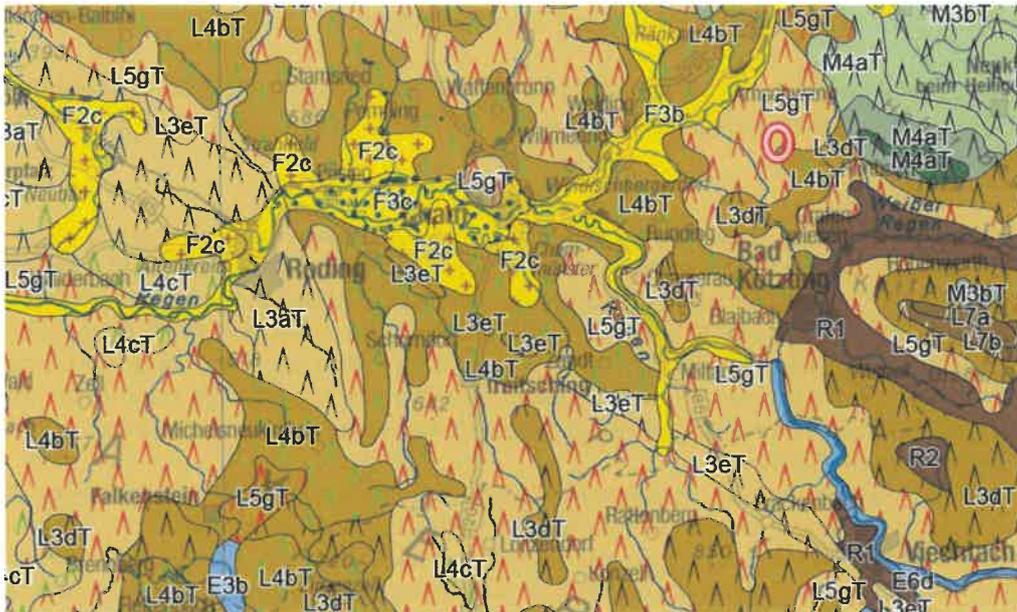


Abb. 7: Ausschnitt aus Karte zur potentiellen, natürlichen Vegetation (LfU)

Die reale Vegetation im Planungsgebiet zeichnet sich durch eine intensiv genutzte, forstwirtschaftliche Fichtenmonokultur mit Schädlingsbefall aus. Die angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen weisen ähnliche Nutzungen auf.

Formen der potentiellen natürlichen Vegetation sind auf dem Areal des Sondergebiets durch die gegenwärtige Nutzung nicht mehr erkennbar.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die anstehenden Baumaßnahmen werden die angrenzenden Flächen und Lebensräume durch Staubentwicklung und Baulärm betroffen. Durch Verdichtung und Bodenumlagerungen werden die Standortfaktoren verändert, optische Reize durch den Baubetrieb können zu Störungen führen. Bei der Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Veränderungen durch die Überbauung und der Anlage von dauerhaften Verkehrsflächen werden durch das Vorhaben erzeugt, im täglichen Betriebsablauf werden Störungen für die angrenzenden Lebensräume erwartet. Durch Grünflächen und dem Waldumbau mit einer höhengestaffelten, naturnahen Waldmantelgestaltung werden neue Lebensräume vor allem für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf Beachtung des gesetzlichen Gebotes zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als geringe Erheblichkeit einzustufen. Bei der Grünordnung werden heimische Gehölze verwendet.

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 Osser-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. 7,41 ha stellt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Kreisstraße CHA 5 und den umgebenden intensiv genutzten forstwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Flächen 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“ – 4. Änderung entstehen, werden durch Vermeidungsmaßnahmen möglichst geringgehalten. Unvermeidbare Eingriffe werden soweit als möglich reduziert. Im Einzelnen sind innerhalb der Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 Schutzgut Wasser

- Örtliche Versickerung durch wasserdurchlässige Beläge und Abführung des Oberflächenwasser in die innerhalb des Baugebietes liegenden Grünzüge und Waldflächen,
- Ableitung des Regenwassers in eine Regenwassersammelanlage und Nutzung als Brauchwasser und als Pufferspeicher für die Feuerwehr
- Herstellen von Sickeranlagen zur Versickerung von Regenwasser,
- Abflussverhinderung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer und Behandlung in der ertüchtigten, hoteleigenen Pflanzenkläranlage bzw. künftige Leitung über öffentliches Kanalnetz zur Kläranlage der Gemeinde Arnschwang;
- 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 3-reihigen Eingrünung und der Waldmantelgestaltung.
- Pflanzung von heimischen, großkronigen Laubbäumen,
- Bepflanzung der Böschungen mit freiwachsenden Sträuchern,
- Erhalt des bestehenden Laubbaumbestandes im gesamten Geltungsbereich
- 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,
- geringstmögliche Versiegelung von Stellflächen und Lagerplätzen.

Zusammenfassung und Anmerkung zum Eingriff

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ wurde der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erweitert. Die Bebauung im Sondergebiet soll verdichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Gebäudehöhe soll zwar vergrößert werden, aber dadurch bindet sich die Bebauung besser in die Landschaft ein. Die Hotelanlage wird vergrößert, die Freizeitaktivitäten für die Touristen werden ausgebaut. Grünanlagen werden versetzt, aber nicht reduziert, damit für die Touristen der Raum zu Erholung in der Natur nicht eingeengt wird.

Durch die große Anzahl an Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsreduzierung wird das Landschaftsbild des umgebenden Landschaftsraumes besser mit dem Sondergebiet verbunden.

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

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ulrichshof“ kommt es zu keinem erneuten Eingriff, der über eine Ausgleichsfläche ausgeglichen werden muss.

Cham, den 02.06.2022