

**BEBAUUNGSPLAN  
„SO TOURISMUS RATHBERGER HOF“**

**MARKT WEGSCHEID**

**LANDKREIS PASSAU**



**Markt Wegscheid**

**ENDAUSFERTIGUNG**



**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Hauzenberg, den 02. August 2019  
ergänzt: 16. Mai 2022  
ergänzt: 13. Februar 2023  
nochmals ergänzt: 08. August 2023  
ENDAUSFERTIGUNG: 24. Oktober 2023

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 [architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **Teil A - BEGRÜNDUNG**

## **1.0 Anlass der Planung**

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

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Marktgemeinde Wegscheid in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Die Wandlung von einem einzigen Ferienhaus im Jahre 1991 mit einer kontinuierlichen Entwicklung bis zum Jahre 2018 zeigt das richtige Konzept für Menschen, die zur Ruhe kommen wollen.

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

Am 01. August 2019 hat der Marktgemeinderat des Marktes Wegscheid die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO „SO Tourismus Rathberger Hof“ beschlossen.

Zwischenzeitlich wurden auch noch die Grundstücke der Flur-Nr. 99, 99/1 + 100, Gemarkung Möslberg gekauft.

Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 03. Februar 2022 beschlossen, diese Grundstücke in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Beim dazugehörigen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 46 wurde bereits durch den Marktgemeinderat Wegscheid am 11.05.2023 ein Feststellungsbeschluss gefasst.

## **2.0 Planungsgebiet und Größe / Flächennutzungsplan**

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche, welche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche eingetragen ist.

In der Zwischenzeit wurden immer wieder Tourismusgebäude errichtet. Mit der geplanten Erweiterung sollen die alten und neuen touristischen Strukturen insgesamt für das künftige Sondergebiet „SO Tourismus Rathberger Hof“ ausgewiesen werden.

Kleinrathberg liegt ca. 5,5 km nord-westlich (Luftlinie) des Ortskernes von Wegscheid. Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden.



### Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

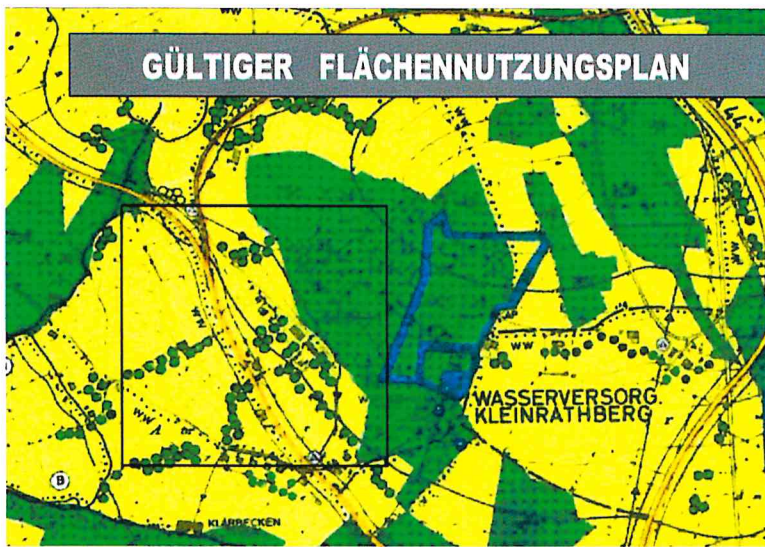
|                 |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Im Nord-Osten:  | bestehender Mischwald                                      |
| Im Nord-Westen: | bestehende landwirtschaftliche Fläche sowie Biotopstreifen |
| Im Süd-Westen:  | Kreisstraße PA45                                           |
| Im Süd-Osten:   | bestehende Gebäude / landwirtschaftliche Fläche            |

### ***Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:***

Flur-Nr. 99, 99/1, 100, 102, 103 (Gemeindestraße), 105, 104 (Gemeindestraße), 115 (Teilfläche), allesamt Gemarkung Möslberg

**Größe des Planungsgebietes beträgt 1,4463 ha**

### Flächennutzungsplan



**Feststellungsbeschluss gefasst**

Bebauungsplan „SO Tourismus Rathberger Hof“ + textliche Festsetzungen,  
Ausfertigung vom 24. 10.2023

Seite 3 von 48

### **3.0 Entstehungsgeschichte „Rathberger Hof“ – vom Urlaub auf dem Bauernhof zum Fastenhotel**

Auf dem Rathberger Hof im Bayerischen Wald kommen Menschen zusammen, die Ruhe suchen und ihrem Körper durch Entgiftung etwas Gutes tun wollen.

Doch bis zu dem Gesundheits- und Wellnessresort, wie man es heute vorfindet, war es ein langer Weg:

Im Jahre 1991 begann die Besitzerin Roswitha Uhrmann gemeinsam mit ihrem Mann mit „Urlaub auf dem Bauernhof“. Damals war die einzige Hilfe auf dem Hof eine Putzfrau und den Gästen standen lediglich drei Doppelzimmer zur Verfügung. Diese reichte Frau Uhrmann aber bald nicht mehr und so besuchte sie Massagenausbildungen, um eben diese ihren Gästen anbieten zu können. So wurde bald mehr aus dem kleinen Ferienhaus im Bayerischen Wald.

Als sie während einer Erkrankung ein Buch über Vollwerternährung las, probierte sie diese alsbald selber aus. Da es ihr durch die Umstellung ihrer Ernährung schlagartig besser ging, wollte Frau Uhrmann mehr darüber erfahren. Sie absolvierte Ausbildungen zur Fastenleiterin sowie in Traditioneller Chinesischer Medizin und besuchte zahlreiche Kurse zu Themen wie Schrothkur, Vollwerternährung oder Entschlackung. Daraufhin krempelte Frau Uhrmann ihr Konzept um – von „Urlaub auf dem Bauernhof“ zu einem Gesundheitsresort.

Seit 1999 dreht sich auf dem Rathberger Hof alles um Gesundheit. Bei einer Woche Schrothkur, Traditionelle Chinesische Medizin, Basenfasten oder Heilfasten.

Heute umfasst der Rathberger Hof 38 Betten, einen Wellnessbereich mit Sauna + Biosoft-Sauna, Infrarotkabine, Dampfbad und Massageräumen sowie 14 Angestellte. Zudem wird die Inhaberin durch ihre beiden Kinder unterstützt. Die Tochter ist Hotelfachfrau und der Sohn hat eine Ausbildung zum Fastenleiter absolviert.

### **4.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele**

Der Bebauungsplan „SO Tourismus Rathberger Hof“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden (Tourismusgebäude) und deren Erweiterungen zu schaffen.

### **5.0 Konflikt Sondergebiet – Wohnbauten**

In der näheren Umgebung sind nur noch Wohnhäuser. Zwei ehemalige Bauernhöfe haben ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben.

Sowohl vom Rathberger Hof als auch von den Nachbargebäuden geht große Ruhe aus.

### **6.0 Gelände- und Bodenverhältnisse**

Das Plangebiet ist nach Süd-Osten geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 825,0 m ü. NN im Norden bis 790,0 m ü. NN im Süd-Osten.



Das Sondergebiet ist im Nord-Osten stark begrünt; daneben ist ein bestehender Gehölzstreifen zwischen der Flur-Nr. 101/1 und 102 (Biotop Nr. 144).

Das Sondergebiet ist im Bereich des Bestandes (Flur-Nr. 102 + 105) bereits begrünt. Die neuen Baurechtsflächen erhalten jedoch zusätzliche Grünstrukturen, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

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

## **7.0 Flächenausweisung / bestehende und geplante Nutzungen**

Der Bereich der Tourismuseinrichtung soll weiterhin in dieser Form genutzt werden.

Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1+2 BauNVO ausgewiesen werden.

Eine Einrahmung der bisherigen Tourismusgebäude ist bereits gegeben. Zusätzliche Sträucher sollen noch im Altbestand gemacht werden (betrifft Flur-Nr. 102 + 105 = SO2). Sehr viele Bäume sollen im Neubaubereich noch gepflanzt werden (betrifft Flur-Nr. 115 – Teilfläche = SO1).

Außerdem soll die notwendige Kompensation in Form von 2 artenreichen Wiesen mit Reptilienbausteinen/-burgen neu geschaffen werden. Dies betrifft Flur-Nr. 115 (Teilfläche) sowie Flur-Nr. 108, jeweils Gemarkung Möslberg.

Folgende Nutzungen sind auf den Flur-Nummern 102 + 105 **bereits vorhanden**:

- Gebäude Haus-Nr. 8A - Fremdenpension
  - im Dachgeschoss: Gästezimmer mit 6 Betten
  - Im Erdgeschoss: Privatwohnung
  - im Untergeschoss: Gästezimmer mit 6 Betten
- Gebäude Holzblockbau
  - Ferienhaus mit 2 Betten
- Wellnessgebäude / Relax-Stadl
  - im Erdgeschoss: Sauna und Anwendungen und Wellness-Einrichtungen
  - im Untergeschoss: Massageräume
  - Geplant ist noch ein Wintergarten.
- Gebäude Haus-Nr. 8 – Hotel
  - im Dachgeschoss: 5 Ferienwohnungen mit 10 Betten
  - im 1. Obergeschoss: 2 große Wohnungen mit insgesamt 4 Betten sowie 5 Ferienwohnungen mit 10 Betten
  - im Erdgeschoss: Empfang + Eingangsbereich mit Rezeption, Büro, Küche, Speiseraum, Waschraum, Aufenthaltsraum

---

gesamt 38 Betten

Folgende Nutzungen sind auf den Flur-Nr. 102 + 105 **geplant**:

- Erweiterungen der Bestandsgebäude
- Weiteres Ferienhaus als Holzblockbauweise

Auf der Flur-Nr. 115 (Teilfläche) befindet sich ein Gebäude mit verschiedenen Nutzungen:

- im Untergeschoss: Heizzentrale für Hackschnitzelheizung sowie Unterstellräume für landwirtschaftliche Geräte
- daneben eine Großgarage als PKW-Abstellplatz für die Feriengäste
- im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes befindet sich ein großes Hackschnitzellager mit Hackschnitzelbunker
- außerdem befindet sich auf dieser Flur-Nummer ein großer Parkplatz

Folgende neue Nutzungen auf der Flur-Nr. 115 gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO **sind geplant**:

- Chalet-Ferienhäuser
- Mitarbeiterwohnhaus/Betriebsleiterwohnhaus/Familienwohnhaus
- über der Großgarage soll eine Ferienwohnung-Aufstockung durchgeführt werden
- der bestehende Parkplatz wird nach Osten erweitert
- außerdem werden für die Löschwasserversorgung 2 untereinander verbundene erdgedeckte Löschwasserbehälter errichtet

Auf den Flur-Nummern 99 + 99/1 + 100 sind **folgende Änderungen** vorgesehen:

- die Bestandsgebäude sollen abgebrochen werden
- stattdessen soll ein weiteres Mitarbeiterwohnhaus mit Nebengebäude neu errichtet werden
- die Höhenlage des Hauptgebäudes (Mitarbeiterhaus) ist im Geländeschnitt 2 dargestellt

## **8.0 Erschließungen**

### **8.1 Straßenbau**

Die überörtliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Kreisstraßen PA 44 und PA 45.

Die eigentliche Erschließung erfolgt dann über die öffentlichen Gemeindestraßen der Flur-Nr. 104 + 103, jeweils Gemarkung Wegscheid.

### **8.2 Wasserversorgung**

Das Trinkwasser wird von den Wasserwerken der Marktgemeinde Wegscheid geliefert.

### **8.3 Löschwasserversorgung**

Die bestehende Löschwasserversorgung der Marktgemeinde Wegscheid ist zwar vorhanden; reicht aber nicht aus.

Zwar sind ein Oberflur- und Unterflurhydrant in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke vorhanden. Die Wassermenge ist jedoch zu gering.

Deshalb werden 2 untereinander verbundene erdgedeckte Löschwasserbehälter neu geschaffen, um die entsprechende Löschwasserversorgung vollständig herstellen zu können. Diese haben jeweils einen Inhalt von 90 m<sup>3</sup>, also insgesamt 180 m<sup>3</sup>.

Der Löschwasserbedarf beträgt laut Ermittlungs- und Richtwertblatt = 1500 l/min = 180 m<sup>3</sup>/2 Std. Ausnahmewert.

Die bereits befestigte Straße unterhalb der Löschwasserbehälter dient als Feuerwehraufstellfläche.

Die Löschwasserbehälter werden gespeist vom Oberflächenwasser.

#### **8.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage. Die notwendigen Kanalanschlüsse an den bestehenden Hauptkanal sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

Die entsprechenden Hausanschlüsse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Abwasser fließt in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle, welche generalsaniert wurde und noch Kapazitäten hat.

#### **8.5 Niederschlagswasserentsorgung / Oberflächenwasserbeseitigung**

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

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt:

*betrifft Flur-Nr. 115 + 105 + 102 + 99 + 99/1 + 100:*

Das Gebäude „Kleinrathberg 8a“ ist bereits an den kommunalen Regenrückhalteteich angeschlossen.

Für sämtliche neuzuschaffenden Gebäude und auch für die bestehenden Gebäude – mit Ausnahme von Gebäude „Kleinrathberg 8a“ – sind jeweils Retentionszisternen von mind. 6,0 m<sup>3</sup> Inhalt neu zu errichten.

Das gedrosselte Oberflächenwasser ist dann in einer Sammelleitung abzuleiten.

Dabei muss die Kreisstraße durchquert werden und auf der Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg (gehört ebenfalls dem Investor) werden – ausgehend von einem Verteilerschacht – 2 Versickerungsstellen von jeweils 675 m<sup>2</sup> neu geschaffen.

Dabei kann das Oberflächenwasser breitflächig versickern.

Mit dem Leiter der Kreisstraßenverwaltung wurde ein Ortstermin bezüglich Durchquerung der Kreisstraße durchgeführt. Das Ergebnis war positiv. Eine entsprechende Sondervereinbarung ist noch durchzuführen.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift TREGW kann Niederschlagswasser von einer abflusswirksamen Fläche von < 1.000 m<sup>2</sup> genehmigungsfrei versickert werden, d.h. für die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist kein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Versickerung ist genehmigungsfrei.

**Es ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig.**



Vorab fand durch das Ingenieurbüro Andorfer ein Sickertest statt.

*Ergebnis:*

Die mittlere Absenkung pro ¼ Stunde betrug  $3,2 \text{ cm} / 4 = 0,8 \text{ cm}$  pro 15 Minuten bzw.  $0,53 \text{ cm}$  pro 10 Minuten.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten der Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

Es erfolgt keine Einleitung von Oberflächenwasser in die Straßenentwässerungsanlagen der Gemeinde- und/oder der Kreisstraße.

### **8.6 Elektrische Energie**

Die elektrische Energie wird durch einen regionalen Anbieter sichergestellt.

### **8.7 Heizkraftwerk**

Auf dem Gelände der Erholungsanlage befindet sich eine zentrale Heizkraftanlage, welche mit Hackschnitzel gespeist wird.

Diese Hackschnitzel kommen aus den Wäldern, die der Betreiberfamilie gehören.

Es handelt sich um Abfallholz.

Die Hackschnitzelheizung ist so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für die neuen Gebäude vorhanden sind.

**Bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben.**

## **9.0 Gebäude und deren Nutzung in unmittelbarer Umgebung**

Folgende Gebäude befinden sich in der Umgebung:

- Flur-Nr. 101: Wohnhaus mit Garage
- Flur-Nr. 101/2: Wohnhaus
- Flur-Nr. 101/1: ehem. landwirtschaftliche Stelle, die aufgelöst ist – best. aus Wohnhaus, ehem. Stall mit Stadel sowie Gartenhaus
- Flur-Nr. 106: Wohnhaus mit Garagengebäude
- Flur-Nr. 107: ehem. landwirtschaftliches Gebäude, nun Wohnhaus mit ehem. Stall und Stadel und Garagen, separiertem Nebengebäude, separiertes Gartenhaus

**Es sind also keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden.**

## **10.0 Landwirtschaftliche Immissionen**

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

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung wurden in der Zwischenzeit aufgegeben und sind nicht mehr vorhanden.

**Es gibt also keine Geruchsbelästigungen aus Stallungen.**

### **11.0 Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen.

### **12.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

#### **Begründung:**

In unmittelbarer Umgebung der Tourismusanlage „Rathberger Hof“ sind nur einige Wohnhäuser vorhanden, die baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung – Milchwirtschaft – wurden allesamt aufgegeben.

Zudem ist die Anlage seit 1991 – in kleinerer Version – ein Betrieb ohne jegliche Beschwerden der Nachbarn.

Starke Eingrünung – bei Neuschaffungen – erhöhen noch die Vermeidungspotentiale.

Die Oberflächenentwässerung geschieht über anteilige Retentionszisternen.

Das überschüssige Wasser wird abgeleitet auf die Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg und in 2 Versickerungsstellen von jeweils 675 m<sup>2</sup> dem Grundwasser wieder zugeführt.

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

**Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben unangetastet.**

## **Teil B – UMWELTBERICHT**

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

### **1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4463 ha. Von diesen Flächen sind jedoch die Bereiche der Flur-Nr. 99, 99/1, 100, 102 + 105 großteils bebaut; teilweise neu gemacht. Dies stellt eine Fläche von 0,9028 ha dar (= SO2).

Größere Veränderung gibt es jedoch im Bereich der Flur-Nr. 115 (Teilfläche), da hier neben einer Chalet-Gruppe auch ein Mitarbeiterwohnhaus mit integriertem Betriebsleiterwohnhaus erbaut werden soll (= SO1). Außerdem soll das große Garagengebäude mit einer Ferienwohnung aufgestockt werden.  
Dies stellt eine Fläche von 0,5435 ha dar.

Die Entwicklung des bisher als landwirtschaftliche Fläche (laut Flächennutzungsplan) dargestellten Bereiches soll nun zu einem „Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO umgewandelt werden. Dabei soll der aktuelle und zukünftige Bedarf an Erholungsgebäuden mittelfristig sowie langfristig gedeckt werden.  
Zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft und als optische Trennung sollen weitere Grünstrukturen geschaffen werden.

### **2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

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

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die

ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Sondergebiet in dem am wenigsten empfindlichen Bereich der Marktgemeinde kommt diesen Zielen entgegen.

### **3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes**

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

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

#### **3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung**

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

##### ***a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume***

###### Bestand:

Der genutzte Bereich der Tourismusflächen bietet vielen Arten Lebensraum.

Neben den bereits bestehenden Bäumen und den neu zu pflanzenden Sträuchern und Bäumen gibt es in unmittelbaren Bereichen Biotopstrukturen, die unangetastet bleiben.

Auch der bestehende Wald der Flur-Nr. 115 wird in seiner Grundstruktur nicht mehr verändert. Die Baumfallgrenze von 25,0 m wird eingehalten.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als ***gering bis mittel*** bewertet werden, da das Biotop Nr. 144 unangetastet bleibt.

###### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

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

**Die Gehölzbestände bei den Biotopen sind allesamt zu schützen und zu erhalten.**



## **b) Schutzgut Boden**

### Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Tourismusgebäude.

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

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

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in geringem/ mittlerem Umfang (GRZ = 0,2 bzw. 0,4) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

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

## **c) Schutzgut Wasser**

### Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Sonderfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Sonderflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von neuer Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das Sondergebiet begrenzenden Eingriff dar.

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

### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Ausweisung der Sonderflächen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser - über die festgesetzten Zisternen für die Neubauten und der Versickerungsanlage auf der Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg - wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

Auf die umfangreiche Erläuterung zur Niederschlagswasserentsorgung wird verwiesen (Beilage 1).

#### **d) Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Im Umgebungsbereich an der Nord-Westseite und an der Süd-Ostseite ist eine Belastung durch verschiedene Kriterien (z.B. Staub, Geruch usw.) in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

##### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen** Erheblichkeit ausgehen.

#### **e) Schutzgut Landschaftsbild**

##### Bestand:

Das Gelände stellt eine intensive Wiesenlandschaft mit Einzelgehöften nördlich und südlich der öffentlichen Gemeindestraße der Flur-Nr. 104 dar.

Sehr stark geprägt wird das Landschaftsbild von bestehenden Biotopen.

##### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nur gering beeinträchtigt, da das Biotop Nr. 144 insgesamt erhalten bleiben muss.

Erhalten bleiben muss auch der bestehende Mischwald im Norden in seiner jetzigen Ausformung.

Im eigentlichen Sondergebiet wird es durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommen.

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

#### **f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)**

##### Bestand:

Vom Tourismusgebiet gehen nur geringe Vorbelastungen aus.

Die geringen Vorbelastungen durch Mitarbeiter-PKW-Einsätze stellen eine Vorbelastung dar.

Die Gäste der Ferienwohnungen reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die Vielzahl der Anwendungen und Möglichkeiten auf dem Ferienhausgebiet werden jedoch die Feriengäste-PKW kaum bewegt.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von **geringer** Bedeutung.

#### Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Durch die grundsätzlichen Strukturen (nur Mitarbeiter-Anfahrten mit PKW; nur An- und Abreise der Feriengäste ohne zusätzliche Fahrten) ändern sich die Kriterien Erholung und Lärm nur sehr geringfügig.

#### **g) Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Er liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Wegscheid und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

#### **h) Wechselwirkungen**

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

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

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

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

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Erheblichkeit</b> |
|-----------------------|----------------------|
| Tiere und Pflanzen    | gering bis mittel    |
| Boden                 | gering bis mittel    |
| Wasser                | mittel               |
| Klima / Luft          | gering               |
| Landschaft            | gering               |
| Mensch                | gering               |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen      |

## **4.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

## **4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin als Tourismusgebiet betrieben ohne die Erweiterungsbauten.

Konkret heißt dies, dass dann keine neuen Bauten errichtet werden.

Das heißt aber auch, dass keine neuen Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

## **4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

#### a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

Das Biotop Nr. 144 im Westen des Geltungsbereiches und das Biotop entlang der öffentlichen Gemeindestraße Flur-Nr. 103 (außerhalb des Geltungsbereiches) werden geschützt und bleiben unangetastet.

#### b) Boden

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

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Sondergebiet) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

#### c) Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser – bei den Alt- und Neubauten – in Zisternen aufgefangen.

Das gedrosselte Oberflächenwasser ist dann in einer Sammelleitung abzuleiten.

Dabei muss die Kreisstraße durchquert werden und auf der Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg (gehört ebenfalls dem Investor) werden – ausgehend von einem Verteilerschacht – 2 Versickerungsstellen von jeweils 675 m<sup>2</sup> neu geschaffen.

Dabei kann das Oberflächenwasser breitflächig versickern.

#### d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischer Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standort-



gerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze sind einzugrünen.

#### e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

### **4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz**

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

Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,3 zu rechnen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderem Orte durchzuführen (siehe Anhang: „Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“), da die Flächen hierfür innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

### **4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Die Tourismusanlage „Rathberger Hof“ ist bereits bestehend. Durch die starke Nachfrage nach weiteren Übernachtungsmöglichkeiten und Erholungsbereichen sind Erweiterungsbauten unbedingt notwendig.

Ohne zusätzliche Werbeausgaben ist eine Vollbelegung der Anlage im derzeitigen Zustand für die Jahre 2023 bis 2024 bereits gegeben.

Außerdem sind neben den zusätzlichen Gebäuden auch Infrastruktureinrichtungen (Mitarbeiterwohnhaus mit integriertem Betriebsleiterwohnhaus; weitere SPA-Einrichtungen) notwendig und geplant.

Auf diesem Areal können Erweiterungsbauten realisiert werden.

**Eine Alternative nach einem neuen Standort stellt sich also nicht.**

#### **4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes**

Die Marktgemeinde Wegscheid will die bestehende Anlage „Rathberger Hof“ in der Marktgemeinde halten und auch weiter fördern. Deshalb die Sondergebietsausweisung „SO Tourismus Rathberger Hof“.

Diese Einrichtung besteht seit fast 30 Jahren und wurde immer wieder erweitert.

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

**Die Marktgemeinde Wegscheid will agieren statt reagieren**

#### 4.4.2. Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Sondergebiete

##### 4.4.2.1 Ziele der Raumordnung

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

##### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G)

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

(Z)

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

##### **Ausnahmen sind zulässig, wenn**

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

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

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

Zusätzlich sollen auf der Flur-Nr. 115 (Teilfläche) Neubauten errichtet werden:

Chalet-Ferienhäuser, Betriebsleiterwohnhaus mit integriertem Mitarbeitergebäude/Familienwohnhaus sowie Aufstockung des Garagengebäudes und Erweiterung der Parkplatzfläche.

Außerdem sollen auf der Flur-Nr. 102 Gebäudeerweiterungen sowie Ferienhaus-Neubauten errichtet werden.

Auf der Flur-Nr. 99, 99/1 mit Flur-Nr. 100 soll ebenfalls – nach Abbruch der Bestandsgebäude – ein Mitarbeiterwohnhaus mit Nebengebäude neu errichtet werden.

#### **4.4.2.2 Weitere Kriterien**

##### **a) Ausschlusskriterien**

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

##### **b) Befürwortungskriterien:**

- Bestehende Erholungsgebäude mit Infrastrukturgebäuden
- Gebäude, die in der Landschaft integriert sind
- Bereich mit natürlich abschirmender Struktur durch das bestehende Biotop im Westen und die inneren Grünstrukturen
- Standort mit nur einigen Wohnbauten in der näheren Umgebung
- Keine aktiven landwirtschaftlichen Stallungen in der Umgebung vorhanden; daher keine Geruchsbelästigung

#### **4.4.2.3 Leitbild der Kommune**

Die Marktgemeinde Wegscheid will durch die Erweiterung der Tourismusbauwerke weitere Arbeitsplätze schaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten

#### **4.4.2.4 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet**

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

### **5.0 Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

#### **5.1 Anlass**

Der Markt Wegscheid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Tourismus Rathberger Hof“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Erholungsgebäuden und Infrastrukturbauten geschaffen werden sollen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 1,4463 ha.

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

## 5.2 Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt nord-westlich des Ortskernes von Wegscheid.

Art der baulichen Nutzung:

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

Maß der baulichen Nutzung:

**SO 1**        GRZ = 0,2  
                 GFZ = 0,4

**SO 2**        GRZ = 0,4  
                 GFZ = 0,8

jeweils bis zu max. 2 Geschossen; beim Bestandsgebäude „Hotel“ 3 Geschosse

## 5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

### 5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine nach Süd-Osten geneigte Fläche, die extensiv als Erholungsgebiet genutzt wird mit bereits bestehendem Gehölzbewuchs an der Süd-West-Seite.

Der noch nicht bebaute Bereich wird derzeit als intensiv genutzte Wiese genutzt.

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

### 5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

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

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

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl GRZ mit 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt ist.

#### Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

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

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen, darüber hinaus wird festgesetzt:
  - Oberflächenwasser aus den Dachflächen der Alt- und Neubauten sowie der befestigten Flächen ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt der neuen Versickerungsanlage auf Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg zuzuführen
- Lediglich das Gebäude „Kleinrathberg 8a“ hat bereits eine bestehende Ableitung für das Oberflächenwasser hin zu den kommunalen Regenrückhalteteichen.
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
  - Gliederung von Parkplätzen durch Baumscheiben und Pflanzinseln
  - Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten
  - Vorschrift zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - besondere Pflanzmaßnahmen an allen Rändern im Übergang zur freien Landschaft
  - vorgeschrieben ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe

Darüber hinaus ist -im Hinblick auf das Schutzgut Wasser- festzuhalten, dass regelmäßig überschwemmte Bereiche nicht betroffen sind und dass zum Grund-



wasser ein ausreichender Flurabstand eingehalten wird, so dass die Fundamente der neuen Gebäude nicht in das Grundwasser eindringen. Auch handelt es sich um kein Quellschutzgebiet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Sondergebiet „SO Tourismus Rathberger Hof“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschafts-prägende Elemente.

#### 5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

|                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Geltungsbereich                                                                   | 14.462,69 m <sup>2</sup> |
| abzüglich vorhandene Gemeindestraßen<br>(Flur-Nr. 104 + 103, jeweils Teilflächen) | 1.754,03 m <sup>2</sup>  |
| Fläche der Kompensation                                                           | 12.708,66 m <sup>2</sup> |

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien mit der Beeinträchtigungsintensität entsprechend der Abb.7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren- lässt sich dem Plangebiet insgesamt Feld BI zuordnen mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 - 0,5.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. Dies ist mit den planlichen und textlichen Festsetzungen gegeben, so dass der Faktor im unteren Bereich der Spanne anzusetzen ist.

Andererseits ist mit der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter sowie der niedrigen Grundflächenzahl innerhalb der Kategorie I insgesamt ein Wert des als Kompensationsfaktor angemessen, also 0,25

$$12.708,66 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,25$$

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit

**3.177,17 m<sup>2</sup>**

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet, sondern auf der Flur-Nr. 115 (Teilfläche) sowie auf Flur-Nr. 108 bereitgestellt. Auch diese Flächen gehören der Familie Uhrmann.

Die beiden Flur-Nummern sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Deshalb ist für diese Flächen die notarielle Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die bisher intensiv genutzte Wiese der Flur-Nr. 108 soll als Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen umgewandelt werden.  
Ebenso soll im Bereich der Flur-Nr. 115 (Teilfläche) eine Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen entstehen.

#### Ausgleichsmaßnahmen:

##### 5.3.4.1 Umwandlung einer Intensiv-Wiese in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen auf der Flur-Nr. 115 (Teilfläche)

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Bisherige Bewertung der Intensiv-Wiese                       | 0,0 |
| Aufwertung in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen | 1,0 |
| <hr/>                                                        |     |
| Unterschiedsbewertung                                        | 1,0 |

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

Es handelt sich um eine Fläche von

1.549,57 m<sup>2</sup>

$$1.549,57 \text{ m}^2 \times 1,0 \Rightarrow 1.549,57 \text{ m}^2$$

##### 5.3.4.2 Umwandlung einer Intensiv-Wiese in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen/-burgen auf der Flur-Nr. 108

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Bisherige Bewertung der Intensiv-Wiese                       | 0,0 |
| Aufwertung in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen | 1,0 |
| <hr/>                                                        |     |
| Unterschiedsbewertung                                        | 1,0 |

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

Es handelt sich um eine Fläche von

1.653,75 m<sup>2</sup>

$$1.653,75 \text{ m}^2 \times 1,0 \Rightarrow 1.653,75 \text{ m}^2$$

---

|                                          |                               |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen:</b> | <b>3.203,32 m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------|-------------------------------|

Die Ausgleichsflächen sind vor Ort zu kennzeichnen, um eine Abgrenzung zu „normalen“ Grünflächen sichtbar zu machen.

Dies geschieht durch farbige Holzpflocke, da diese Ausgleichsflächen anders als die Umgebung bewirtschaftet werden müssen.

#### CONCLUSIO:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| geforderte Ausgleichsfläche | 3.177,17 m <sup>2</sup> |
| ermittelte Ausgleichsfläche | 3.203,32 m <sup>2</sup> |

Die Kompensationsfläche ist größer  
als die geforderte Ausgleichsfläche

#### 5.4. Artenauswahl im Geltungsbereich sowie bei den Kompensationsgrundstücken

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“ bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

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

##### 5.4.1. a) Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich

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

###### Arten:

Feldahorn  
Vogelkirsche  
Eberesche

Hochstamm-Obstbäume mit Kronenansatz bei Pflanzung 1,80 m

##### b) **Sträucherpflanzung** aus verpfl. Sträuchern, 60-100/100-150 cm Pflanzabstand 1,50-2,00 m (im Geltungsbereich)

###### Heimische Arten, wie z.B.:

|               |                |
|---------------|----------------|
| Hasel         | Hartriegel     |
| Weißdorn      | Pfaffenhütchen |
| Heckenkirsche | Hundsrose      |

Schlehdorn  
Gemeiner Schneeball  
Schwarzer Hollunder

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

#### 5.4.2 **Artenauswahl** auf der Flur-Nr. 108 sowie 115 Teilfläche (Kompensationsgrundstücke)

##### **artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen / Reptilienburgen**

###### Wiese:

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

### Reptilienbausteine/Reptilienburgen :

Anlage von jeweils 5 Reptilienbausteinen/Reptilienburgen auf den beiden Flächen

- Lage an einem sonnigen und windstillen Standort
- Geeignete Steine werden einfach auf den gewachsenen Boden geschüttet oder geschichtet, beispielsweise wenn ein Aushub nicht möglich, nicht sinnvoll oder zu aufwändig ist.

Die Steine sollen einen Durchmesser von mind. 20-30 cm aufweisen, da bei kleineren Steinen sich keine ausreichend großen Schlupflöcher bilden für Eidechsen und Schlangen.

Mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1m vergrößert werden.

Nach Möglichkeit Ränder ausfransen lassen; mindestens aber einen gut ausgeprägten Krautsaum von minimal 50 cm Breite rund um den Steinhaufen stehen lassen.

- In einige der entstehenden Zwischenräume kann lokal etwas Sand, Kies oder Erde eingebracht werden, um einen mageren Bewuchs zu fördern. Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken können Reptilien zusätzlichen Schutz bieten und das Mikroklima verbessern, sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken.
- Volumen von mindestens 2 - 3 m<sup>3</sup>, idealerweise 5 m<sup>3</sup> oder mehr. Kleinere Volumen sind in Kombination mit einem oder mehreren großen Haufen möglich. Steinhaufen oder Steinwälle brauchen nicht sehr hoch zu sein. Es genügt eine Höhe von 80 bis 120 cm, je nach horizontaler Ausdehnung können sie aber auch höher sein.
- Die Vegetation um die Steinhaufen bzw. auf der Fläche sollte möglichst mager und artenreich sein. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Mähwiese oder Magerrasen. Auf geeigneten Standorten kann eine Saumvegetation oder eine Ruderalflur entwickelt werden. Zwischen den Strukturen bzw. auf den ggf. angeschütteten Abdeckungen der Steinhaufer Nordseite sollten kleinere Gehölzgruppen angelegt werden. Diese dienen als Verstecke und zur Thermoregulation.
- Unterhalt:

Es sollte bei der Pflege darauf geachtet werden, dass ein möglichst kleinräumiges Mosaik aus extensiven Kraut- oder Altgrassäumen, ein- bis zweischürigen Wiesen und Gebüsch entsteht.

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



## **6.0 Klimaschutz**

Bezüglich Klimaschutzes hat sich der Marktgemeinderat von Wegscheid eingehend mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Das Tourismusgebiet „Rathberger Hof“ geht mit gutem Beispiel voran:

- Das Tourismusgebiet verfügt über eine Heizzentrale, die mit Hackschnitzel (= Abfallholz) gespeist wird. Diese Heizzentrale ist so ausgelegt, dass alle bisherigen Gebäude und die im Bebauungsplan geplanten Erweiterungen mit Wärme für Heizung und Warmwasser ausgestattet werden kann
- Die Feriengäste reisen zwar mit eigenem PKW an. Durch die vielfältigen Erholungsmöglichkeiten auf dem Grundstück werden die PKW's innerhalb der Verweildauer nur noch abgestellt und kaum mehr bewegt
- Die neuen Gebäude werden so ausgerichtet, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen errichtet werden können

## **7.0 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Marktgemeinde Wegscheid durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

### **7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

## 8.0 Zusammenfassung

Bei dem bestehenden Tourismusgebiet „Rathberger Hof“ soll nun ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Kreisstraße und bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen (**keine neuen Straßen erforderlich**).

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die kommunale Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt teilweise über die kommunale Trinkwasserversorgung und zusätzlich über die neuzuschaffenden erdgedeckten Löschwasserbehälter (2 x 90 m³). Die Löschwasserbehälter werden gespeist vom Oberflächenwasser.

Die Oberflächenentwässerung für die neuen Gebäude sowie die Bestandsgebäude (mit Ausnahme des Gebäudes „Kleinrathberg 8a“) erfolgt über Retentionszisternen mit entsprechenden Drosselungen und neuangelegten Versickerungsanlagen auf der Flur-Nr. 830 Gemarkung Möslberg.

Auch dieses Grundstück gehört der Familie Uhrmann.

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

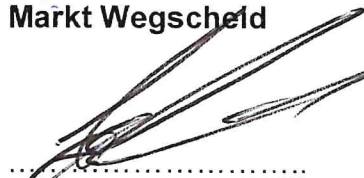
Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über eigene Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Schaffung von 2 artenreichen Wiesen mit Reptilienbausteinen/-burgen als Kompensation
- Rückführung von Dach- und Oberflächenwasser in den Naturhaushalt bei den Neu- und Altbauten
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Die Biotope bleiben unangetastet und müssen geschützt werden
- Bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben

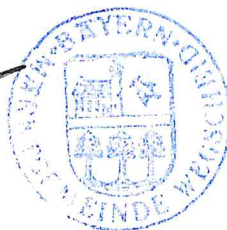
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit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

13. Nov. 2023

Markt Wegscheid

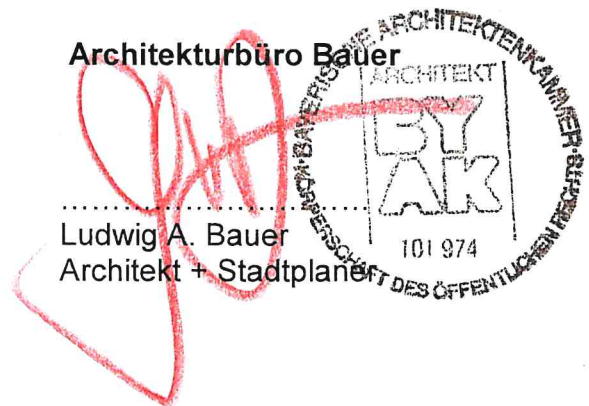


Christian Escherich  
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



Gemeinde/Markt/Stadt

BEI BLATT

An das  
Landratsamt: Passau - Bauamt  
Domplatz 11  
94032 Passau

Beiblatt „Stellungnahme der Gemeinde zur Abwasserbeseitigung“  
zur Bauleitplanung

Vorhaben: BAULEITVERFAHREN

Die Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt folgendermaßen:  
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

|                                                                                                                              |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Abwasserbeseitigung<br/>(Schmutzwasser)</b>                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an gemeindlichen Schmutzwasserkanal |
|                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> im Mischsystem                                          |
|                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> im Trennsystem                               |
|                                                                                                                              | zur Kläranlage <u>HAUSABWASSER - KANALISATION</u>                                |
|                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> über Kleinkläranlage, da kein gemeindlicher Kanalschluß |
| Wasserrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben |                                                                                  |
| vorhanden?                                                                                                                   |                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> sonstige Schmutzwasserbeseitigung (bitte auf Beiblatt erläutern)                                    |                                                                                  |
| <input type="checkbox"/> es liegt kein Schmutzwasseranfall vor                                                               |                                                                                  |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Niederschlagswasser-<br/>beseitigung</b>                                                                                          | <input type="checkbox"/> Anschluß an gemeindlichen Mischwasserkanal zur Kläranlage                                           |
|                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> Anschluß an gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) mit Einleitung in                          |
|                                                                                                                                         | Name des Gewässers:                                                                                                          |
|                                                                                                                                         | Wasserrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben |
|                                                                                                                                         | vorhanden?                                                                                                                   |
|                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> eigene Niederschlagswasserbeseitigung (bitte detaillierten Entwässerungsplan vorlegen)   |
|                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> durch Einleiten in einen Vorfluter                                                                  |
|                                                                                                                                         | Name des Gewässers:                                                                                                          |
|                                                                                                                                         | Wasserrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben |
|                                                                                                                                         | Erlaubnis vorhanden?                                                                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> durch Einleiten (Versickern) in das Grundwasser                                                     |                                                                                                                              |
| Wasserrechtliche Erlaubnis <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben |                                                                                                                              |
| Erlaubnis vorhanden?                                                                                                                    |                                                                                                                              |

## **Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **PRÄAMBEL**

Auf Grund der § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Wegscheid für die Grundstücke der Flur-Nr. 99, 99/1, 100, 102, 103 (Gemeindestraße), 105, 104 (Gemeindestraße), 115 (Teilfläche), allesamt Gemarkung Möslberg folgenden Bebauungsplan.

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **SO** (Tourismus)

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zulässig sind:

##### **Im SO 1**

- Betriebsleiter- / Mitarbeiter- / Familienwohnhaus
- Ferienwohnungen über Bestandsgebäude
- Chalet-Gruppe (Ferienhäuser)
- infrastrukturelle Einrichtungen, welche für den Hotelbetrieb notwendig sind
- Garagen + Stellplatz-Erweiterungen

**GRZ 0,2**

max. zulässige Grundflächenzahl = 0,2

**GFZ 0,4**

max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,4

##### **Im SO 2**

- Hotelanlagen bzw. und/oder Hotelerweiterungen – incl. Speisesaal + Küche
- Wirtschaftsgebäude
- einzelstehende Ferienhäuser
- Infrastrukturelle Einrichtungen, welche für den Hotelbetrieb notwendig sind
- Mitarbeiterwohnhaus mit Nebengebäude

**GRZ 0,4**

max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4

**GFZ 0,8**

max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,8

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



## **2. Bauweise**

**O**

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise**

## **3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung**

### **3.1 Allgemeine Gestaltung:**

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

### **3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag**

Das Gelände ist geneigt.

Abtrag und Auftrag jeweils max. 1,45 m.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Verwendung des bestehenden und geplanten Geländes darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

**Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.**

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

### **3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen / Gebäude**

#### **3.3.1 Neue Hauptgebäude sowie Bestandsgebäude**

Dachform: zulässig sind nur: Satteldach

Dachneigung: 17 – 30°

Dacheinschnitte: nicht zulässig

Firstrichtung: Die Firstrichtungen sind frei wählbar

Dachdeckung: Ziegel bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, anthrazit, braun  
Blechdach

*Nicht zulässig* sind unbeschichtete kupfer-, zink- und  
bleigedekte Dachflächen.  
Dies gilt auch für Dachrinnen.

Dachgauben: Zulässig ab 27° Minstdachneigung.  
Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen

Wandhöhen: Die max. zulässigen Wandhöhen betragen:

**Im SO1**

*beim Mitarbeiter- / Betriebsleiter- / Familienwohnhaus*

bergseits max. 4,00 m

talseits max. 6,50 m

*bei den Chalet-Gruppen (nur erdgeschossig)*

bergseits max. 3,00 m

talseits max. 3,70 m

*bei dem Bestandsgebäude mit Aufstockung*

bergseits max. 5,75 m

talseits max. 8,00 m

**Im SO2**

*bei den Erweiterungsbauten*

bergseits max. 4,50 m

talseits max. 7,50 m

*beim Ferienhaus (nur erdgeschossig)*

bergseits max. 3,00 m

talseits max. 3,70 m

*beim Mitarbeiterwohnhaus (parallel zur Kreisstraße PA45)*

bergseits max. 5,50 m

talseits max. 8,00 m

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

Vollgeschosse: Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt:

im **SO1**

Mitarbeiter-/Betriebsleiter-/Familienwohnhaus  
max. 2 Vollgeschosse

Chalet-Gruppe max. 1 Vollgeschoss

bei Bestandsgebäude max. 2 Vollgeschosse  
mit Aufstockung

im **SO2**

Erweiterungsbauten max. 2 Vollgeschosse

Ferienhaus max. 1 Vollgeschoss

beim Mitarbeiterwohnhaus max. 3 Vollgeschosse  
(parallel zur Kreisstraße)

### 3.3.2 Nebengebäude

a) Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

b) Wandhöhe

freistehendes oder

angebauten Nebengebäude:

Ab natürlicher Geländeoberfläche  
max. 5,50 m

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

#### **4. Abstandsflächen**

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

#### **5. Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze und Zufahrten sind auf den Baugrundstücken der Flächen – sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen und in den gekennzeichneten Bereichen – zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

#### **6. Außenanlagen**

- |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1.EINFRIEDUNGEN                           | Zäune: sind unzulässig<br><br>Hecken:<br>Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form                                                                                                                                                                                 |
| 6.2.STÜTZMAUERN                             | Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,45 m<br>Bei Stützmauern sind die Vorderseiten zu begrünen.                                                                                                            |
| 6.3.VERKEHRSANLAGEN                         | Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen                                                                                                                                                                                                 |
| 6.4 ÖFFENTLICHE STRASSEN-<br>VERKEHRSFLÄCHE | Die öffentlichen Straßen sind bereits allesamt vorhanden.<br>In diese öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden                                                                                                                    |
| 6.5 SICHTSCHUTZ BEI<br>WELLNESSGEBÄUDE      | Der Sichtschutz bei Wellnessgebäude muss aus senkrechten Holzbohlen, H = 1,80 m gemacht werden (um landschaftsgerecht sich einzufügen).<br>Der Sichtschutz muss einen Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze der Gemeindestraße Flur-Nr. 103 Gemarkung Möslberg einhalten. |

#### **7. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 10,0 m zur Kreisstraße einhalten.  
Maximale Größe der Werbeanlagen: 2,0 m<sup>2</sup>

## 8. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

8.1 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

|                                                                                   |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Geltungsbereich                                                                   | 14.462,69 m <sup>2</sup> |
| abzüglich vorhandene Gemeindestraßen<br>(Flur-Nr. 104 + 103, jeweils Teilflächen) | 1.754,03 m <sup>2</sup>  |
|                                                                                   | <hr/>                    |
| Fläche der Kompensation                                                           | 12.708,66 m <sup>2</sup> |
| 12.708,66 m <sup>2</sup>                                                          | x 0,25                   |

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit **3.177,17 m<sup>2</sup>**

### 8.2 **Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet, sondern auf der Flur-Nr. 108 sowie auf Flur-Nr. 115 (Teilfläche) bereitgestellt. Auch diese Flächen gehören der Familie Uhrmann.

Die beiden Flur-Nummern sind außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Deshalb ist für diese Flächen die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die bisher intensiv genutzten Wiesen der Flur-Nummern 108 + 115 (Teilfläche) sollen als Wiesen mit Reptilienbausteinen umgewandelt werden.

*Kennzeichnung vor Ort:*

Da die Ausgleichsflächen an „normale“ Grünflächen angrenzen, werden die Ausgleichsflächen durch farbige Holzpflocke sichtbar gekennzeichnet, da diese anders als die Umgebung bewirtschaftet werden.

|                                                                                  |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>geforderte Ausgleichsfläche</b>                                               | <b>3.177,17 m<sup>2</sup></b> |
| <b>ermittelte Kompensationsfläche</b><br>(auf Flur-Nr. 108 sowie 115 Teilfläche) | <b>3.203,32 m<sup>2</sup></b> |



## 9. Ökologische Maßnahmen

### 9.1. *Fassadenbegrünung*

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

### 9.2. *Einbau von Zisternen als Rückhaltung sowie als Wasserspar-Maßnahmen*

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

Größe der jeweiligen Zisterne:

- 8,0 m<sup>3</sup> für Mitarbeiter-/Betriebsleiter-/Familienwohnhaus
- jeweils 6,0 m<sup>3</sup> für Chalet-Gruppe 1 + Chalet-Gruppe 2
- 6,0 m<sup>3</sup> für das neue Ferienhaus auf Flur-Nr. 102
- 8,0 m<sup>3</sup> für das neue Mitarbeitergebäude auf Flur-Nr. 99/1

Außerdem wird mit dem Oberflächenwasser die neu zu errichtenden Löschwasserbehälter auf der Flur-Nr. 115 (Teilfläche) gespeist.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird abgeleitet und auf der Flur-Nr. 830 großflächig versickert.

Lediglich das Gebäude „Kleinrathberg 8a“ hat bereits eine bestehende Oberflächenwasserableitung zu den kommunalen Regenrückhalteteichen.

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

### 9.3. *Reduzierung der Bodenversiegelung*

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren (wie bei Bestand)

### 9.4. *Photovoltaik / Solaranlagen*

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den neuen Dächern wird festgesetzt.

## **10. Grünordnung**

Bei den bestehenden Gebäuden sind bereits Grünstrukturen vorhanden (Bauerngarten vor Hauptgebäude; Bäume und Sträucher).

Trotzdem sollen auch im Bestandsbereich zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden:

- auf der Flur-Nr. 115: Bäume und Sträuchern zwischen den beiden Chalet-Gruppen
- starke Eingrünung beim Bestandsparkplatz und bei Erweiterung des Parkplatzes durch Bäume und Sträucher
- bei Flur-Nr. 105 Errichten von Bäumen bei der Parkplatz-Erweiterung
- bei Flur-Nr. 102: Setzen von Bäumen zwischen den Bestandsgebäuden und dem Neubau
- Setzen von Bäumen südlich des Bestandsgebäudes „Kleinrathberg 8a“
- bei Flur-Nr. 99/1: Setzen von Bäumen bei den neuzuschaffenden Gebäuden

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

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

### **10.1 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Sträuchern und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen
- Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig

#### **Vorbemerkung zur Artenauswahl:**

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“

bzw. die Herkunftsregion des autochthonen Pflanzgutes aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“.

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

## 10.2 Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung)

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

Arten:

Feldahorn

Vogelkirsche

Eberesche

Hochstamm-Obstbäume mit Kronenansatz bei Pflanzung 1,80 m

## 10.3 Pflanzliste für Sträucher im Geltungsbereich

Gehölzpflanzung aus verpfl. Sträuchern, 60-100/100-150 cm  
Pflanzabstand 1,50-2,00 m

Heimische Sträucher, wie z.B.:

Hasel

Hartriegel

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Hundsrose

Schlehdorn

Schwarzer Hollunder

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

## 10.4 Pflege der Sträucher und Bäume im Geltungsbereich

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

*Maßnahmen:*

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

**Die grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.**

## **10.5 Herstellung, Pflege und Artenauswahl der Ausgleichsflächen auf den Flur-Nummern 108 sowie 115 Teilfläche (Kompensationsgrundstücke)**

### **artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen / Reptilienburgen**

#### a) artenreiche Wiese:

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

#### b) Reptilienbausteine/Reptilienburg :

- Anlage von jeweils 5 Reptilienbausteinen/Reptilienburgen auf den beiden Flächen
- Lage an einem sonnigen und windstillen Standort
- Geeignete Steine werden einfach auf den gewachsenen Boden geschüttet oder geschichtet, beispielsweise wenn ein Aushub nicht möglich, nicht sinnvoll oder zu aufwändig ist.

Die Steine sollen einen Durchmesser von mind. 20-30 cm aufweisen, da bei kleineren Steinen sich keine ausreichend großen Schlupflöcher bilden für Eidechsen und Schlangen.

Mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1m vergrößert werden.

Nach Möglichkeit Ränder ausfransen lassen; mindestens aber einen gut ausgeprägten Krautsaum von minimal 50 cm Breite rund um den Steinhaufen stehen lassen.

- In einige der entstehenden Zwischenräume kann lokal etwas Sand, Kies oder Erde eingebracht werden, um einen mageren Bewuchs zu fördern. Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken können Reptilien zusätzlichen Schutz bieten und das Mikroklima verbessern, sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken.
- Volumen von mindestens 2 - 3 m<sup>3</sup>, idealerweise 5 m<sup>3</sup> oder mehr. Kleinere Volumen sind in Kombination mit einem oder mehreren großen Haufen möglich. Steinhaufen oder Steinwälle brauchen nicht sehr hoch zu sein. Es genügt eine Höhe von 80 bis 120 cm, je nach horizontaler Ausdehnung können sie aber auch höher sein.
- Die Vegetation um die Steinhaufen bzw. auf der Fläche sollte möglichst mager und artenreich sein. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Mähwiese oder Magerrasen. Auf geeigneten Standorten kann eine Saumvegetation oder eine Ruderalflur entwickelt werden. Zwischen den Strukturen bzw. auf den ggf. angeschütteten Abdeckungen der Steinhaufernordseite sollten kleinere Gehölzgruppen angelegt werden. Diese dienen als Verstecke und zur Thermoregulation.

**Herstellungsbeginn der Herstellungsmaßnahme: April 2024**

### **Pflege der artenreichen Wiese mit Reptilienbausteine/Reptilienburgen auf Flur-Nummern 108 + 115 (Teilfläche)**

*Maßnahmen:*

#### **a) artenreiche Wiese:**

- zweimalige Mahd der Wiese pro Jahr
- erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli
- zweiter Schnitt nicht vor dem 01. September
- Bei der Pflege der Grünlandflächen ist auf sog. „Insektenrettungsstreifen“ zu achten, d.h. ca. 10-20% der Flächen sind bei der ersten Mahd stehen zu lassen bis zur 2. Mahd im darauffolgenden Jahr, damit hier Platz bleibt für die Überwinterung und Entwicklung von Insekten. Die Flächen sind abwechselnd in jedem Jahr anzulegen

- vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- das Mähgut ist von allen Grünlandflächen jeweils abzuräumen, zu verfüttern oder zu entsorgen
- Anpassung des Flächenmanagements nach Erreichung des Entwicklungszieles

b) Reptilienburgen:

- Lage an einem sonnigen und windstillen Standort
- Aufschüttung von Steinen mit einem Durchmesser von mind. 20-30 cm: mit kleineren Steinen (10-20 cm) kann der Steinhaufen auf eine Höhe von ca. 1m vergrößert werden  
Auf den Steinhaufen aufgelegte Äste oder dürre Brombeerranken bieten Reptilien zusätzlichen Schutz und verbessern das Mikroklima, sollten den Haufen aber nicht vollständig bedecken
- Es muss bei der Pflege darauf geachtet werden, dass ein möglichst klein-räumiges Mosaik aus extensiven Kraut- oder Altgrassäumen, ein- bis zweischürigen Wiesen und Gebüsch entsteht
- Idealerweise lässt man das unmittelbare Umfeld der Steinhaufen verbrachen (Mahd einmal jährlich oder alle zwei Jahre). Aufkommendes Gebüsch ist nach Bedarf zu entfernen. Breite der Brachestreifen mindestens 50 cm
- Ein buschiger Bewuchs auf der sonnenabgewandten Seite des Haufens ist wünschenswert
- Pflanzen mit niederem, kriechendem Wuchs wie Efeu, Brombeere oder Waldrebe dürfen den Steinhaufen partiell überziehen, ebenso lässt man grasige oder krautige Vegetationsinseln stehen, die sich im Lauf der Jahre auf dem Haufen bilden; sie bieten zusätzlichen Schutz und ein günstiges Mikroklima. In der Umgebung aufkommende Gehölze oder Bäume müssen zurückgeschnitten oder eliminiert werden, sobald sie den Steinhaufen zu stark beschatten
- Der Steinhaufen soll nicht zu ordentlich sein und es sollte ermöglicht werden, dass er von der Natur eingenommen und bewachsen wird
- Ein vollständiges Zuwachsen und eine zu große Beschattung durch umstehende Pflanzen soll jedoch verhindert werden

**Erneuerung/Sanierung der Reptilienbausteine/-burgen:**

Alle 3 – 5 Jahre sind die Reptilienbausteine/Reptilienburgen zu sanieren:

- die großen Steine wieder aufrichten
- Ausschneiden der überhängenden Wiesengräser und Entfernen Laub
- Entfernen des Morschholzes
- Ausschneiden von Überwuchs wie Brombeere und Waldrebe



## **10.6 Kennzeichnung der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen sind vor Ort zu kennzeichnen, um eine Abgrenzung zu „normalen“ Grünflächen sichtbar zu machen.

Dies geschieht durch farbige Holzpflocke, da diese anders als die Umgebung bewirtschaftet werden müssen.

## **10.7 Monitoringkonzept**

Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen und das Monitoring in den ersten 10 Jahren muss ein Fachbüro beauftragt werden, um die jährliche Entwicklung der Wiesen und der Reptilienbausteine zu dokumentieren.

Die Berichte über die Entwicklung der Flächen durch ein Fachbüro sind der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert vorzulegen.

Das Monitoring wird durchgeführt durch:

Büro für Landschaftsökologie  
Yvonne Sommer  
Am Dorfbach 8  
94107 Untergriesbach

## **10.8 Sicherung der Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Eine notarielle Eintragung ist notwendig.

Diese Grunddienstbarkeiten müssen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Gemeinde vorliegen; die Inhalte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau abzustimmen.

Diese Dienstbarkeit ist an erster Rangstelle zu bestellen.

## **11. Vorhandene Biotope**

Im Bebauungsplangebiet ist ein Biotop an der Nord-West-Geltungsbereichsgrenze vorhanden (Nr. 144).

Außerdem ist ein Biotop noch vorhanden außerhalb des Geltungsbereiches und zwar parallel zur Flur-Nr. 108.

**Die Gehölzbestände bei den Biotopen sind allesamt zu schützen und zu erhalten.**

## **12. Baumfallgrenze**

Die Baumfallgrenze von 25,0 m muss bei den Neubauten in allen Bereichen eingehalten werden.

Durch die Entnahme einzelner Bäume, die bereits eine reduzierte Standfestigkeit aufweisen (z.B. vom Eschentriebstreben befallene Bäume) kann das Gefährdungspotential abgesenkt werden, ohne dass das Ziel der Walderhaltung in Frage gestellt wird.

## **13. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)**

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

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

## **14. Entwässerungsplan für Oberflächenwasser und Fäkalien**

Die geplante Abwasserentsorgung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

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

Die Ableitungen für Oberflächenwasser und Fäkalien sind im Bebauungsplan-Lageplan eingetragen.

Die Fäkalien-Entwässerung erfolgt ohnehin in den kommunalen Kanal und von hier aus in die kommunale Kläranlage. Diese hat noch Kapazitäten.

Bei der Eingabeplanung sind entsprechende detaillierte Entwässerungspläne noch vorzulegen.

## **15. Zusätzliche Festsetzungen – Geländeschnitte**

Ein Geländeschnitt mit Eintragung des Gebäudes „Mitarbeiterwohnhaus/Betriebsleiterwohnhaus/Familienwohnhaus“ (= SO1) ist Teil des Bebauungsplan-Lageplanes (Geländeschnitt 1).

Ein weiterer Geländeschnitt mit Eintragung des Gebäudes „Mitarbeiterwohnhaus“ parallel zur Kreisstraße auf Flur-Nr. 99/1 ist ebenfalls Teil des Bebauungsplan-Lageplan (Geländeschnitt 2).

Bei der Eingabeplanung sind die Geländeschnitte beizulegen.

## **16. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten hat die bauliche Nutzung so zu erfolgen, dass Gebäude durch angepasste Bauweise auch bei Stark-Niederschlägen möglichst keinen Schaden nehmen.

## **17. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken**

Nach Art. 48 ABGBG ist ein Grenzabstand einzuhalten.

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

## **18. Landwirtschaftliche Immissionen / Belange**

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

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit) muss uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung wurden in der Zwischenzeit aufgegeben und sind nicht mehr vorhanden.

**Es gibt also keine Geruchsbelästigungen aus Stallungen.**

## **19. Schallschutzmaßnahmen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäulichkeiten, welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen, sind so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  nicht überschritten werden.

|                                                                                            |                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| bei einem Abstand zur vorbeiführenden KrPA45<br>(bezogen auf Straßenmitte) von weniger als | resultierendes Schalldämm-Maß<br>$R_{w,res}$ |
| 50 m                                                                                       | 35 dB                                        |
| 105 m                                                                                      | 30 dB                                        |

#### Verkehrsbelastung:

Bei der Verkehrszählung 2015 wurden auf der Kreisstraße PA 45 996 Kfz/Tag, davon 39 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt.

#### Lärmschutz:

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Sie sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Es wird festgesetzt, eine lärmtechnisch optimale Orientierung der Kinder- und Schlafräume vorzunehmen; also Nutzungen wie Ankleide, Bad, Speis, Küche hin zur Kreisstraße anzuordnen und sämtliche Schlafräume auf der der Kreisstraße abgewandten Seite zu platzieren.

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

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

## **20. Anbaubeschränkungen bezüglich der Kreisstraße Kr PA 45**

**(Art. 23 und 24 BayStrWG)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15,0m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Abstände einzuhalten:

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| bis zu Gebäuden      | mind./plangemäß 12 m |
| bis zu Nebengebäuden | mind./plangemäß 12 m |

bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze,  
sonst. befestigte Fläche                      mind. 12 m  
bis zu Zäunen und Einfriedungen           mind. 12 m

Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG):

Die Bauflächen sind über die bestehenden Zufahrten zu erschließen. Zusätzliche einzelne Privatzufahrten entlang der Kreisstraße werden nicht zugestimmt.

Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte-RAS-K-1):

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

Innerhalb der Ortschaft:

85 m    beiderseits im Zuge der Kreisstraße

3 m     im Zuge der einmündenden Zufahrt

Die Sichtdreiecke sind dazustellen.

Anpflanzungen (Art. 30 BayStr.WG):

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 12 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG):

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

**21. Gestattungsvertrag als Sondervereinbarung wegen Durchquerung der Kreisstraße**

Zwischen der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Passau und der Grundstückseigentümerin ist wegen der unterirdischen Durchquerung der Kreisstraße PA 45 ein Gestattungsvertrag als Sondervereinbarung abzuschließen.

Dieser ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

# **HINWEISE**

## **1) BODENFUNDE**

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

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

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

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

### **§ 7 Vorsorgepflicht**

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen läßt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Vorsorgemaßnahmen sind geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Anordnungen zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen dürfen nur getroffen werden, soweit Anforderungen in einer Rechtsverordnung nach § 8 Abs. 2 festgelegt sind. Die Erfüllung der Vorsorgepflicht bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung richtet



sich nach § 17 Abs. 1 und 2, für die forstwirtschaftliche Bodennutzung richtet sie sich nach dem Zweiten Kapitel des Bundeswaldgesetzes und den Forst- und Waldgesetzen der Länder.

Die Vorsorge für das Grundwasser richtet sich nach wasserrechtlichen Vorschriften. Bei bestehenden Bodenbelastungen bestimmen sich die zu erfüllenden Pflichten nach § 4.

### **§ 12 Information der Betroffenen**

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

### **3) PFLANZUNGEN UND ARBEITEN IM BEREICH VON ERDKABELN UND LEITUNGEN**

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Gemeinde Wegscheid zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

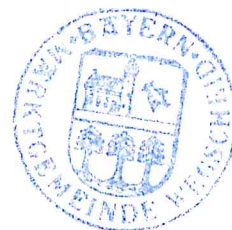
### **4) ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN**

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

13. Nov. 2023

Markt Wegscheid

Christian Escherich  
1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "SO TOURISMUS RATHBERGER HOF"

SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO  
TOURISMUS

MARKTGEMEINDE  
WEGSCHEID  
LANDKREIS  
PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN



## ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den 13. Nov. 2023



Christian Escherich, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 24.10.2023

Ludwig A. Bauer, Architekt & Stadtplaner

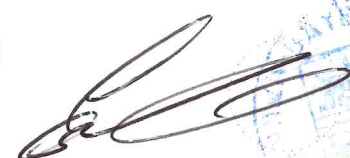
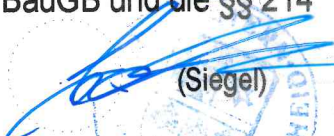


|                 |      |            |
|-----------------|------|------------|
| PLANERSTELLUNG  | E.H. | 02.08.2019 |
| 1. ÄNDERUNG     | S.A. | 16.05.2022 |
| 2. ÄNDERUNG     | S.A. | 13.02.2023 |
| 3. ÄNDERUNG     | S.A. | 08.08.2023 |
| ENDAUSFERTIGUNG | S.A. | 24.10.2023 |

ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.08.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.08.2019** ortsüblich an der Anschlagtafel 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 **02.08.2019** hat in der Zeit vom **28.08.2019** bis **04.10.2019** 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 **02.08.2019** hat in der Zeit vom **28.08.2019** bis **04.10.2019** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.05.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2022** bis **30.09.2022** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.05.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.08.2022** bis **30.09.2022** öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.02.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß erneut § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.03.2023** bis **28.04.2023** beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.02.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.04.2023** bis **28.04.2023** erneut öffentlich ausgelegt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.08.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.08.2023** bis **29.09.2023** beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.08.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.08.2023** bis **29.09.2023** öffentlich ausgelegt.
10. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **12.10.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08.08.2023** als Satzung beschlossen.  
Marktgemeinde Wegscheid, den **13. Nov. 2023**  (Siegel)  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister
11. Ausgefertigt **13. Nov. 2023**  (Siegel)  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **14. Nov. 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 Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.  
**07. Dez. 2023**  (Siegel)  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister



ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG



Bebauungsplan „SO Tourismus Rathberger Hof“  
Erläuterung zur Flächenversickerung des gesammelten  
Niederschlagswasser von Dachflächen

**Antragsteller:**

Rathberger Hof GmbH & Co KG  
Kleinrathberg 8  
94110 Wegscheid

**Erläuterung  
zur Niederschlagswasserentsorgung  
vom 23.06.2023**

**Vorhabensträger:**

Wegscheid, den 23.06.2023

**Entwurfsverfasser:**

Thyrnau, den 23.06.2023

INGENIEURBÜRO  
DIPL.ING.ANDORFER  
Oberes Bergfeld 6  
94136 THYRNAU

## 1. Vorhabensträger

ist die Firma

Rathberger Hof GmbH & Co KG  
Kleinrathberg 8  
94110 Wegscheid

## 2. Allgemeines

Das Planungsgebiet „SO Tourismus Rathberger Hof“ liegt ca. 6 km nord-westlich vom Hauptort Wegscheid und ist unmittelbar über die Kreisstraße PA 45 erreichbar. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bauleitplanung für das gegenständliche Vorhaben wurde vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit den Schreiben vom 07.10.2019, 27.09.2022 und 28.04.2023 der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung gefordert. Die ursprünglichen Planungsabsichten, des Niederschlagswasser von den Dachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der B-Plan Grenzen entsprechend dem Merkblatt der DWA A 138 zu versickern wurden nach dem von der Fa. IFB Eigenschenk mit Datum vom 27.11.2019 vorgelegten Schürfbericht aufgegeben. Beim vorgenannten Sickertest wurden bei den 2 angelegten Schürfen nach Berücksichtigung von Korrekturwerten  $K_f$  – Werte von  $1,6 \text{ E-}06$  bzw.  $4 \text{ E-}06$  ermittelt. Die gemessenen Absinkraten betrugen beim 1. Schurf 55 Minuten für 1 Zentimeter und beim 2. Schurf 3 cm Absenkung nach 2,2 Stunden. Nach den Festlegungen in der DIN 18 130-1 sind die Böden somit in Bereichen zwischen „geringer Durchlässigkeit“ und „noch im durchlässigen Bereich“ einzustufen. Bei einem weiteren Sickerversuch am 15.06.2023 auf der Flur-Nr. 830 wurden vom Unterfertiger gleiche Bodenverhältnisse festgestellt. Die Absenkrate im Schurf betrug gemittelt über den Meßzeitraum von 1 Stunde 0,8 cm pro 15 Minuten. Gemäß der Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt für die Durchführung von Sichertests kann bei einer Absenkzeit von  $> 10 \text{ min/cm}$  eine Untergrundverrieselung auf Dauer nicht ordnungsgemäß funktionieren. Für die Versickerung des Niederschlagswassers wird eine flächige Versickerung auf dem süd-westlich des Planungsgebietes befindlichen Wiesengrundstückes Flur-Nr. 830 geplant.

## 3. Bestehende Verhältnisse

Das zur Flächenversickerung vorgesehenen Grundstück Flur-Nr. 830 hat eine Fläche von 2,47 ha. Das Wiesengrundstück hat ein Gefälle von etwa 13% in süd-westlicher Richtung zu einem unbenannten Vorfluter zur Ranna. Auf dem Grundstück steht eine oberflächige Versickerungsstrecke von ca. 150 m zur Verfügung.



Die Abwasserentsorgung im Bereich Kleinrathberg erfolgt im Trennsystem. Das gesammelte Schmutzwasser wird zur gemeindlichen Pumpanlage in Haidensäg im Freispiegel abgeleitet und dann zum Kanalnetz der Stadt Hauzenberg gepumpt. Die Ausreinigung erfolgt in der Hauzenberger Kläranlage bei Kaindlmühle. Für das Niederschlagswasser existiert ein Regenrückhalteteich, an die jedoch nicht alle Anwesen angeschlossen sind. Aus dem Planungsgebiet ist nur das Anwesen Kleinrathberg Nr. 8a angeschlossen. Für die gesamten abflusswirksamen Flächen innerhalb des B-Planes würde die Grundstücksfläche bei Beibehaltung der wasserrechtlich erlaubten Einleitungsmenge in den unbenannten Wiesengraben zur Ranna nicht ausreichen.

### 3. Geplante Maßnahmen

#### 3.1 Herstellung Regenwasserkanal

Im Bereich des Sondergebietes wird ein Regenwasserkanal für die Entsorgung des Niederschlagswassers von den Dachflächen verlegt und zu einem Sammelschacht, unmittelbar neben der Kreisstraße PA 45 geführt.

Gemäß Aufstellung des Architekturbüros Ludwig Bauer, Hauzenberg, sollen gerundet 1.500 m<sup>2</sup> Dachflächen an die Flächenversickerungen angeschlossen werden.

#### 3.2 Querung der Kreisstraße PA 45

Die Querung der Kreisstraße soll mittels einer Spülbohrung DN 200 hergestellt werden.

Für die Dimensionierung werden die Regenspenden des DWD 2020 verwendet (Anlage 4)

Rasterfeld 191199, 10-jähriges Regenereignis

$$r_{15,0,1} = 234 \text{ l/sxha}$$

$$Q_R = 0,15 \text{ ha} \times 0,9 \times 234,4 \text{ l/sxha} = 31,6 \text{ l/s}$$

erforderlich:

Rohrleitung DN 200

$$I \geq 2,0 \%$$

$$Q_v = 47,2 \text{ l/s}$$

$$v_v = 1,5 \text{ m/s}$$

#### 3.3 Verteilung auf die 2 Oberflächenversickerungsanlagen

Zur Verteilung des Niederschlagswassers auf der Flur-Nr. 830 wird ein Fertigteil-schacht erstellt, der mittels 2 abgehenden Rohrleitungen DN 150 das Regenwasser aufteilt. Zur Regulierung bzw. Feineinstellung ist eine Schieberblende über den Rohrausgängen anzubringen.

Rohrleitungen DN 150

$I \geq 2,0 \%$

$Q_v = 21,9 \text{ l/s}$

$v_v = 1,24 \text{ m/s}$

Bei einem 2-jährigen Regenereignis werden pro Flächenversickerung oberflächlich verteilt:

$r_{15,0,5} = 157,8 \text{ l/sxha}$

$Q_R = 0,15 \text{ ha} \times 0,9 \times 157,8 \text{ l/sxha} = 21,3 \text{ l/s}$

pro Flächenversickerung werden somit  $21,3 / 2 \approx 10 \text{ l/s}$  versickert.

### 3.4 Zusätzliche Angaben zum Grundstück Flur-Nr. 830

Auf dem Grundstück liegt eine erdverlegte Abwasserleitung DN 150, die Niederschlagswasser von der Kreisstraße zum RRT Kleinrathberg ableitet. Diese Leitung wird von der Flächenversickerung nicht beeinträchtigt.

Im westlichen Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 830 wurde im Rahmen der Flurbereinigung in den 70-iger Jahren des letzten Jahrhunderts ein Drainfeld (DR 24) hergestellt. Nachdem nach Angabe des Antragstellers in den letzten Jahrzehnten keine Unterhaltsmaßnahmen am Drainfeld durchgeführt wurden, ist die Funktion des Drainfeldes eingeschränkt oder nicht mehr gegeben. Eine Beeinträchtigung der Flächenversickerung erfolgt dadurch nicht.

## 4. Gegenstand der Erlaubnis

Mit den gegenständlichen Unterlagen wird die genehmigungsfreie Flächenversickerung nach der TRENGW angezeigt.

## 5. Benutzungsumfang

Im Rahmen der gegenständlichen Niederschlagswasserentsorgung aus dem Sondergebiet Tourismus Rathberger Hof werden an 2 getrennten Stellen Niederschlagswasser von unbelasteten Dachflächen mit einer angeschlossenen Fläche von jeweils < 700 m<sup>2</sup> flächig versickert.



## **6. Auswirkungen des Vorhabens**

- auf den unbenannten Wiesengraben zur Ranna erfolgt durch die Flächenversickerung keine Beeinflussung.
- Auf die Wasserbeschaffenheit, das Gewässerbett und den Uferstreifen des Gewässers erfolgt keine Auswirkung
- Nachteilige Einflüsse auf das Grundwasser und den Grundwasserleiter sind nicht zu erwarten.
- Bestehende Gewässernutzungen auf dem Grundstück sind nicht vorhanden.
- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
- Nachteilige Einflüsse auf die Landwirtschaft sind nicht zu erwarten.
- Nachteilige Einflüsse auf die etwa 250 m weit entfernte Wohnbebauung an der Gemeindestraße sind nicht zu erwarten.
- Auf die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **7. Rechtsverhältnisse**

Eigentümerin von Flur-Nr. 830, Gmkg Möslberg, ist

Frau Roswitha Uhrmann

Kleinrathberg 8a

94110 Wegscheid

mit der Unterschrift wird die Zustimmung zur Flächenversickerung gegeben.

### **7.1 Unterhaltungspflicht an den zu errichtenden baulichen Anlagen**

Die Unterhaltungspflicht an der geplanten Flächenversickerung auf dem Grundstück Flur-Nr. 830 liegt bei der

Fa. Rathberger Hof GmbH & Co Kg

Kleinrathberg 8

94110 Wegscheid

### **7.2 Sonstige öffentlich-rechtliche Verfahren**

Für die Flächenversickerung sind keine öffentlich-rechtlichen Verfahren erforderlich.

Die Versickerung erfolgt nach der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum

schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser  
(TRENGW)

### 7.3 Beweissicherungsmaßnahmen

Sind aus Sicht des Unterfertigers nicht erforderlich.

### 7.4 Privatrechtliche Verhältnisse

Für die Querung der Kreisstraße PA 45 ist mit dem  
Landkreis Passau  
Kreisstraßenverwaltung  
Tittlinger Straße 32  
94036 Passau  
ein Gestattungsvertrag abzuschließen.

Zustimmung der Grundstückseigentümerin von  
Flur-Nr. 830, Gmkg. Möslberg für die Flächenversickerung

---

Roswitha Uhrmann, Kleinrathberg 8a, 94110 Wegscheid

#### Anlagen:

Planbeilage 2

Lageplan Versickerungsanlage

M = 1 : 500

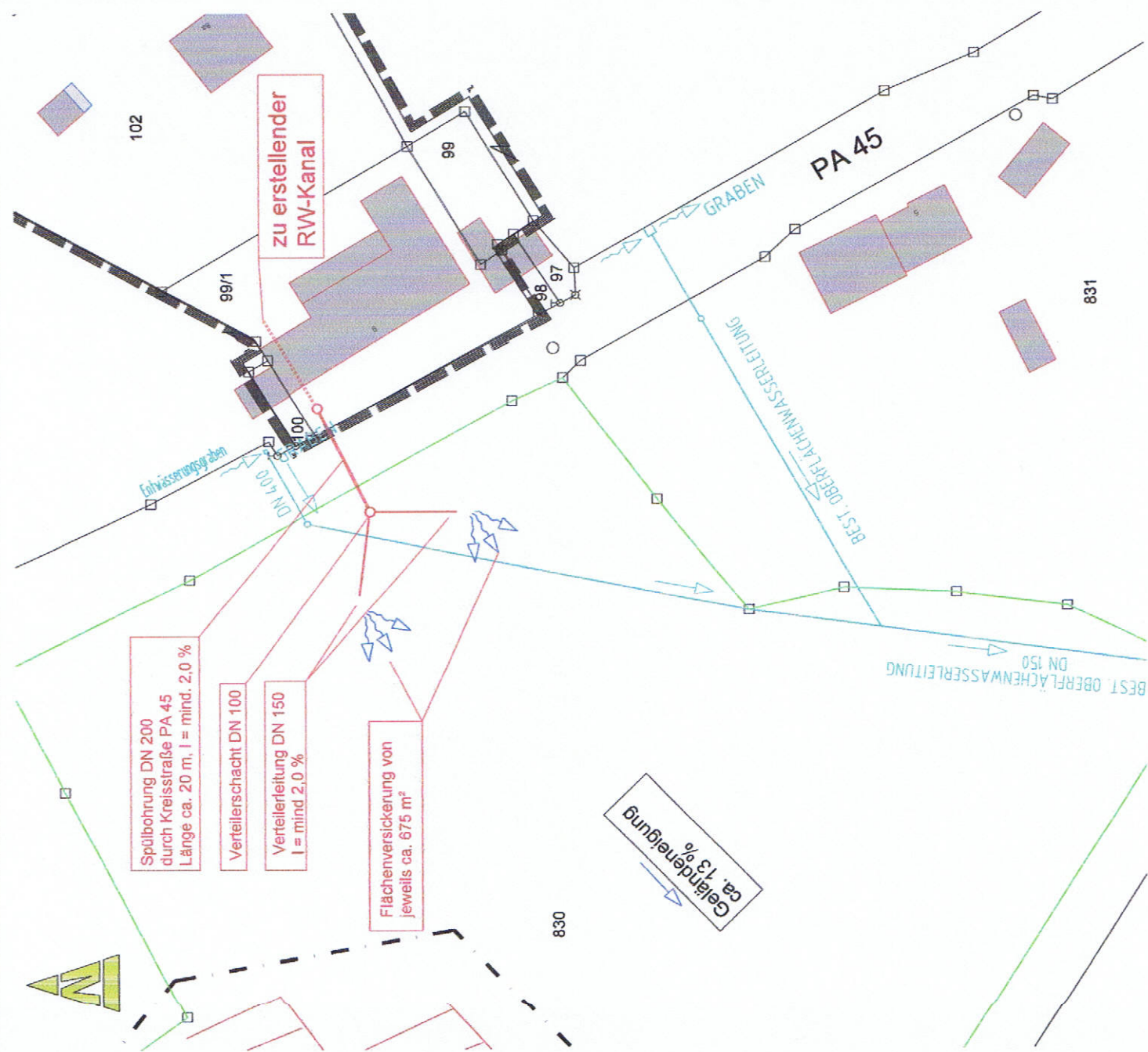
Anlage

Aufstellung Einzugsgebiet vom Arch.Büro Bauer, Hauzenberg

Anlage

Niederschlagsdaten aus KOSTRA-DWD 2020





|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

# SO TOURISMUS RATHBERGER HOF

## FLÄCHEN DER DÄCHER für Oberflächenentwässerung

### 1.1 Neubau bei Kreisstraße

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Nebengebäude 9,0 x 10,0  | = 90,00 m <sup>2</sup>  |
| Hauptgebäude 14,0 x 14,0 | = 196,00 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Gebäude „Kleinrathberg 8a“

bereits an Oberflächenentwässerung angeschlossen 0,00

### 1.3 Bestehendes Gebäude „Kleinrathberg 8“ (Hotel)

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| 31,50 x 14,0 | = 441,00 m <sup>2</sup> |
|--------------|-------------------------|

### 1.4 Bestehendes Gebäude „Kleinrathberg 6“ (Saunahaus)

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| 13,0 x 8,0 | = 104,00 m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------|

### 1.5 Bestehendes Ferienhäuschen auf Flur-Nr. 102

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 6,50 x 5,0 | = 32,50 m <sup>2</sup> |
|------------|------------------------|

### 1.6 Neues Ferienhäuschen auf Flur-Nr. 102

|            |                        |
|------------|------------------------|
| 6,50 x 5,0 | = 32,50 m <sup>2</sup> |
|------------|------------------------|

### 1.7 Bestehendes Heizhaus / Garagengebäude auf Flur-Nr. 115

|            |                         |
|------------|-------------------------|
| 32,0 x 9,0 | = 288,00 m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------|

### 1.8 Neubau Wohnhaus/Mitarbeiterhaus auf Flur-Nr. 115

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| 18,0 x 9,20 | = 165,60 m <sup>2</sup> |
|-------------|-------------------------|

### 1.9 Chalet Häuser auf Flur-Nr. 115

4 Häuser á 5,35 x 6,0

= 128,40

---

**1.478,00 m<sup>2</sup>**



## Rasterfeld 191199

(Zeile 191, Spalte 199)

### Regenspende und Bemessungsniederschlagswerte in Abhängigkeit von Wiederkehrzeit T und Dauerstufe D

Wiederkehrzeit T

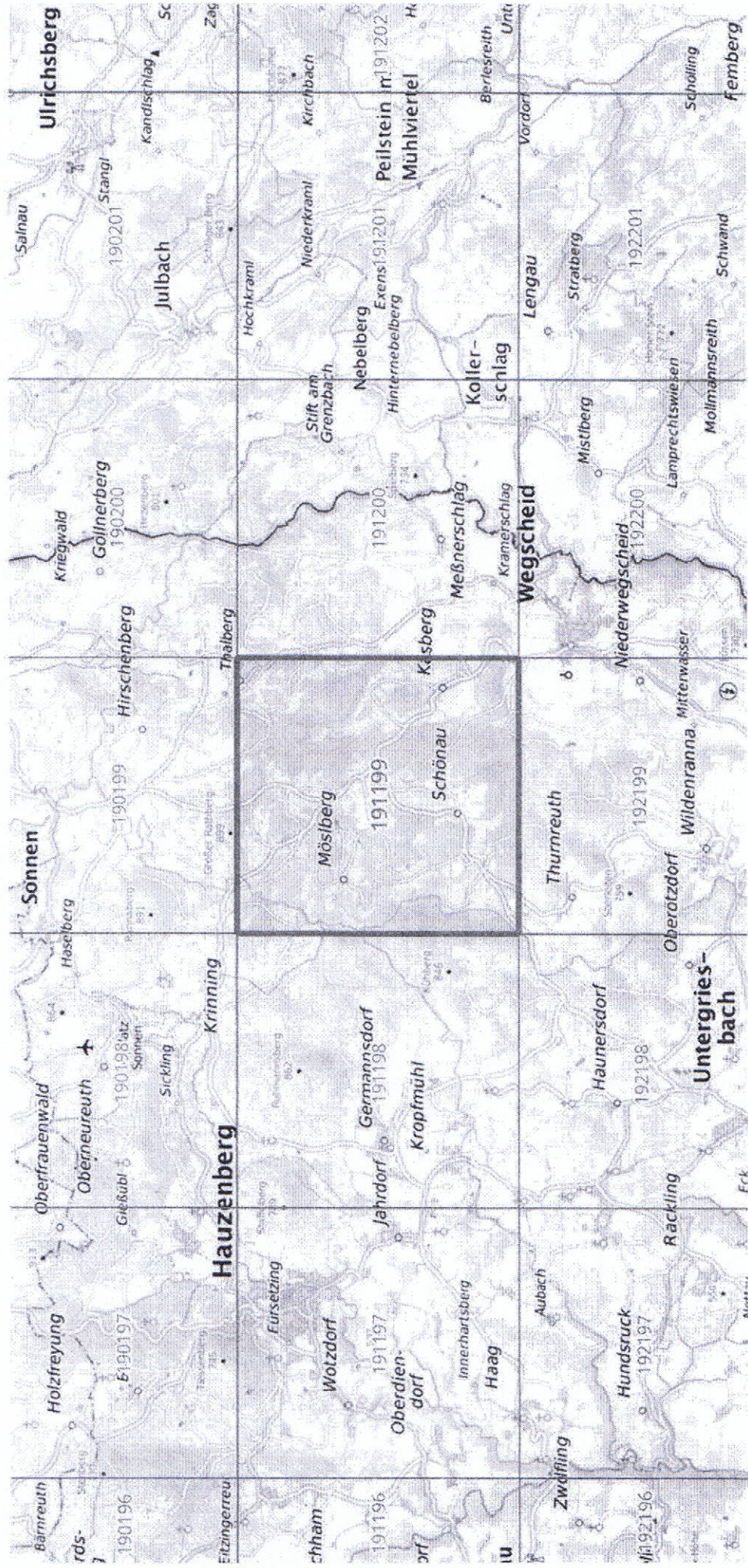
| Dauerstufe D |     | 1 a  |            | 2 a   |            | 3 a   |            | 5 a   |            | 10 a  |            | 20 a  |            | 30 a  |            | 50 a  |            | 100 a |            |
|--------------|-----|------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|
| min          | Std | mm   | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) | mm    | l / (s ha) |
| 5            |     | 7,9  | 263,3      | 9,7   | 323,3      | 10,8  | 360,0      | 12,3  | 410,0      | 14,4  | 480,0      | 16,6  | 553,3      | 18,1  | 603,3      | 19,9  | 663,3      | 22,6  | 753,3      |
| 10           |     | 10,1 | 168,3      | 12,4  | 206,7      | 13,8  | 230,0      | 15,7  | 261,7      | 18,4  | 306,7      | 21,3  | 355,0      | 23,1  | 385,0      | 25,5  | 425,0      | 29,0  | 483,3      |
| 15           |     | 11,5 | 127,8      | 14,2  | 157,8      | 15,8  | 175,6      | 18,0  | 200,0      | 21,1  | 234,4      | 24,3  | 270,0      | 26,4  | 293,3      | 29,2  | 324,4      | 33,1  | 367,8      |
| 20           |     | 12,7 | 105,8      | 15,6  | 130,0      | 17,4  | 145,0      | 19,8  | 165,0      | 23,2  | 193,3      | 26,7  | 222,5      | 29,0  | 241,7      | 32,0  | 266,7      | 36,4  | 303,3      |
| 30           |     | 14,4 | 80,0       | 17,7  | 98,3       | 19,8  | 110,0      | 22,5  | 125,0      | 26,4  | 146,7      | 30,4  | 168,9      | 33,0  | 183,3      | 36,5  | 202,8      | 41,4  | 230,0      |
| 45           |     | 16,4 | 60,7       | 20,1  | 74,4       | 22,5  | 83,3       | 25,5  | 94,4       | 30,0  | 111,1      | 34,5  | 127,8      | 37,5  | 138,9      | 41,4  | 153,3      | 47,0  | 174,1      |
| 60           | 1   | 17,9 | 49,7       | 22,0  | 61,1       | 24,6  | 68,3       | 27,9  | 77,5       | 32,8  | 91,1       | 37,7  | 104,7      | 41,0  | 113,9      | 45,3  | 125,8      | 51,4  | 142,8      |
| 90           | 1,5 | 20,3 | 37,6       | 25,0  | 46,3       | 27,9  | 51,7       | 31,7  | 58,7       | 37,1  | 68,7       | 42,8  | 79,3       | 46,5  | 86,1       | 51,3  | 95,0       | 58,3  | 108,0      |
| 120          | 2   | 22,2 | 30,8       | 27,3  | 37,9       | 30,4  | 42,2       | 34,6  | 48,1       | 40,6  | 56,4       | 46,7  | 64,9       | 50,8  | 70,6       | 56,1  | 77,9       | 63,6  | 88,3       |
| 180          | 3   | 25,1 | 23,2       | 30,9  | 28,6       | 34,4  | 31,9       | 39,1  | 36,2       | 45,9  | 42,5       | 52,9  | 49,0       | 57,5  | 53,2       | 63,5  | 58,8       | 72,0  | 66,7       |
| 240          | 4   | 27,4 | 19,0       | 33,7  | 23,4       | 37,6  | 26,1       | 42,7  | 29,7       | 50,1  | 34,8       | 57,7  | 40,1       | 62,7  | 43,5       | 69,3  | 48,1       | 78,7  | 54,7       |
| 360          | 6   | 31,0 | 14,4       | 38,1  | 17,6       | 42,5  | 19,7       | 48,3  | 22,4       | 56,7  | 26,3       | 65,3  | 30,2       | 71,0  | 32,9       | 78,4  | 36,3       | 89,0  | 41,2       |
| 540          | 9   | 35,0 | 10,8       | 43,1  | 13,3       | 48,1  | 14,8       | 54,7  | 16,9       | 64,2  | 19,8       | 73,9  | 22,8       | 80,3  | 24,8       | 88,7  | 27,4       | 100,7 | 31,1       |
| 720          | 12  | 38,2 | 8,8        | 47,1  | 10,9       | 52,5  | 12,2       | 59,7  | 13,8       | 70,0  | 16,2       | 80,7  | 18,7       | 87,6  | 20,3       | 96,8  | 22,4       | 109,9 | 25,4       |
| 1080         | 18  | 43,3 | 6,7        | 53,2  | 8,2        | 59,4  | 9,2        | 67,5  | 10,4       | 79,2  | 12,2       | 91,2  | 14,1       | 99,1  | 15,3       | 109,5 | 16,9       | 124,3 | 19,2       |
| 1440         | 24  | 47,2 | 5,5        | 58,1  | 6,7        | 64,8  | 7,5        | 73,7  | 8,5        | 86,4  | 10,0       | 99,6  | 11,5       | 108,2 | 12,5       | 119,4 | 13,8       | 135,6 | 15,7       |
| 2880         | 48  | 58,3 | 3,4        | 71,7  | 4,1        | 80,0  | 4,6        | 90,9  | 5,3        | 106,6 | 6,2        | 122,9 | 7,1        | 133,5 | 7,7        | 147,4 | 8,5        | 167,4 | 9,7        |
| 4320         | 72  | 65,9 | 2,5        | 81,1  | 3,1        | 90,5  | 3,5        | 102,8 | 4,0        | 120,6 | 4,7        | 139,0 | 5,4        | 151,0 | 5,8        | 166,7 | 6,4        | 189,3 | 7,3        |
| 5760         | 96  | 71,9 | 2,1        | 88,5  | 2,6        | 98,7  | 2,9        | 112,2 | 3,2        | 131,6 | 3,8        | 151,6 | 4,4        | 164,7 | 4,8        | 181,9 | 5,3        | 206,5 | 6,0        |
| 7200         | 120 | 76,9 | 1,8        | 94,7  | 2,2        | 105,6 | 2,4        | 120,1 | 2,8        | 140,8 | 3,3        | 162,2 | 3,8        | 176,3 | 4,1        | 194,6 | 4,5        | 221,0 | 5,1        |
| 8640         | 144 | 81,3 | 1,6        | 100,0 | 1,9        | 111,6 | 2,2        | 126,9 | 2,4        | 148,8 | 2,9        | 171,5 | 3,3        | 186,3 | 3,6        | 205,7 | 4,0        | 233,5 | 4,5        |
| 10080        | 168 | 85,2 | 1,4        | 104,8 | 1,7        | 117,0 | 1,9        | 133,0 | 2,2        | 156,0 | 2,6        | 179,7 | 3,0        | 195,2 | 3,2        | 215,6 | 3,6        | 244,7 | 4,0        |

Seite 1 von 3



(Zeile 191, Spalte 199)

Übersichtskarte des Rasterfeldes 191199, M 1 : 100 000





# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 01. August 2019 hat der Marktgemeinderat von Wegscheid den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geschlossen (gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren)
- In der Zeit vom 28.08.2019 bis 04.10.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 28.08.2019 bis 04.10.2019 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 10. Oktober 2019 wurden in der Marktgemeinderatssitzung die Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange behandelt
- In der Zeit vom 16.08.2022 bis 30.09.2022 fand die Öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 29.07.2022 bis 30.09.2022 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 03. November 2022 fand der Abwägungsbeschluss im Marktgemeinderat statt mit Beschluss einer erneuten Beteiligung
- In der Zeit vom 05.04.2023 bis 28.04.2023 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 21.03.2023 bis 28.04.2023 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 11. Mai 2023 fand der Abwägungsbeschluss im Marktgemeinderat statt mit Beschluss einer erneuten nochmaligen Beteiligung

- In der Zeit vom 25.08.2023 bis 29.09.2023 fand die erneute, nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 10.08.2023 bis 29.09.2023 fand die erneute, nochmalige Fachstellenbeteiligung statt
- **Es wurden keine Einwendungen bzw. Mitteilungen vorgetragen. Abwägungen waren somit nicht erforderlich**
- Am 12. Oktober 2023 fand der Satzungsbeschluss im Marktgemeinderat statt

## **Städtebau und Umweltauswirkungen**

### **a) Städtebau**

Im Jahre 1991 begann die Besitzerin Roswitha Uhrmann gemeinsam mit ihrem Mann mit „Urlaub auf dem Bauernhof“. Anfangs standen lediglich drei Doppelzimmer zur Verfügung. Dies reichte der Eigentümerin nicht und deshalb besuchte sie Weiterbildungen, um eben diese Erkenntnisse ihren Gästen anbieten zu können. So wurde bald mehr aus dem kleinen Ferienhaus im Bayerischen Wald. Das alte Bauernhaus wurde ausgebaut und Neubauten folgten.

Heute umfasst der „Rathberger Hof“ 38 Betten, einen Wellnessbereich mit Sauna und Biosoft-Sauna, Infrarotkabine, Dampfbad und Massageräumen.

Um bestehen zu können und zukunftsfähig zu werden, wurde dieser Bebauungsplan durchgeführt, damit weitere Tourismusgebäude erstellt werden können.

### **b) Umweltauswirkungen**

Durch diesen Bebauungsplan sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Sämtliche Parkplätze werden mit Rasengittersteinen ausgebildet
  - Sämtliche Straßen sind bereits vorhanden
  - Für sämtliche neu zu schaffende Gebäude und auch für die bestehenden Gebäude – mit Ausnahme von Gebäude „Kleinrathberg 8a“ – sind jeweils Retentionszisternen von mind. 6 m³ Inhalt neu zu errichten
  - Auf dem Gelände befindet sich eine zentrale Heizkraftanlage, welche mit Hackschnitzel gespeist wird; die Hackschnitzelheizung ist so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für die neuen Gebäude vorhanden sind
- Bezüglich Heizung und Warmwasser ist eine autarke Versorgung gegeben.**
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet, sondern auf Flur-Nr. 115 (Teilfläche) sowie auf Flur-Nr. 108 bereitgestellt. Es handelt sich um die Umwandlung einer Intensivwiese in eine artenreiche Wiese mit Reptilienbausteinen

**Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:** Es handelt sich um die Sicherung des Tourismusbetriebes „Rathberger Hof“. Die vorliegende Planung ist aufgrund der Grundstückssituation die einzige Möglichkeit, den Fremdenverkehrsstandort des „Rathberger Hofes“ zu erweitern und nachhaltig auf Dauer zu sichern. Somit sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

13. Nov. 2023

**Markt Wegscheid**

.....  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



**Architekturbüro Bauer**

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

