

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SO Chaletdorf Alpe“

GEMEINDE PHILIPPSREUT

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU



Gemeinde Philippsreut



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hauzenberg, den 24. Juli 2023
geändert: 22. April 2025
weiter ergänzt: 31. Juli 2025

Planung:

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

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS DER PLANUNG

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

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

Im Bereich „Alpe“ will der Vorhabensträger – unterhalb seines bestehenden Gastronomie- und Pensionbetriebes – ein kleines Chaletdorf mit entsprechender Infrastruktur errichten.

Deshalb hat am 22. Juni 2023 der Gemeinderat Philippsreut die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Chaletdorf Alpe“ beschlossen.

Dieser Bereich bezieht sich auf folgende Grundstücke:

Flurstücke 506 (Teilfläche) + 494 (kommunale Straße „Almbergstraße“),
jeweils Gemarkung Annathal

Im Parallelverfahren wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Da jedoch in Teilen des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom Büro für Landschaftsplanung Team Umwelt Landschaft, Deggendorf folgende ökologisch wertvolle Bereiche gefunden wurden

- artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese
- kalkarme Flach- und Quellmoore – die weitgehend intakt sind (M422-MF00BK) und gesetzlich geschützt

musste der bisherige Geltungsbereich stark geändert und reduziert werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen wird nun auch der Altbaubereich in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Altbaubereich sollen ebenfalls Gebäude für touristische Zwecke modernisiert und teilweise neu errichtet werden (im bestehenden Altbau sowie über Garagenanbau).

Der Gemeinderat Philippsreut hat dieser Änderung zugestimmt.

Deshalb wurde das Verfahren nach § 3.1 und § 4.1 BauGB nochmals wiederholt.

2.0 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

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

2.1 Vorhabensträger

Vorhabensträger und Bauherr dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist:

Matthias Springer
Alpe 2
94158 Philippsreut

2.2 Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Philippsreut bestimmt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der erforderliche Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.

2.3 Rechtliche Grundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 m.W.v. 01.10.2023
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 m.W.v. 07.07.2023

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

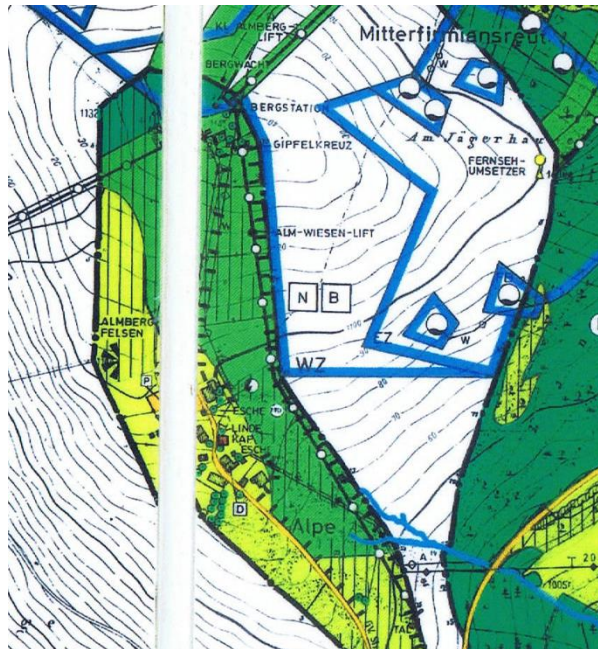
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Philippsreut wurde am 31.01.2000 mit Aktenzeichen Nr. III/31-610-FP durch das Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt. Es handelt sich um eine Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB.

Der Gemeinderat hat am 22.06.2023 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der 6. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Nach RP Donau-Wald ist in der gesamten Region darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

Nach RP Donau-Wald ist es zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes (...) und zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur (...) entwickelt und durchgeführt werden.



Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

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

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und andere

Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nicht geschützt werden kann jedoch das artenreiche Extensivgrünland, die artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese, der artenreiche Borstgrasrasen sowie das weitgehend intakte kalkarme Flach- und Quellmoor.

Diese o.g. Bereiche sind allesamt gesetzlich geschützt und müssen von einer Bebauung freigehalten werden.

Diese Bereiche sind neuerdings nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

4.0 TOURISMUSZENTRUM MITTERFIRMIANSREUT – SKIZENTRUM MITTERDORF

Das geplante Chaletdorf in Mitterfirmiansreut – Alpe ist an diesem Standort sehr sinnvoll, da das Gebiet in Mitterfirmiansreut – Skizentrum Mitterdorf bereits ein großes Angebot an touristischen Angeboten aufweisen kann:

Als „Gletscher des Bayerischen Waldes“ wird das Familienskigebiet rund um den Almberg (1139 m ü. NN) aufgrund seiner Schneesicherheit gerne bezeichnet.

Moderne Schneekanonen auf allen Abfahrten ermöglichen bestens präparierte Pisten und gleich bleibend gute Schneeverhältnisse. Das herrlich gelegene Skigebiet – in dem sich insbesondere Familien und Anfänger wohl fühlen – gilt in der Regel von Weihnachten bis März als schneesicher.

„*Schlittengaudi*“: Die Rodel- und Zi-Bob-Bahn auf der Almwiese:

Es handelt sich um ein 200 m langes überdachtes Förderband, welches zum Startpunkt der Rodelgaudi zählt. Hier gibt es spezielle Rodelkarten sowie einen Zi-Bob und Rodelverleih.

Diese Anlage ist lediglich 250 m vom zukünftigen Chaletdorf entfernt.

Folgende Lifte sind im Skizentrum Mitterdorf in unmittelbarer Umgebung:

Kirchenlift, Kleiner Almberglift, Almwiesenlift, Almberg-Sesselbahn, Kißlingerlift, Baby-Lift, JuniorSkiZirkus, Förderband Rodelbahn

Des Weiteren gibt es gewalzte Loipen und auch sehr viele Wanderwege in unmittelbarer Umgebung und zwar zum Langlaufen und Schneeschuhwandern.

Bei insgesamt 4 Schlepliften, einem Seillift, 4 Zauberteppichen und einer Doppelsesselbahn beträgt die Förderkapazität 10.000 Personen/Stunde. Für Langläufer und Winterwanderer werden 23 km Loipen sowie Ski- und Winterwanderwege gespurt bzw. gewalzt. Drei Skischulen bieten für alle Altersgruppen und Leistungsklassen Alpin-, Snowboard- und Langlaufkurse an. Skiverleih, zwei Skiwerkstätten sind an den Pisten und in Mitterfirmiansreut vorhanden.

Ausflüge:

Auch im Frühjahr, Sommer und Herbst ist diese Gegend touristisch von großem Belang: Mit seiner Lage nahe der österreichischen und tschechischen Grenze ist dieses Urlaubsdomizil im Ferienland am Nationalpark Bayerischer Wald ein guter Ausgangspunkt für lohnende Tagesausflüge, die den Urlaub zusätzlich bereichern können.

Wander-/Pilgerweg in unmittelbarer Nähe:

- VIA NOVA als Pilgerweg
- Goldsteig als Fernwanderweg

Radwege in und um die Gemeinde herum:

Auf einer Länge von ca. 180 km verläuft der Nationalpark-Radweg grenzüberschreitend durch die Naturparkregionen Bayerischer Wald und Böhmerwald.

Vorwiegend auf ruhigen, idyllischen und meist unasphaltierten Forstwegen bzw. wenig frequentierten Nebenstraßen erkundet der Gast einen der schönsten Landschaften Deutschlands wie auch Tschechiens.

Der ostbayerische Radelspaß endet bei dieser Tour nicht an den Grenzen, sondern verbindet beide Staaten miteinander.

Außerdem gibt es den Donau-Radweg. Dieser 65 km lange Radweg stellt den Lückenschluss zwischen den Höhenlagen des Bayerischen Waldes im Dreiländereck und dem Donautal bzw. den Donauleiten dar.

Eine idyllische Hügellandschaft, ausgedehnte Bergwälder, liebeliche Bachtäler – alles in allem erwartet den Radfahrer eine bezaubernd ursprüngliche Kulturlandschaft.

Weitere sportliche Aktivitäten:

Eine Tennisschule und Tennisplätze sind ebenfalls vorhanden und zwar im Ort Mitterfirmiansreut.

Naturbadeweiher in unmittelbarem Umkreis:

Es gibt verschiedene Naturbadeweiher in der Umgebung und zwar in Hohenau, Spiegelau, Neureichenau und Riedelsbach.

5.0 FUNKTION DES CHALET-DORFES

Folgende Funktionen sollen in diesem Bebauungsplan integriert werden:

Neubaubereich, bestehend aus

- 2 Chalet-Häuser mit jeweils 6 Betten
- 2 SPA-Häuser
- dazwischen Außenpool mit einer Breite von 4,0 m, eine Länge von 10,0 m und eine Tiefe von 1,0-1,50 m (52,0 m³ Wassermenge)
- Stellplätze (bereits Bestand)

Altbaubereich, bestehend aus

- Im Erdgeschoss: bestehendes Gasthaus mit überdachter Terrasse, Küche, Vorratsräume und WC-Anlagen
- In den Obergeschossen: bestehende Pensionszimmer, die modernisiert werden
- Beim Nebengebäude im Erdgeschoss: Garagen
- Erweiterung und Aufstockung beim Garagentrakt mit neuen Tourismus-Zimmern

6.0 PLANUNGSGEBIET UND GRÖSSE

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft ein Grundstück sowie den Teilausschnitt der kommunalen Straße.

Wegen der besonderen Nutzung soll dieser Bereich als „Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Süd-Westen von der Gemeindestraße
- im Nord- Westen durch das bestehende Grundstück der Flur-Nr. 508 mit dem denkmalgeschützten Gebäude
- im Nord-Osten durch das Skigebiet im Winter und die landwirtschaftliche Fläche im Sommer
- im Süd-Osten durch das Skigebiet im Winter und die landwirtschaftliche Fläche im Sommer

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstück 506 (Teilfläche) + Flurstück 494 (kommunale Straße „Almbergstraße“), jeweils Gemarkung Annathal

Größe des Planungsgebietes beträgt **ca. 0,422 ha**

7.0 HINWEISE ZUR PLANUNG UND PLANUNGSZIELE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neugeplanten Chalet Häuser mit SPA-Gebäude samt Umbau-/Erweiterungsbauten im Bestand zu erreichen.

8.0 GEOLOGIE, BÖDEN, DERZEITIGE NUTZUNG

Geologisch gehört das Gemeindegebiet dem Gneisgebiet des Bayerischen Waldes an.

Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise.

Die vorherrschende Bodenart im verbleibenden Geltungsbereich ist eine Rasenfläche, zum Teil mit Schotterunterbau sowie mässig extensiv genutztes artenarmes Grünland.

Die Bereiche artenreiches Extensivgrünland, artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese sowie artenreiche Borstgrasrasen und die kalkarmen Flach- und Quellmoore werden nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, sondern bleiben außerhalb dessen bestehen.

9.0 TOPOGRAPHIE, GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist nach Süd-Osten geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) erstreckt sich von 1.080,00 m ü. NN im Nord-Westen bis 1.070,00 m ü. NN im Süd-Osten.

In Folge der geologischen Zusammensetzung des Untergrundes aus Gneisen und Graniten ist das Speichervermögen für Grundwasser gering.

10.0 ERSCHLIESSUNGEN

10.1 Straßen

Die Haupterschließung geschieht über die Staatsstraße ST 2130 von Philippsreut nach Mauth. Im Ort Mitterfirmiansreut abzweigend zur bestehenden, befestigten kommunalen Straße „Almbergstraße“.

10.2 Wasserversorgung

Die kommunale Hauptwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung geschieht über das kommunale Netz der Wasserversorgung.

Die entsprechenden Hauptleitungen liegen bereits in der kommunalen Straße.

Es müssen nur noch Abzweigungen geschaffen werden.

Das erforderliche Wasserrechtsverfahren für den gesamten Gemeindebereich von Philippsreut wird aktuell von der Gemeinde durchgeführt. Der Antrag soll noch in diesem Jahr eingereicht werden. Der Abschluss des Verfahrens ist dann abhängig von der Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt.

10.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch den bestehenden Löschwasserbehälter in unmittelbarer Nachbarschaft dargestellt.

Dieser Löschwasserbehälter hat ein Volumen von 200 m³ und hat auch die entsprechenden Zapfstellen für die Feuerwehr.

10.4 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert durch die vorhandene kommunale Abwasserleitung.

Die Kläranlage hat noch Kapazitäten frei.

Die Gemeinde Philippsreut strebt für den gesamten Gemeindebereich an, die best. Fehleinleitung in die Kläranlage schrittweise zu beenden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der technischen und organisatorischen Möglichkeiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Nach erfolgreicher Umsetzung wird das WWA entsprechend informiert.

10.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasser darf nicht in den kommunalen Abwasserkanal eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf dem eigenen Grundstück.

Für jedes Neubaugebäude ist eine Retentionszisterne von 3,6 m³ zu errichten; für das bestehende Hauptgebäude ist eine Retentionszisterne von 10 m³ zu errichten.

Das überschüssige Oberflächenwasser wird mittels Drosselklappe dann in die Muldenrigole eingeleitet.

Dadurch wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder direkt zugeführt.

Insgesamt handelt es sich um eine Gesamt-Versiegelungsfläche von 221,51 m², also weit unter 1.000 m² (siehe untenstehende Aufstellung).

GESAMT-VERSIEGELUNGSFLÄCHEN DER ANLAGE

Anzahl und Größe der Gebäude	x	Versiegelungsfaktor	
2 SPA-Häuser 2 x 7,20 x 7,80	x	0,9	= 101,09 m ²
2 Chalets 2 x 6,80 x 8,0	x	0,9	= 97,92 m ²
Wege (Schotterrasen) 50,0 lfm x 1,50	x	0,3	= 22,50 m ²
			221,51 m²

10.6 Elektrische Energie

Die Haupt-Erdkabel sind bereits vorhanden.

Zusätzlich sollen die einzelnen Neubauten am Dach mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, um eigene Energie zu erzeugen.

11.0 AUSSAGEN ZUM GEBOT DER INNENENTWICKLUNG

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.“

In unserem Falle ist eine Innenentwicklung im Ort Mitterfirmiansreut oder im Hauptort Philippsreut nicht sinnvoll.

Für diesen Ortsteil „Alpe“ sprechen folgende Tatsachen:

- direkte Nachbarschaft zum bestehenden Gastronomie- und Pensionsbetrieb des Investors sowie Modernisierung / Erweiterung des o.g. Altbaues
- in der Nähe befinden sich viele Liftanlagen

- direkter Zugang zur „*Schlittengaudi*“ mit Förderband in 250 m Entfernung
- grandiose Landschaft
- Fernblick über den schönsten Teil des Bayerischen Waldes / Böhmerwaldes und Fernsicht bei Föhn bis zu den Alpen

12.0 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Es ist bekannt, dass durch das Heranrücken der geplanten Chaletthäuser mit SPA-Gebäude zu den bestehenden Schlepplifтанlagen mit Nebeneinrichtungen, Parkplätzen, Pisten, Beschneiungsanlagen und Funktions- und Pistenpflege mit Pistenfahrzeugen eine Konfliktsituation entstehen könnte.

Die Erfahrung des Investors/Bauherrn zeigen jedoch, dass bei seinen bestehenden Pensionszimmern – die ebenfalls direkt an der Anlage sich befinden – in den Wintermonaten hauptsächlich Gäste kommen, die eine starke Affinität zum Skifahren haben und die Nähe zu den Liften und deren Geräuschen sogar suchen.

Deshalb ist eine Konfliktsituation mit größter Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

Außerdem will der Investor mit seinen neuen Anlagen sowie den Umbaumaßnahmen beim Bestand auch wesentlich stärker den ganzzährigen Tourismus fördern. Außerhalb der Saison ist es in diesem Bereich völlig ruhig.

Entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden – hin zu den Skiliftbereichen – durchgeführt - sowohl im Altbau als auch bei den Neubauten (Schallschutzfenster und ähnliches) – siehe textliche Festsetzungen.

13.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Teil B - UMWELTBERICHT

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

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

1.0 Einleitung

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich der geplanten Chalethäuser mit SPA-Gebäude als landwirtschaftliche Fläche eingetragen.

In der Biotopkartierung ist jeweils ein kartiertes Biotop mit der Nummer 7147-0167-002 vorhanden. Dieses kartierte Biotop erfasste im bisherigen Verfahren auch Teile des geplanten Chaletdorfes.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit diesem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ soll eine Bebauung mit Chalet-/SPA-Gebäude auf dem vorgenannten Grundstück geschaffen werden.

Zusätzlich wird das bestehende Gastronomie-/Pensionsgebäude neuerdings mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Bestandsgebäude werden im Sinne eines modernen Tourismusgebäudes modernisiert bzw. über dem Garagentrakt erweitert.

Der Bereich für die Neubauten liegt in unmittelbarer Umgebung zum bestehenden Gastronomie-/ Pensionsbetrieb des Investors.

Außerdem liegt dieses Grundstück im Bereich „Skizentrum Mitterdorf“.

Zum Schutze der Landschaft sind neue Eingrünungen im Norden, Nord-Osten und Süd-Osten vorgesehen.

Die vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf festgestellten Bereiche

- Artenreiches Extensivgründland
- Artenreiche seggen- oder bindensreiche Nasswiese
- Kalkarme Flach- und Quellmoore
- Artenreicher Borstgrasrasen

sind nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

Die Zufahrt ist bereits vorhanden. Eine neue Straße braucht nicht errichtet werden.

Die Stellplätze sind bereits als Schotterrasenfläche vorhanden; neue Stellplatzflächen müssen nicht mehr errichtet werden.

1.3 Zielvorgabe

Bei dem zu ändernden Grundstück des Flurstückes 506 (Teilfläche), Gemarkung Annathal soll eine neue Baurechtsfläche mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen geschaffen werden einschließlich Möglichkeiten beim Umbau-/Erweiterungsbau im Altbestand.

Außerdem sollen gleichzeitig Kompensationen auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden und zwar in der Hauptsache im süd-westlichen Bereich.

ZIEL:

Aufgrund der Lage dieses Grundstückes und der Beziehung zum bestehenden Gastronomie-/Pensionsbetrieb ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan für touristische Neubauten incl. Aufstockung/Erweiterung beim Altbau an dieser Stelle sinnvoll.

1.4 Geplante ökologische Vermeidungsmaßnahmen

In den textlichen Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

Um den Anfall von Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Jedes Neubaugebäude erhält jeweils eine Retentionszisterne von 3,6 m³ Inhalt
- Das Bestandsgebäude mit den Erweiterungen erhält eine Retentionszisterne von 10 m³
- Das überschüssige Wasser aus den Retentionszisternen wird für Toilettenspülung, Außenbewässerung u.ä. genutzt
- Das restliche Niederschlagswasser wird mittels Drosselklappe in eine Muldenrigole abgeleitet; dadurch wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt
- Der Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen wird festgesetzt

1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich in der Fläche des Geltungsbereiches um **kein** FFH-Gebiet.

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

1.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Umweltbelastungen nicht wesentlich größer als bisher, da die gesamte Umgebung sehr stark geprägt ist von der vorhandenen Skilandschaft mit Schleppliften, Seilliften etc. sowie dem eigentlichen Skibetrieb einschließlich des Einsatzes mit Schneekanonen.

Außerdem ist eine starke Eingrünung geplant.

Die gesetzlich geschützten Bereiche liegen nun außerhalb des Geltungsbereiches.

2.0 Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Gemeinderat von Philippsreut eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

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

Dies wird festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Heizung ohne fossile Brennstoffe
- Die Neubaugebäude müssen mit einem Standard von mindestens KfW-55 errichtet werden
- Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen und Versickern in neuer Muldenrigole
- Einsatz von Brauchwasser für WC-Anlagen und Gartenbewässerung
- Die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden; die neuen notwendigen Wege werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt
- Fassadenbegrünung an den Gebäuden

3.0 Umweltauswirkungen

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

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück Flurstück 506 (Teilfläche) Gemarkung Annathal weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich	4.218,95 m²
./.. Straße + bestehende Parkplätze	742,00 m ²
./.. Altbau-Gebäude (ohne Erweiterungsbau)	498,00 m ²
./.. best. Veranda	50,00 m ²
./.. asphaltierte Einfahrt bei best. Garagen	252,00 m ²
./.. Grünzug unterhalb SPA-Häuser	335,00 m ²
./.. Kompensations-Grünzug im Südwesten	191,00 m ²
Zu kompensierende Gesamtfläche	2.150,95 m²

3.2 Ausschlüsse

Die neuen Baurechtsflächen haben eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

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

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.
Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet.

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

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

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

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

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

Flurstück 506 (Teilfläche) Gemarkung Annathal

Gesamt-Kompensationsfläche 2.150,95 m²

a) GRZ 0,3

b) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I

c) Kompensationsfaktor:

Der relativ geringe Kompensationsfaktor wird aus folgenden Gründen gewählt:

- die Zufahrtsstraße ist bereits vorhanden
- die Parkflächen sind bereits vorhanden
- die neuerliche Planung ist außerhalb der Biotopflächen
- die GRZ ist sehr niedrig mit 0,3
- im Inneren des Geltungsbereiches befinden sich lediglich Gehwege, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden
- Sammeln des Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke

gewählt – Mittelwert: **0,4**

3.4 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden)

Kompensationsflächen	x	Mittelwert	
2.150,95 m ²	x	0,4	= 860,38 m ²

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

a) Fläche unterhalb SPA-Häuser 335,00 m²

Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche mit mehrreihig autochthonen Gehölzen versetzt in einer Breite von 8,0 m bzw. 9,0 m

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,3
Aufwertung in mehrreihig autochthone Gehölze	1,3
Unterschiedsbewertung	1,0

Diese Fläche befindet sich im Süd-Osten

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt	335,00 m ²
335,00 m ² x 1,0	=> 335,00 m ²

b) Fläche im Süd-Westen 530,00 m²

Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche mit autochthonen Bäumen in einer Breite von 8,00 m

Bisherige Bewertung der landwirtschaftlichen Fläche	0,3
Aufwertung mit autochthonen Bäumen	1,3
Unterschiedsbewertung	1,0

Diese Fläche befindet sich im Süd-Westen

Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt	530,00 m ²
530,00 m ² x 1,0	=> 530,00 m ²

Ausgleichsmaßnahmen	865,00 m²
----------------------------	-----------------------------

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche:	860,38 m²
ermittelte Kompensationsfläche:	865,00 m²

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

3.6 Vorhandene Biotopfläche

Durch die neue Planung und vor allen Dingen durch die Einbeziehung des Altbaus sind wir nun außerhalb jeglicher Biotopflächen.

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Wesentliche Auswirkungen sind durch die neuen Chalet Häuser mit SPA-Gebäude nicht zu erwarten, da die Landschaft durch den bestehenden Ski-Tourismus bereits sehr stark geprägt ist.

Außerdem sind die Bereiche

- Artenreiches Extensivgrünland
- Artenreiche seggen- oder binsenreiche Nasswiese
- Artenreicher Borstgrasrasen
- Kalkarme Flach- und Quellmoore (weitgehend intakt)

außerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan

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

Gemeinde Philippsreut

.....
Helmut Knaus
1. Bürgermeister

Vorhabensträger/Bauherr

.....
Matthias Springer

Architekturbüro Bauer

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

Teil C – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1, 1a und 2 sowie §§ 8, 9 und 10 + 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) des Baugesetzbuches (BauGB), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), § 9 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG), Art. 4 des Gesetzes über den Schutz, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Philippsreut für die Grundstücke der Flur-Nr. 494 (Gemeindestraße) sowie Flur-Nr. 506 (Teilfläche), allesamt Gemarkung Annathal diesen Bebauungsplan.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO (Tourismus)

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zulässig sind:

a) Neubau-Bereich

- 2 Chalet-Häuser mit jeweils 6 Betten (incl. Zusatzbetten)
- 2 SPA-Häuser
- dazwischen Außenpool mit einer Breite von 4,0 m, einer Länge von max. 10,0 m und einer Tiefe von 1,0-1,50 m (52,0 m³ Wassermenge)
- Stellplätze (bereits Bestand)

b) Altbau-Bereich

- Im Erdgeschoss: bestehendes Gasthaus mit überdachter Terrasse, Küche, Vorratsräume und WC-Anlagen
- In den Obergeschossen: bestehende Pensionszimmer, die modernisiert werden
- Beim Nebengebäude im Erdgeschoss: Garagen
- Erweiterung und Aufstockung beim Garagentrakt mit neuen Tourismus-Zimmern

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

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

- Hafengebiete
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbaren Energie, Wind- und Sonnenenergie dienen

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

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6

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

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.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden Gestaltungsvorschläge für die Neubauten im Anhang dargestellt.

Fassaden:

Verputzte Mauerfassaden

Auf grelle Farben bei den Fassadenanstrichen muss verzichtet werden.

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

Bei der jeweiligen Beleuchtung für den Außenbereich dürfen nur warm-weiße LED-Lampen verwendet werden.

3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Das Gelände ist geneigt.

Abtrag und Auftrag jeweils max. 1,45 m

An den Grundstücksrändern dürfen keine Stützmauern entstehen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Verwendung des bestehenden und geplanten Geländes darzustellen (Gelände-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

Neue Gebäude (Chalet-Gebäude + SPA-Häuser)

Dachform:	zulässig: Satteldach
Dachneigung:	17 – 30°
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Ziegel bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, anthrazit Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen.
Dachgauben:	nicht zulässig
Wandhöhen:	Die max. zulässigen Wandhöhen betragen: <i>bei den neuen Chalet-Gebäuden</i> bergseits max. 6,00 m talseits max. 7,00 m <i>bei den neuen SPA-Gebäuden</i> bergseits max. 6,50 m talseits max. 7,50 m

Altbau-Bereich

Dachform:	zulässig: Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	17 – 30°
Dacheinschnitte:	nicht zulässig
Dachdeckung:	Ziegel bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, anthrazit Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen.

Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von 28° und einer Vorderfläche von 2,5 m²
Max. 2 Dachgauben pro Dachflächenseite

Wandhöhen: Die max. zulässigen Wandhöhen betragen:
bergseits max. 7,50 m
talseits max. 9,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemessen werden.*

Vollgeschosse: Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt:

<i>Chalet-Gebäude</i>	<i>je</i>	<i>max. 2 Vollgeschosse</i>
<i>bei SPA-Gebäude</i>	<i>je</i>	<i>max. 2 Vollgeschosse</i>
<i>bei Altbauten</i>		<i>max. 3 Vollgeschosse</i>

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 im Neubau-Bereich in den gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplan-Lageplanes möglich.

Im Altbau-Bereich werden die bestehenden Garagen auf der Süd-West-Seite genutzt und auf dieser Seite noch weitere Garagen hinzugefügt.

Die entsprechenden Zufahrten zu diesen Garagen sind bereits vorhanden (asphaltierte Flächen).

Es gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung.

6. Außenanlagen

6.1.EINFRIEDUNGEN

Zäune: sind unzulässig

Hecken:
Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form

6.2.STÜTZMAUERN

an der Außengrenze ausgeschlossen

Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,25 m

Bei Stützmauern sind die Vorderseiten zu begrünen.

6.3.VERKEHRSANLAGEN

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen

6.4 ÖFFENTLICHE STRASSEN- VERKEHRSFLÄCHE

In die öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf kein Oberflächenwasser eingeleitet werden

7. Werbeanlagen

Keine Werbeanlagen zulässig.

8. Außenpool

Das Poolwasser wird max. zweimal jährlich gewechselt.

Festgesetzt wird, dass beim Einlassen des Poolwassers vorab der kommunale Wasserwart hinzuzuziehen ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass bei Entleeren des Pools sowohl der kommunale Wasserwart als auch der kommunale Klärwärter vorab hinzuzuziehen ist.

9. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

geforderte Ausgleichsfläche: 860,38 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 865,00 m²

10. Ökologische Maßnahmen

10.1. Fassadenbegrünung

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist jeweils in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der jeweiligen Zisterne:

jeweils 3,6 m³ für Neubau-Gebäude (Chalet- und SPA-Häuser)

10,0 m³ für Altbau-Gebäude

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

10.3. Reduzierung der Bodenversiegelung

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

10.4. Photovoltaik / Solaranlagen

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den neuen Dächern wird festgesetzt.

10.5. Heizung ohne fossile Brennstoffe

Die Heizungen sind ohne fossile Brennstoffe zu betreiben.

11. Grünordnung

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)

11.1 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

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

- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Gehölzen 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 aus dem Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland sowie des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge nutzen.

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

11.2 Pflanzliste für Bäume im Geltungsbereich (siehe Pflanzschema)

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

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

Arten:

Bergahorn
Stieleiche
Eberesche
Schwarzerle

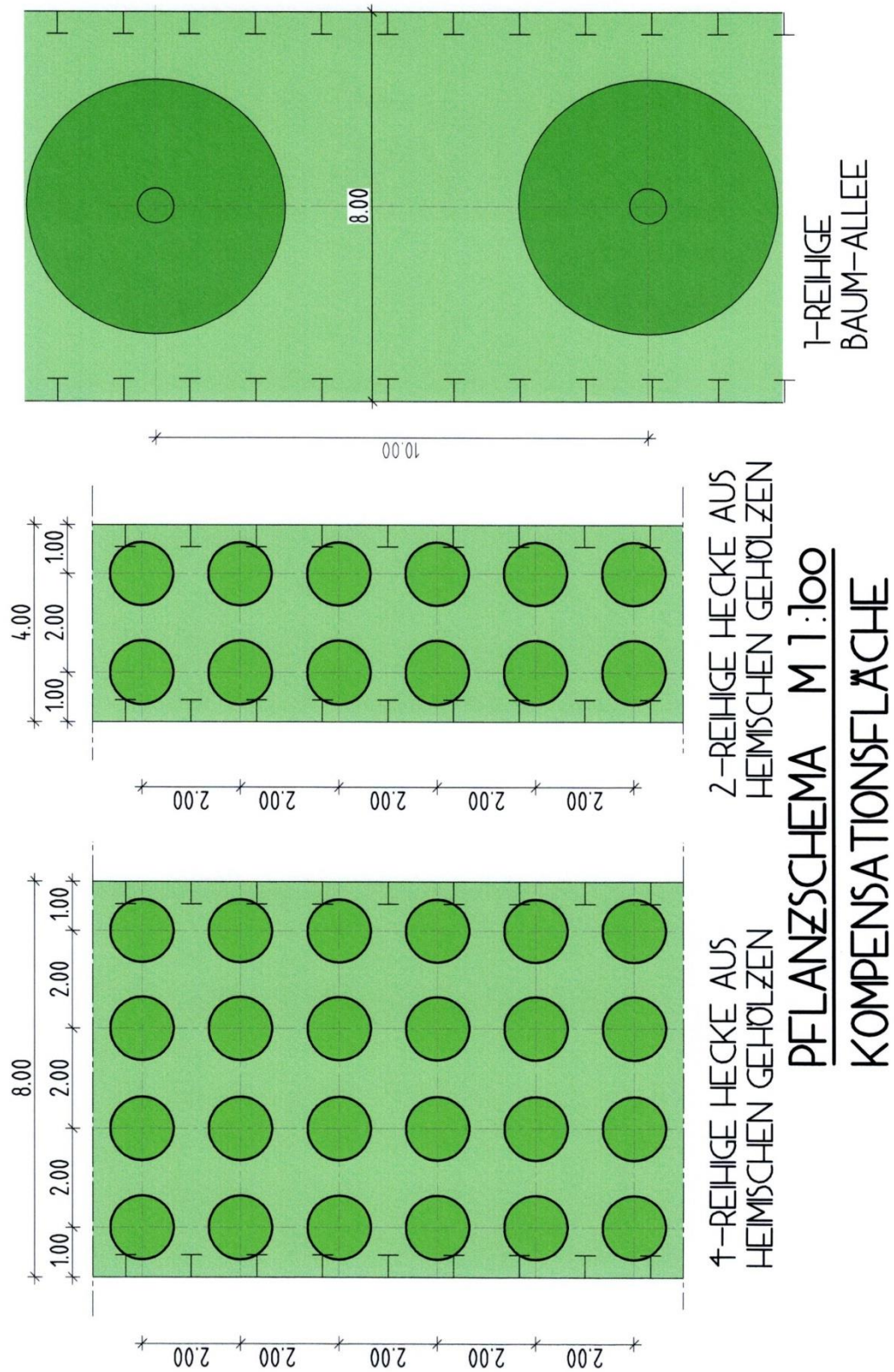
11.3 Pflanzliste für autochthone Gehölze im Geltungsbereich (siehe Pflanzschema)

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

Heimische Gehölze, wie z.B.:

Hasel
Hartriegel
Weißdorn
Heckenkirsche
Schlehdorn
Schwarzer Hollunder

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



11.4 Pflege der Gehölze und Bäume im Geltungsbereich

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

Maßnahmen:

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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Baubeginn der Chalets umzusetzen und abzuschließen

11.5 Schutz der Grünland- und Feuchtbiotope

Die im Süd-Osten an den Geltungsbereich angrenzenden, nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützten Grünland- und Feuchtbiotope (außerhalb des Geltungsbereiches) dürfen in keiner Weise beeinträchtigt oder geschädigt werden.

Insbesondere ein Befahren der Fläche sowie die Nutzung als Baustelleneinrichtung oder Baulagerfläche ist zu unterlassen.

Zu widerhandlungen stellen eine naturschutzrechtliche Ordnungswidrigkeit dar.

11.6 Kennzeichnung der Ausgleichsflächen

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

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

11.7 Freiflächengestaltungsplan

Bei der Baueingabe ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit zu liefern, der Bestandteile der Baugenehmigung wird.

In diesen Plan sind Aussagen zu treffen über Gehölzartenwahl, Menge und Pflanzgröße sowie Befestigungsarten wegen Plätzen, Zufahrten u.ä.

Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Ökoflächenkataster zu melden.

12. Niederschlagswässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Niederschlagswässer 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.

13. Entwässerungsplan für Niederschlagswasser und Fäkalien

Die geplante Abwasserentsorgung im Trennsystem entspricht § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder verrieselt werden soll.

Die Gemeinde Philippsreut strebt an, die bestehende Fehleinleitung in die Kläranlage schrittweise zu beenden. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der technischen und organisatorischen Möglichkeiten und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Nach erfolgreicher Umsetzung ist das WWA entsprechend zu informieren.

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.

14. Wasserrechtsverfahren

Für dieses Bauvorhaben ist kein Wasserrechtsverfahren notwendig.

Die Gesamt-Versiegelungsflächen sind weit unter 1.000 m².

Das für die Gemeinde Philippsreut erforderliche Wasserrechtsverfahren wird gerade durchgeführt. Der Antrag soll noch in diesem Jahr eingereicht werden. Der Abschluss des Verfahrens ist dann abhängig von der Genehmigung durch das Wasserwirtschaftsamt.

Die Inbetriebnahme der geplanten baulichen Anlage soll grundsätzlich erst nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens erfolgen. Eine vorzeitige Inbetriebnahme ist nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

15. 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.

16. 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

16. 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.

17. Schallschutzmaßnahmen

Aktiver Schallschutz + Passiver Schallschutz

In den Wintermonaten – zu Zeiten des Skibetriebes – sind Schallschutzmaßnahmen sowohl bei den Neubauten als auch im Altbaubereich hin zu den Ski-Abfahrtsbereichen durchzuführen.

- 17.1 In den Wohn- und Schlafräumen an der Gebäudeseite zur Skipiste sind Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Mindestschallschutzklasse einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).
- Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das ausreichend dimensionierte Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der dem Emittenten abgewandten Gebäudeseite der Tourismuseinrichtungsgebäude können Fenster mit einem um 5 dB geringerem bewertetem Schalldämmmaß verwendet werden.

- 17.2 Durch den Einbau von Schallschutzfenstern ist zu gewährleisten, dass die von den Skipisten ausgehenden Lärmemissionen soweit vermindert werden, dass innerhalb der geplanten Wohn- und Schlafräume die Immissionsrichtwerte von
Tags 35 dB(A)
und
Nachts 25 dB(A)
nicht überschritten werden.

Der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit gilt auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) überschreitet.

- 17.3 Falls durch eine entsprechende Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung die Anforderungen zum Schallschutz nicht erfüllt werden können, ist durch passive Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz sicherzustellen. Falls deshalb bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster Anwendung finden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen; z.B. kann dies durch integrierte Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Abstände zu Niederfrequenzanlagen:

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	< 110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannanlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

HINWEISE

BODENFUNDE

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

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

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 zu klären.

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

Der Schutzzonenbereich für Bayernwerk-Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen müssen von Bepflanzungen freigehalten werden, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wird.

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

ERSCHLIESSUNGSLEITUNGEN

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

DEUTSCHE TELEKOM

Nach Bekanntwerden des aktualisierten Bebauungsplanes soll der Deutschen Telekom eine Mitteilung zu den vorgesehenen Straßennahmen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet gegeben werden.

Eine rechtzeitige Information während der Tiefbauarbeiten in der Bauphase wird der Deutschen Telekom mitgeteilt.