

# Gemeinde Neuschönau

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

„An der Böhmerstraße“

Festsetzungen und Begründung

zur geänderten Fassung  
vom 15.09.2005

### Arbeitsgemeinschaft

**Hubert Ammer**  
Landschaftsarchitekt  
Fischerweg 5  
94557 Niederalteich    Tel. 09901 - 5400

**Dr.-Ing. Hans-Henning Buchholz**  
Stadtplaner SRL  
Gaisbergstraße 3  
94469 Deggendorf    Tel. 0991 - 5754

### Planungsträger

**Gemeinde Neuschönau**  
Kreis Freyung - Grafenau  
Kaiserstraße 13  
94556 Neuschönau    Tel: 08558/9603-0

Stand: 15.09.2005

*Festsetzungen und Begründung*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
1.1 Regelungen zur Bebauung .....	5
1.1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) BauGB in Verbindung mit den §§ 1 - 15 BauNVO).....	5
1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO).....	6
1.1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:.....	6
1.2 Umweltschutz: .....	6
1.2.1 Recyclingraum.....	6
1.2.2 Wasserversorgung - Abwasserentsorgung.....	6
1.3 Orts- und Landschaftspflege.....	7
1.3.1 Freiflächengestaltungsplan - Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	7
1.3.2 Besondere Schutzmaßnahmen für Einzelflächen.....	7
1.3.3 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7
1.3.4 Oberflächenentwässerung.....	8
1.3.5 Dachwasser - Drainagen.....	8
1.3.6 Bepflanzung .....	8
1.3.7 Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen.....	9
1.4 Kfz-Stellplätze - Tiefgarage - Zufahrten .....	9
1.5 Werbeanlagen .....	9
1.6 Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren .....	9
<b>2. Besondere Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
2.1 Geländeausformung .....	10
2.1.1 Geländesprung: Böschungen und Mauern .....	10
2.1.2 Vorgeschiedene Geländehöhen .....	10
2.2 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen.....	10
2.2.1 Vorgeschiedene Lage zur Pflanzung eines großkronigen Baumes .....	10
2.3 Festsetzungen für Erschließungsflächen .....	11
2.3.1 Öffentlicher Straßenraum (Kreisstraße).....	11
2.3.2 private Erschließungszone.....	11
2.4 Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	12
2.4.1 Erhaltung von / pfleglicher Umgang mit Lesesteinriegeln.....	12
2.4.2 Erhaltung und Pflege - Ausgleich und Ersatz; Naturnahe Gestaltung, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen, Mager- und Feuchtwiesen und Regenrückhalt. ....	12
2.5 Private Freiflächen .....	13
2.5.1 Gartenzone um Einzelbebauung in landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	13
2.5.2 Gartenzone im Sondergebiet Hotel.....	14

<b>3. Hinweise.....</b>	<b>15</b>
3.1 Empfehlungen für Pflanzungen .....	15
3.2 Sicherheitshinweise der OBAG .....	15
3.3 Feuerschutz .....	15
3.4 Landwirtschaftliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen.....	15
<b>4. Begründung.....</b>	<b>16</b>
4.1 Anlass der Planung .....	16
4.2 Ziele der Planung .....	16
4.3 Planvorgaben .....	16
4.4 Gegebenheiten und Besonderheiten der Landschaft .....	17
4.5 Planinhalt .....	18
4.5.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Einzelbebauung ohne weitere Verdichtung.....	18
4.5.2 Sondergebiet Hotel.....	19
4.5.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	19
4.5.4 Umweltschutz .....	20
4.5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Bauformen des Bayerischen Waldes .....	21
4.5.6 Maß der baulichen Nutzungen .....	21
4.5.7 Kfz-Stellplätze für das Hotel .....	22
4.5.8 Nebengebäude .....	22
4.5.9 Hotelstandort und landschaftliche Einbindung .....	22
4.5.10 Verkehrsberuhigung .....	24
4.5.11 Lärmschutzgutachten .....	25

## Präambel

Die Gemeinde Neuschönau im Landkreis Freyung-Grafenau erlässt gemäß § 2 Abs.1 und 4, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, Seite 2141), Art. 23 Gemeindeordnung (i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 - GVBl. S. 65), Art. 91 Bayerische Bauordnung (i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 - GVBl. S. 433), der Baunutzungsverordnung (BNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 BGBl. I, Seite 132) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

## Gemeinde Neuschönau Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Böhmsstraße"

### Festsetzungen und Begründung

## 1. Allgemeine Festsetzungen

### 1.1 Regelungen zur Bebauung

---

Für die Ausführung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9(1) BauGB in Verbindung mit den §§ 1 - 15 BauNVO)



Das „Sondergebiet Hotel“ und das „Sondergebiet Hotelnebenflächen“ dienen ausschließlich der fremdenverkehrsgewerblichen Nutzung, die auf Dauer aufrechtzuerhalten ist.

Im „Sondergebiet Hotel“ (nördlich der Böhmsstraße) ist ein Hotel, insbesondere ein Sporthotel, mit allen zur Gastronomie gehörigen Einrichtungen wie Gästezimmer und gemeinschaftlich nutzbare, gastronomische Einrichtungen (Säle, Konferenzzimmer u.ä.) und die einem Hotel erstklassiger Ausstattung gemäßen Gesundheitseinrichtungen (wie Dampfbad, Kneippbad, Schwimmbad, Massage, Sauna u.ä.) zulässig.

Im „Sondergebiet Hotelnebenflächen“ (südlich der Böhmsstraße) sind ausschließlich personal- und wirtschaftsbezogene Nebeneinrichtungen des Hotels zulässig.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 166, 167, 195, 196, 197, 198, 199 und 200 sind als landwirtschaftliche Nutzflächen mit bestehender offener Bebauung festgesetzt.

Das Grundstück mit der Flurnummer 201, südlicher Teil, wird als Allgemeines Wohngebiet in offener Bebauung festgesetzt.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§9 (1) BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche (GF) und die einzuhaltende Grundfläche (GR) für die Sondergebiete werden wie folgt festgesetzt:

	SO Hotel	SO Hotelnebenflächen
GF	23.000 qm	3.400 qm
GR	8.100 qm	1.600 qm

Im Gebiet der Grundstücke 166, 167, 195, 196, 197, 198, 199, 200 und 201 sind zweigeschossige Bauten nur im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 1.1.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Für zusätzliche Bauten hat die zu wählende Dachneigung den Verhältnissen 1 : 3 oder 1 : 4 zu entsprechen.

Für die Dachflächen dürfen bis zu zwei unterschiedliche Dachneigungen verwendet werden.

Für zusätzliche Bauten wird die Firstrichtung parallel zur Straßenlinie festgesetzt.

Frei auskragende Dachvorsprünge dürfen generell 1,40 m nicht überschreiten.

Alle Holzelemente der Außenwände und Dachorte sind in naturbelassenem, einheimischem Holz auszuführen.

## 1.2 Umweltschutz:

### 1.2.1 Recyclingraum

Zur Müllentsorgung des Hotels ist ein unterirdischer Recyclingraum nach Angaben des Zweckverbands Abfallwirtschaft in ausreichender Größe nachzuweisen.

### 1.2.2 Lärmschutz

Zur Vorsorge gegen Lärmbelastung aus dem Bereich der Kreisstraße FRG 5 ist nachzuweisen, dass bei einem Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Flurnummer 201 Schlafräume und Kinderzimmer von der Kreisstraße FRG 5 abgewandt angeordnet werden.

### 1.2.3 Wasserversorgung - Abwasserentsorgung

Alle Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungs- / Abwasser-Entsorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Dies gilt nicht für den Bade- und Schwimmbereich, sofern ein eigener Brunnen erstellt wird.

---

*Allgemeine Festsetzungen*

Falls Abwasser nicht über ein natürliches Gefälle in den vorhandenen Kanal fließen kann, ist es mittels einer Hebeanlage des Haus-/Grundeigentümers in den Kanal zu leiten.

---

## 1.3 Orts- und Landschaftspflege

### 1.3.1 Freiflächengestaltungsplan - Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für die Einzelbauvorhaben und die beiden Sondergebietsflächen „SO Hotel“ und „SO Hotelnebenflächen“ sowie deren Umfeld sind Freiflächengestaltungspläne, d.h. Landschaftspflegerische Begleitpläne i.S.d. Artikel 6b BayNatSchG, vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, dass den Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf.

- Geländehöhen und -ausformung,
- Großflächige, geneigte Flächen,
- Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
- umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von Regenwasser
- Einfriedung,
- Bepflanzung (z.B. Streuobstwiesen u.a.)
- Erhaltung und Pflege von Biotopstrukturen
- Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen ökologisch bedeutsamer Gegebenheiten.

### 1.3.2 Besondere Schutzmaßnahmen für Einzelflächen

Für die Dauer der Baumaßnahmen sind für Einzelflächen, die wertvolle Biotopstrukturen tragen und die nicht verändert werden dürfen, besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen. Innerhalb dieser einzuzäunenden Areale sind weder Lager noch Baustelleneinrichtungen zugelassen und alle Maßnahmen ausgeschlossen, die zur Beeinträchtigung der Qualität dieser Flächen führen könnte.

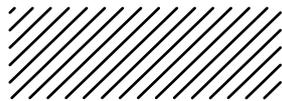
### 1.3.3 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Alle Erdmassen, die in Folge der Ersterschließung und als Baugrubenaushub anfallen, sind im Gelände so einzuplanieren, dass die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich Humusandeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind bis zu  $\pm 0.50\text{m}$  zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

### 1.3.4 Oberflächenentwässerung

Bei zusätzlicher Bebauung ist Sorge dafür zu tragen, dass Regenwasser nicht schneller vom Gelände abläuft als vor der Bebauung. Abflussverzögerungen sind z.B. mit geeigneten Geländeausformungen in Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen.

Auf Grundstücken sind, soweit notwendig, geeignete Vorkehrungen zum Wasserrückhalt zu treffen, z.B. als Anlage von Zisternen, wasserdurchlässige Beläge, bewachsene Bodenoberflächen und, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur Versickerung.



(blau)

Regenrückhalteinrichtungen sind in Form von Wiesenmulden und Gumpen zu gestalten. Dafür notwendige Geländemodellierungen sind flachwellig auszuführen. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sollen 1 m nicht überschreiten. Die Gestaltung des Regenrückhalts in Form eines Teiches ist zulässig.

### 1.3.5 Dachwasser - Drainagen

Alle von Dachflächen abfließenden Oberflächenwässer sind in Regenrückhalteanlagen (wie in 1.3.4 festgesetzt) zu behandeln bzw. zu versickern. Die Einleitung von Oberflächen- und Drainagewasser in den Abwasserkanal ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die bestehenden und geplanten Gebäude südlich der Böhmsstraße sowie nördlich der Böhmsstraße auf den Flurstücken 200 und 201. Drainagewasser ist wie Dachwasser zu behandeln.

### 1.3.6 Bepflanzung

Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten und ihre Zuchtformen zulässig.

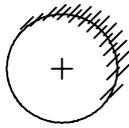
Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

Folgende Arten sind zusätzlich zulässig, dürfen aber höchstens 5 % der Gesamtzahl an Gehölzen erreichen:

- |            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| Tanne      | – | Abies alba       |
| Fichte     | – | Picea abies      |
| Lärche     | – | Larix decidua    |
| Kiefer     | – | Pinus silvestris |
| Bergkiefer | – | Pinus mugo       |
| Eibe       | – | Taxus baccata    |

Zulässig sind außerdem Kastanien sowie alle heimischen Obst-, Nuss- und Rosenarten.

### 1.3.7 Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen



Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen.

### 1.4 Kfz-Stellplätze - Tiefgarage - Zufahrten

---

Im „Sondergebiet Hotel“ (Flnr. 192, 193 und 204) und im „Sondergebiet Hotelnebenflächen“ (Flnr. 168) sind offene Kfz-Stellflächen (einschließlich Busse) nur im Bereich der festgesetzten Erschließungszone zulässig.

### 1.5 Werbeanlagen

---

Werbe- und Hinweisschilder sind nur im Bereich der ausgewiesenen Erschließungszonen zulässig. Einzelne bzw. freistehende Schilder dürfen die Abmessungen von 2 m x 0,5 m nicht überschreiten. Die Größenbegrenzung gilt auch für die Gesamtheit aneinandergereihter Einzeltafeln.

Leuchtschrift-Reklame ist unzulässig. Reklame und Werbung jeder Art auf den Dächern ist unzulässig. Gebäude- und Mauerbeschriftungen zur Eigenwerbung sind mit einer Buchstabenhöhe von maximal 25 cm zulässig, Insignien des Hotels in einer maximalen Höhe von 50 cm.

### 1.6 Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren

---

Das Gewerbeaufsichtsamt und der Kreisbrandrat sind im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## 2. Besondere Festsetzungen

### 2.1 Geländeausformung

#### 2.1.1 Geländesprung: Böschungen und Mauern

##### Böschungen

Böschungen sind als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichen Neigungswinkeln in fließender Gestaltung zu formen. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfüßen und den dazugehörigen Böschungsoberkanten ist auf maximal 2,00 Meter zu beschränken.

Böschungen sind möglichst parallel zueinander anzuordnen. Es ist zwischen ihnen ein Mindestabstand vom Fünffachen der jeweils größten Böschungshöhe einzuhalten.

Die als Bestand gekennzeichneten Böschungen und Ranken sind einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand bleibt einer natürlichen Entwicklung unterworfen. Pflegemaßnahmen sind auf eine jährliche Mahd zu beschränken.

##### Steinriegel und Trockenmauern

Steinriegel und Trockenmauern zur Geländeabstufung dürfen nur im festgesetzten Bereich der Böschungen gebaut werden.

Die Steinriegel sind als nährstoffarme Standorte auszubilden. Zulässig sind Natursteine unterschiedlicher Steingröße aus dem vor Ort vorkommenden Gestein.

#### 2.1.2 Vorgeschriebene Geländehöhen

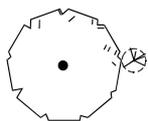


787.00 m ü.NN festgesetzte Geländehöhe, z.B. 787,00 m über Normalnull

Für die festgesetzten Geländehöhen sind Abweichungen bis zu  $\pm 0.50$  m zulässig, wenn dies keinen Einfluss auf die festgesetzte Höhenentwicklung der Gebäude hat.

### 2.2 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

#### 2.2.1 Vorgeschriebene Lage zur Pflanzung eines großkronigen Baumes



##### Gehölzbestand

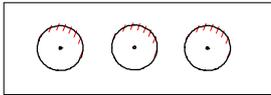
Die Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Es ist Sorge zu tragen, dass bei absehbarem Ausfall frühzeitig nachgepflanzt wird. Bei unvorhersehbarem Ausfall ist spätestens in der folgenden Pflanzzeit nachzupflanzen.



festgesetzter grosskroniger Baum, z.B. Linde, Eiche, Ahorn

An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 3 m abgewichen werden.

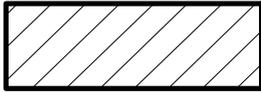
## Besondere Festsetzungen



Als Ausgleich für versiegelte Flächen sind auf dem Grundstück mit der Flurnummer 201 mindestens 5 Obstbäume im Bereich der „Gartenzone in der landwirtschaftlichen Nutzfläche“, die im Plan zeichnerisch festgesetzt ist, zu pflanzen.

## 2.3 Festsetzungen für Erschließungsflächen

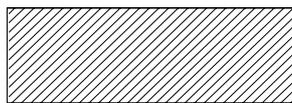
### 2.3.1 Öffentlicher Straßenraum (Kreisstraße)



Straßenraum

Gelände	Neue Aufkantungungen, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind nicht zulässig. Die befestigten und unbefestigten Flächen (Asphalt/Pflaster - Wiese/Schotterrasen) sind höhengleich aneinander zu fügen.
Befestigung	Straßenbegleitgrün ist als unbefestigte Wiese oder als befestigter Schotterrasen herzustellen.
Leitungen	Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mindestens im Abstand von 2,50 m zu festgesetzten Baumstandorten zu legen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.
Beleuchtung	Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten auszuführen, z.B. Typ "Castor".
Linksabbiegestreifen	Dem Bauentwurf für den Linksabbiegestreifen liegen die Kriterien nach RAS-K-1 Ziffer 3.2.4.2 zugrunde. Der Aufstellbereich soll mindestens eine Buslänge betragen.

### 2.3.2 private Erschließungszone



(gelb)

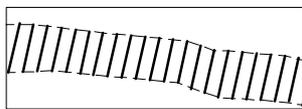
Erschließungszone:  
Es gilt Punkt 2.3.1 Öffentlicher Straßenraum (Kreisstraße) sinngemäß.

Breite von Zufahrt und Wegen	Die Breite bodenversiegelnder Fahrbahnen wird auf maximal 5,50 m beschränkt. Wege sind maximal 3,00 m breit anzulegen.
Stellplätze / Einmündungen	Für Erweiterungen, z.B. bei Kfz-Stellplätzen und Einmündungen, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, z.B. Grassfugenpflaster oder Schotterrasen.  Offene Stellplätze sind im Abstand von 15m zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 15 qm freizuhalten. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten
Einfriedung	Einfriedungen der Erschließungsbereiche sind unzulässig.

Geländesprünge	Bauliche Anlagen zur Geländeabstufung sind nur im Bereich innerhalb der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Baugrenzen und Mauern zulässig.
Bodenbeläge	Bodenversiegelnde Befestigungen sind nur für Fahrbahnen, Zugänge und Terrassen zulässig.  Reserve-Kfz-Stellplätze siehe unter "Befestigte Grünfläche als Reserve-Kfz-Stellplatz"!

## 2.4 Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 2.4.1 Erhaltung von / pfleglicher Umgang mit Lesesteinriegeln



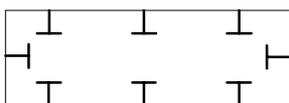
Lesesteinriegel

Die außerhalb der Baugrenzen bestehenden Steinriegel sind einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand bleibt einer natürlichen Entwicklung unterworfen. Zur Pflege der Gehölze sind diese abschnittsweise alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen.

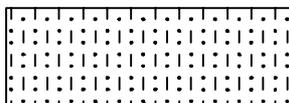


Für ursprüngliche (innerhalb der Baugrenzen liegende) Steinriegel muss angemessener Ersatz geschaffen werden. Bei der Umlagerung von Steinriegeln muss eine Nährstoffanreicherung unterbleiben.

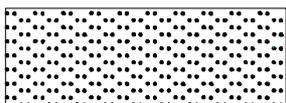
### 2.4.2 Erhaltung und Pflege - Ausgleich und Ersatz; Naturnahe Gestaltung, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen, Mager- und Feuchtwiesen und Regenrückhalt



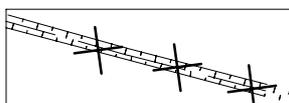
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Die bestehenden Feuchtwiesen bleiben der bisherigen Nutzung vorbehalten.



Die bestehenden Magerwiesen außerhalb der Baubereiche bleiben der bisherigen Nutzung vorbehalten.



Rücknahme von Feuchtwiesen-Entwässerung. Der dargestellte Graben ist abschnittsweise aufzustauen, so dass eine Reihe von Tümpeln entsteht. Diese sind der natürlichen Verlandung zu überlassen.

Im festgesetzten Bereich sind wechselnde Standortbedingungen für Mager-, Trocken- und Feuchtbiootope zu entwickeln. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Ausge-

*Besondere Festsetzungen*

	nommen sind Fußwege, Gräben und Regenrückhalteanlagen.
Biotop Kinderspiel Naherholung	Sie sollen ein räumlich geschlossenes Gefüge bilden, das mit den naturgeprägten Flächen der umgebenden Kulturlandschaft verknüpft ist. Die Flächen sind so zu gestalten, dass Kinderspiel und andere extensive Erholung möglich wird.
Fußwege	Die Breite von Fußwegen ist auf maximal 3,00 m zu beschränken.

**2.5 Private Freiflächen****2.5.1 Gartenzone um Einzelbebauung in landwirtschaftlichen Nutzflächen**

	Die Grundstücke sind als Obst- und/bzw. Hausgärten zu gestalten.
Abgrenzung	Grundsätzlich gilt die zeichnerische Festsetzung, von der im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde geringfügige Abweichungen zulässig sind.
Bodenbeläge	Bodenversiegelnde Beläge sind nur für Zugänge und Zufahrten statthaft und auf ein zweckgebundenes Maß zu beschränken. Die Breite von Zufahrten darf 3 m nicht überschreiten. Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken. Gemeinsame Zufahrten zu benachbarten Garagen sollen 5 m Breite nicht überschreiten.
Geländeneigung	Das Gartengelände ist so anzulegen, dass Regenwasser versickern kann.
Geländesprünge	Geländesprünge sollen vermieden werden.
Stützmauern	Böschungen und Stützmauern sind nicht gestattet. Stützmauern sind nur im baulichen Zusammenhang mit einem Gebäude zulässig und dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten.
Einfriedungen	Am Rand und innerhalb der Gartenzone sind nur Holzzäune mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zulässig: Höhe mindestens 1m, maximal 1,40 m. Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig. Mauern sind ausgeschlossen. Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, sollen Zäune einen Abstand von 10 cm zum Boden einhalten. Aus Gründen des Umweltschutzes sollen Zäune naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt.
Bepflanzung	In den Grundstücken mit Einzelhäusern ist mindestens 1 Baum pro 200 qm Gartenzone zu pflanzen.
Abgrabung	Abgrabungen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Gartenteiche bis maximal 100 qm.

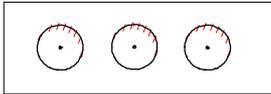
## 2.5.2 Gartenzone im Sondergebiet Hotel

	Die Hotelgartenanlagen sind so zu gestalten, dass die natürliche Bodenoberfläche unversiegelt bleibt und folgende Funktionen gewährleistet sind:
Feuerwehrezufahrt	Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten sind als Schotterrasen oder Grasfugenpflaster anzulegen.
Wege	Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Zulässig sind auch Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen. Die Wegbreite soll 2,50 m nicht überschreiten.
Wasserrinnen	Es sind Rinnen zur Ableitung von Regenwasser anzulegen. Sie müssen durch grobe, rauhe und fugenreiche Oberfläche so gestaltet werden, dass der Wasserabfluss dadurch verzögert wird.
Einfriedungen	Einfriedungen im freien Gelände sind unzulässig, außer dort, wo sie aus Sicherheitsgründen erforderlich sind.

## 3. Hinweise

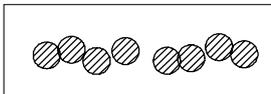
### 3.1 Empfehlungen für Pflanzungen

---



Obstbaum, kleinkroniger Baum

Empfohlen ist die Pflanzung eines standortheimischen Baumes oder Strauches. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und Nussbäume.



flächige Gehölzpflanzung, freiwachsende Hecke

Empfohlen ist die Pflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher.

### 3.2 Sicherheitshinweise der OBAG

---

Allgemein ist zu beachten, dass Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung auf weniger als 3 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, soll bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Bezirkstelle Grafenau verständigt werden.

Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" soll beachtet werden.

### 3.3 Feuerschutz

---

Aufenthaltsbereiche in Gebäuden müssen bei Feuergefahr auf 2 Wegen verlassen werden können. Liegt die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über Gelände, sind mindestens 2 voneinander unabhängige Treppenhäuser oder ein Sicherheitstuppenraum im Abstand von maximal 25 m vorzusehen.

In der Mitte des Plangebiets ist eine Feuermeldestelle oder im „SO Hotel“ ist, z.B. in der Eingangshalle, jederzeit erreichbar, ein öffentlich benutzbares Telefon einzurichten.

### 3.4 Landwirtschaftliche Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen

---

Die Bauherren haben Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen, die durch die herkömmlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmethoden auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken entstehen, zu dulden.

## 4. Begründung

### 4.1 Anlass der Planung

---

Anlass für die Ertaufstellung der Bauleitplanung war ein von privater Seite beantragtes, ursprüngliches Raumordnungsverfahren für die Niederlassung eines Hotels für 100 Gästezimmer im östlichen Ortsumgriff, das mit einer grundsätzlichen positiven Stellungnahme und mit gewissen Auflagen endete, und eine dritte, verbesserte Hotelplanung. Diese Fassung hält einen größeren Abstand des Hotelgebäudes zum Nationalpark im Nordosten.

Die auf dem Flurstück 201 zusätzlich ausgewiesene Bebaubarkeit entspricht dem Wunsche des Eigentümers, die ca. 1.965 qm große Fläche einer begrenzten wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

### 4.2 Ziele der Planung

---

Der Plan wurde ursprünglich aufgestellt, um für den Bereich, der zwischen dem Nationalpark Bayerischer Wald und dem nordöstlichen Ortsrand liegt, eine für den Fremdenverkehr prädestinierte Nutzung festlegen zu können. Gleichzeitig sollen die ringsum vorhandenen, schützenswerten, naturnahen Landschaftselemente gesichert werden und Ansätze einer unregelmäßigen Wohnbebauung mit eingestreuter landwirtschaftlich orientierter Restnutzung zu einem städtebaulich und landschaftlich vertretbaren Abschluss geführt werden.

Die neuerliche Ergänzung der bebaubaren Flächen auf dem Flurstück 201 soll einerseits unter größtmöglichem Zusammenhang der weiterhin unbebaubaren Flächen ermöglicht werden. Andererseits soll ein ausreichender Abstand zur südlich verlaufenden Böhmsstraße gewahrt bleiben.

Der Gemeinderat verfolgt mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes das Ziel, ein einziges Bauvorhaben auf der Flurnummer 201 zu ermöglichen. Die Änderung dient dazu, den Bauwunsch eines Bürgers auf einem benachbarten Grundstück des Elternhauses zu ermöglichen. Dass dieses einzige Bauvorhaben das Ende einer weiteren baulichen Entwicklung nördlich der Böhmsstraße sein und bleiben wird, stellen neben den hier getroffenen Festsetzungen die Eigentumsverhältnisse sicher.

### 4.3 Planvorgaben

---

#### Regionalplan

Nach dem Regionalplan Region Donau-Wald (12) liegt *Neuschönau* unmittelbar nördlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Grafenau und Freyung (Karte 1: Raumstruktur). Der Gemeinde Neuschönau wird die Funktion im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft zugewiesen (A V 5).

## Begründung

	<p>Im Bayerischen Wald soll auf die Erhaltung der Landbewirtschaftung in ihrer Vielfältigkeit hingewirkt werden, wobei der Pflege und Erhaltung der Erholungs- und Kulturlandschaft besondere Bedeutung zukommt (B II 1.2).</p> <p>Im Bayerischen Wald soll die Fremdenverkehrswirtschaft als tragender Wirtschaftsfaktor gesichert und weiterentwickelt werden. Vorrangig sollen Maßnahmen zur Modernisierung des Fremdenverkehrsangebots, zur Saisonverlängerung sowie zum Ausbau der Wintersaison angestrebt werden (B IV 4.1). Außerdem soll hier auf die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen in der Fremdenverkehrswirtschaft hingewirkt werden (B V 2). Der Bayerische Wald soll vorwiegend der Urlaubserholung vorbehalten werden (B VIII 1.1).</p>
Flächennutzungsplan	<p>Der im Vorlauf zu diesem Plan geänderte Flächennutzungsplan (hier: Deckblatt 13a) enthält die Ausweisung eines Sondergebietes für Hotelzwecke (mit Haupt- und Nebenflächen) und Außenbereich, der allerdings südöstlich der Böhmsstraße durch eine Reihe von nicht mehr landwirtschaftlich geprägten Wohnhäusern unterbrochen ist.</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan festgelegte eigentliche Hotelfläche nördlich der Böhmsstraße entspricht genau der Ausweisung im Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Gemeinde Neuschönau hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan entspricht der vorhandenen Fassung des Entwurfs des Landschaftsplans. Beide Pläne gehen auf die besonderen landschaftlichen Erfordernisse im Planungsgebiet ein. Der hier erläuterte Bebauungs- und Grünordnungsplan entspricht im Wesentlichen dem Flächennutzungsplan vom 11. Juli 1997.</p>
Bestehender Bebauungs- und Grünordnungsplan	<p>Der Vorläufer des hier nur in geringen Teilen geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Böhmsstraße“ ist der gleichnamige Plan, bekannt gemacht am 01.12.1999.</p>

#### 4.4 Gegebenheiten und Besonderheiten der Landschaft

Topographische Lage:	<p>Das Planungsgebiet liegt Ost-Nord-Ost von Neuschönau auf einer Höhe zwischen 764 m ü NN und 807 m ü NN. Nach Süden fällt das Gelände mit einem wechselnden Gefälle von 10% bis 30%. Zuwege und heckenbewachsene Lesesteinriegel gliedern die mageren Hänge.</p>
Prägende Landschaftsbestandteile:	<p>Lesesteinwälle mit Hecken, trockene Magerwiesen am Steilhang und auf Ranken und Straßenböschungen bieten Ansätze für die Eingliederung der geplanten Bauten in die Kulturlandschaft. Im jetzigen Zustand bilden sie für Neuschönau jene Ortsrandlagen, die als landschaftliche Kulisse und Bestandteil der Ortssilhouette das Erscheinungsbild des Orts prägen. Die Waldhänge und Waldränder wie die Feuchtwiesen der Talsenken runden dieses Gefüge ab.</p>
Bestehende Bauten und Nutzungen	<p>Die südlich der Böhmsstraße und auf dem Flurstück 200 (nördlich der Böhmsstraße) stehenden Wohnhäuser sind unterschiedlichen Alters, von verschiedener Größe, Nutzung</p>

---

*Begründung*

und Bauweise. Eine Reihe dieser Bauten sind Wohnhäuser mit oder ohne Fremdenzimmer. Sie könnten auch als „Allgemeines Wohngebiet“ aufgefasst werden. Teilweise werden südlich der Böhmsstraße, auf den Grundstücken und in Ställen noch kleine und mittelgroße Tiere gehalten, so dass teilweise von Zuerwerbslandwirtschaft gesprochen werden darf.

---

## 4.5 Planinhalt

### 4.5.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Einzelbebauung ohne weitere Verdichtung

Die im Südosten des Plangebiets vorhandenen Parzellen mit Tierhaltung (Pferde, Hunde, Hühner, Ziegen in jeweils wenigen Exemplaren) repräsentieren die hier bereits übliche Nutzung. Daher werden die Anwesen südöstlich der Böhmsstraße als landwirtschaftliche Nutzflächen, teilweise mit Einzelbebauung ausgewiesen, in denen eine Ortserweiterung durch eine städtebauliche Verdichtung nicht vorgesehen ist. Eine moderate Erweiterung des Bestands wird durch die Wahl der Baugrenzen ermöglicht. Mit diesen Bestimmungen werden immissionsrechtliche Probleme entweder nicht auftreten oder zu lösen sein. Um die bauliche Entwicklung südlich der Böhmsstraße auch optisch zu ordnen, sind die Bau-massen durch Baugrenzen und die Zahl der möglichen Voll-geschosse generell auf zwei fixiert.

Die vorgenommene Beschränkung der im südlichen Planbereich denkbaren Bautätigkeit auf die mit Baugrenzen umrissenen Bauflächen war notwendig, um im Falle des Ausbaus alter Hofgebäude die Fremdenverkehrsnutzung auf wenige Flächen, z.B. auf vorhandene, teilweise nicht mehr benötigte Scheunen zu begrenzen. Die noch nicht bebauten Flächen zwischen reinen Wohnhäusern können daher nicht mehr als "Baulücken" betrachtet werden. Mit der bisher hier geltenden Bestimmung des Gebiets südöstlich der Böhmsstraße als Außenbereich hätte sich ohne diesen Plan unter den gegebenen Umständen das Baugeschehen bald nicht mehr steuern lassen. Die östlichen Baugebietsausläufer der Gemeinde würden sich ohne diesen Plan leicht bis an die Grenze des Nationalparks entwickeln. Dies soll jedoch eindeutig vermieden werden.

Für das Flurstück 201 wurde eine Festlegung gewählt, welche den Kompromiss anstrebt einerseits zwischen dem ausreichendem Abstand des Wohngebäudes zur Straße bei gleichzeitigem Erhalt der Loipe und andererseits dem zu starken Ausladen des Wohngebets nach Nordwesten in Richtung Forst.

## Begründung

**4.5.2 Sondergebiet Hotel**

Raumordnungsverfahren	<p>Für das Hotel liegt eine (dritte) Vorplanung eines Investors vor. Sie wurde mit der Bezirksregierung abgesprochen.<sup>1</sup> Der nunmehr eingeschränkte Standort (Makrostandort) wurde früher in einem Raumordnungsverfahren geprüft und für zulässig befunden.<sup>2</sup> Um nicht eine zu große Höhenentwicklung der Gebäude entstehen zu lassen, wurde die überbaute Fläche vorwiegend entlang der Richtung der im Viertelkreis verlaufenden Höhenlinien auf den Flurstücken 192 und 193 ausgedehnt.</p> <p>Mit dem Bescheid verbundene gestalterische Auflagen bezüglich der Gliederung der Baukörper sind vorgeklärt.</p>
Kfz-Stellplätze und Busplätze	<p>Bussplätze, Kfz-Stellplätze und unterirdische Garagen sind im bauordnungsrechtlichen Maße möglich. Sie sind dadurch gelöst, dass sie auf oberirdische und innergebäudliche Plätze landschaftsverträglich verteilt sind.</p>
Lage zum westlichen Ortsrand	<p>Der Standort des geplanten Hotels wird das Erscheinungsbild Neuschönaus nachhaltig beeinflussen. Über dem Ort gelegen, ist der Bauplatz weithin sichtbar. Deshalb wurden planerische Maßnahmen notwendig, die schonende Distanzen unter den einander fremden Nutzungen sichern und mit den typischen Elementen der hiesigen Kulturlandschaft eine möglichst wirksame Eingliederung des Hotels in die Siedlungslandschaft gewährleisten.</p> <p>Die sorgsam gewählte westliche Plangrenze soll die Sicherung eines angemessenen Abstandes zwischen dem Hotel und einer möglichen Wohnbebauung am östlichen Ortsrand ermöglichen. Die Kammform im Anschluß an die viertelkreisförmige Anordnung der Kernräume des Hotels vermeidet eine starre Front nach Westen und garantiert zugleich für alle Gästezimmer Landschaftsaussichten.</p>

**4.5.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen mehreren Zwecken und sind im Zusammenhang zu sehen mit folgenden Gesichtspunkten:

- landschaftsschonende Einbindung der Bauten in die Siedlungslandschaft,
- Bewältigung der Veränderungen im Ortsumfeld von Neuschönau und des Hans-Eisenmann-Hauses,
- Entwicklung landschaftstypischer Areale und Strukturen, die der Neuschönauer Situation gerecht werden und

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Baugesetzbuch, z.B. im dem Sinne, dass Wasser infolge der Baunutzungen nicht schneller das Gelände verlässt als vorher.

<sup>1</sup> Am 15. 04. 1999 wurde eine entsprechende Zustimmung signalisiert.

<sup>2</sup> positiver Bescheid vom 28. 08. 1992

## Begründung

Umfangsberechnung von Ausgleichsflächen	<p>Als Ersatz bzw. Ausgleich für Überbauung und Bodenversiegelung ist eine zusätzliche Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurnummer 201 ausgewiesen. Sie umfasst ca. 686 m<sup>2</sup>. Davon sind bereits ca. 150 m<sup>2</sup> als Magerwiese anzusprechen, die nach Artikel 13 d des Bayerischen Naturschutzgesetzes einen besonderen Schutz vor Veränderungen genießt. Demnach stehen knapp 540 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche zur Verfügung, die als Magerwiese entwickelt werden könnte.</p> <p>Veranlasst ist dieser Ausgleich durch den Umfang von Überbauung von 242 m<sup>2</sup> Wohngebäude und 88 m<sup>2</sup> Nebengebäude. Für Zufahrt, Wege, Terrassen und ähnliches sind weitere 150 bis 170 m<sup>2</sup> einkalkuliert. Daraus ergibt sich ein Versiegelungsanteil von 480 bis 500 m<sup>2</sup>. Dem stehen 540 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche gegenüber.</p> <p>Um einen angemessenen Ausgleich für Veränderungen im Landschaftsbild zu erreichen, sind Obstbaumpflanzungen auf Flurnummer 201 vorgesehen. Sie sollen eine orts- und landschaftstypische Eingrünung gewährleisten.</p>
Werbeschilder	<p>Mit den einschränkenden Bestimmungen ist beabsichtigt, dass die Zufahrtsstraße von Neuschönau zum Nationalpark und deren Umfeld nicht durch Werbeanlagen sowie orts- und landschaftsfremde Nutzungen belastet wird.</p>
Streuobstwiesen, Mulden, Ranken und Hecken	<p>Im Plan sind Pflege- und Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. Sie reichen von der Erhaltung und Pflege der Feucht- und Magerwiesen bis zur Entwicklung ebensolcher Flächen, von Streuobstwiesen, wechselfeuchten Mulden, landschaftstypischen Ranken und Hecken. Dies sind diejenigen Landschaftselemente, die in der gegebenen Kulturlandschaft bisher die Formensprache bestimmen.</p>
Neugestaltung nach der Eigenart der Umgebung	<p>In der geplanten, festgesetzten Anordnung lehnen sie sich an die Eigenart des Geländes und die Ausstattung des Umfeldes an. Damit ist gewährleistet, dass eine neue Landschaft entsteht, die den bestehenden Qualitäten zuträglich ist. Die teilweise oder völlige Ausweisung der Grundstücke mit den Flurnummern, 168, 191, 192, 193, 196, 198, 201 und 204 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleistet u.a. auch die geforderte Grünflächenfunktion, die einen noch hinnehmbaren Abstand zur Ortschaft <i>Neuschönau</i> - vor allem aber auch zum Nationalpark - und damit einen ortsgliedernden Effekt sicherstellen soll.</p>

#### 4.5.4 Umweltschutz

Müllentsorgung	<p>Die Bestimmung, dass ein ausreichender Raum für die Müllentsorgung zu schaffen ist, soll sicherstellen, dass bei außerordentlich hohem Müllanfall nicht Abfallmengen außerhalb der Gebäude zwischengelagert werden müssen und damit den ästhetischen und Erholungswert der Hotelanlage oder evtl. der umgebenden Bauflächen partiell in Frage stellen.</p>
----------------	---

## Begründung

Abwasser Die Oberflächenentwässerung in Regenrückhaltegräben ist geboten, da die Gemeinde im Bebauungsplangebiet sonst ein neues Entwässerungssystem bauen müsste, so dass auch Kosten für die bereits bebauten Grundstücke entstünden. Außerdem kann auf diese Weise erreicht werden, dass die ökologischen Veränderungen des Wasserhaushalts auf den Baugrundstücken auf ein Minimum beschränkt werden.

#### 4.5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen, Bauformen des Bayerischen Waldes

Gebäude auf der Sonderfläche Hotel und Hotelnebenfläche Die Festsetzungen zur Lage und Anordnung der Gebäudeteile auf der "Sonderfläche Hotel" und der Firsthöhen stellt sicher, dass ruhige, zugleich gegliederte und damit ausgewogene Baukörper entstehen. Die gestalterischen Festlegungen der Gebäudegliederungen sowie der Firsthöhen sind aus Rücksicht auf Wirkungen im Landschaftsbezug festgelegt worden.

Die durch Baugrenzen bestimmten Baufenster sind unter dem Aspekt entwickelt, dass einerseits eine flächensparende Bebauung zustande kommen kann, andererseits eine zu weit ausgebreitete Gebäudeorganisation des Hotels, dessen eines der Hauptgebäude in einer Ebene liegen sollte, vermieden werden kann. (Siehe auch: *Gebäudehöhe*)

Die kammartigen Hotel-Bettentrakte erhalten auf den äußeren Giebelseiten nur Flurfenster, so dass das Verhältnis: *Grenzabstände* (nach Westen) zu *Gebäudehöhe* mit 5 : 9 hier als ausreichend angesehen werden darf.

Dächer der Gebäude auf den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und im WA-Gebiet Die Beschränkung auf zwei unterschiedliche Neigungen und außerdem auf einfache Neigungsverhältnisse lässt genügend Spielraum für die Detailplanung und Gestaltung aller bebaubaren Flächen und sichert zugleich deren ruhige Dachgestaltung. Durch diese Festlegung wird erreicht, dass ein einfacher und ohne Schwierigkeiten verwendbarer Formenkanon die Harmonie der verschiedenen Bauten herstellt. Für die ästhetische Fernwirkung der Siedlung ist dies von Bedeutung.

Hauswände Das Gleiche gilt für die Bestimmung des Materials der Hauswände, die im Landschaftsbild neben Dachform und –material größtes, gestalterisches Gewicht haben.<sup>3</sup>

Einfriedungen Mauern wurden auf den Grundstücken südlich der Böhmsstraße ausgeschlossen, da die bisher offene Landschaft beibehalten werden soll. Hecken und Holzzäune einfacher Art sind dagegen zur Sicherung der Privatgrundstücke zugelassen, um den früheren, bäuerlichen Charakter dieser Grundstücke nicht auch noch in diesem Punkte aufzuheben.

<sup>3</sup> Damit sollen selbstverständlich straff organisierte Anordnungen von Solarplatten auf dem Hoteldach nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.5.6 Maß der baulichen Nutzungen

landwirtschaftliche Nutzflächen	Die zweigeschossige Bauweise im östlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets ist ortsüblich und entspringt der traditionellen Bauform auch der alten bäuerlichen Gebäude.
Allgemeines Wohngebiet	Für das nördlich der Böhmsstraße vorhandene (Flurstück 200) und das in der Nähe des Biotops nunmehr erweiterte Wohngebiet auf dem Flurstück 201 wird, um die Baumassen nicht unnötig voluminös werden zu lassen, eine 2-geschossige Bauweise festgelegt.
Sonderfläche Hotel	Die Festlegung der gesamten überbaubaren Fläche des Hotels soll einen gewissen gestalterischen und grundrissorganisatorischen Spielraum für die erforderlichen Funktionen des Hotels an diesem Standort ermöglichen, andererseits insbesondere mit Rücksicht auf andere Gastronomien im Ort ein unbegrenztes Wachstum ausschließen und die Einwirkungen auf die freie Landschaft im Wesentlichen begrenzen.  Die sich ergebende Grundflächenzahl für die <i>Sonderfläche Hotel</i> nördlich der Böhmsstraße liegt bei GRZ = 0,25.

#### 4.5.7 Kfz-Stellplätze für das Hotel

Oberirdische Kfz-Stellplätze	Es liegt im Sinne des Landschaftsschutzes, nur einen kleinen oberirdischen Stellplatz lediglich für Tagesbesucher und die Anlieferung vorzuhalten. Daher sind ausreichende Flächen als Tiefgarage bzw. überdachte Plätze, z.B. für Busse, in Rechnung gestellt. Die im Gelände freie und sperrig wirkende Aufstellung von Bussen kann so vermieden werden.
------------------------------	--

#### 4.5.8 Nebengebäude

Baugrenzen für Nebengebäude	Nebengebäude wie Schuppen und Garagen (bisher nur südlich der Böhmsstraße) tragen erheblich zur städtebaulichen Erscheinung bei. Deshalb werden genehmigungspflichtige, bauliche Anlagen der Ordnung des Bebauungs- und Grünordnungsplans unterworfen. Das Ziel gilt, sie nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Damit soll die Verdichtung dieses ursprünglich rein landwirtschaftlich genutzten Landschaftsteils ausgeschlossen und der ursprüngliche Charakter im Wesentlichen unverändert festgehalten werden.  Auf den Sondergebietsflächen für Hotelnutzung sind die Baugrenzen bereits so eng an die erforderlichen Baumassen angelehnt, dass zusätzliche Nebenbauten dort keine landschaftsprägende Wirkung mehr ausüben können.
-----------------------------	--

#### 4.5.9 Hotelstandort und landschaftliche Einbindung

Standort	Der im Plan festgelegte Hotelstandort ist das Ergebnis einer ausführlichen Planungsgeschichte, bei der fachliche Argumente, topographische Zwänge und Gewichte sowie die Wünsche privater Betroffener und selbstverständlich die unternehmerischen Absichten des Investors eine bedeutsame Rolle gespielt haben. Sie alle sind in einem ausführlichen und neue Hotel-Entwürfe fordernden Prozess zur Geltung ge-
----------	--

## Begründung

- kommen. Dieser ergab den ausgewogenen Abstand des Hotels einerseits zum Nationalpark, andererseits zum Ortsrand und - aus topographischen Gründen - auch zur Straße.
- Dabei stellte die Einfahrtszone mit ihren niedrigen Neigungen (2% neben der Fahrbahn der *Böhmerstraße* und maximal 5% für die grundstückseinwärts führende private Fahrbahn für Pkw und Busse) eine ausschlaggebende Bindung für den Hotelstandort dar.
- Gebäudehöhe Eine der gewichtigsten Ziele in dem erwähnten Abstimmungsprozess zu diesem Plan war, die Firste des Hotels unter der Grenze 805 m ü.NN zu halten.
- Eine weitere Absenkung der Hotelbaukörper hätte zur Folge gehabt, dass evtl. weitere Baumassen hätten angegliedert werden müssen, um nicht in großem Umfang Räume im Kellergeschoss, wo Tageslicht nicht mehr zur Verfügung steht, unterbringen zu müssen. Den Überbauungsgrad zu vermindern und zugleich das Problem der Oberflächenentwässerung zu lösen, waren wichtige Ziele.
- landschaftliche Einbindung Die landschaftliche Einbindung des Hotels bzw. die Gestaltung seines Umfelds sind die wichtigsten städtebaulichen Kriterien bei diesem Vorhaben. Das Umfeld hat eine eigene dem Bauprojekt angemessene Dimension, die traditionsgemäß in zwei Zonen gegliedert wird: In eine hausnahe, intensiv nutzbare Gartenzone und eine vom Haus abgelegene naturnahe Landschaftszone mit prägender, extensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Dieses Umfeld ist gekennzeichnet und geprägt durch vorhandene und geplante Strukturen wie Hecken, Steinriegel, Ranken, Böschungen, Wiesenhänge, Mulden sowie Steilhänge und verschiedene Biotope.
- Anknüpfend an diese Gegebenheiten sind ergänzende Landschaftsstrukturen in dem mit Bedacht weitläufigen Umfeld des Hotels vorgesehen. Dazu zählen in erster Linie neue Geländemodellierungen in Form von Terrassen mit Hecken, die sich an den geplanten Gebäuden ebenso orientieren wie an den bestehenden Geländeformungen. Auf diese Weise wird der Standort durch zahlreiche mit der Satzung durchsetzbare Begleitmaßnahmen im Gelände bezwingbar gemacht.
- Die landschaftliche Verankerung des Hotels hat in der Planung zwei wichtige Aspekte: den der Einbindung des Gebäudes in die Landschaft selbst und den der Schaffung von Ausblickqualitäten für die Gäste in nahe (und ferne) Landschaft. Zwischen diesen beiden Aspekten war die Balance zu halten. In ähnlicher Weise waren der Aspekt des Anblicks des Hotels von der Ortschaft gegenüber dem des Anblicks vom Gelände des Nationalparks *und allen anderen* Standorten untereinander abzuwägen und zu harmonisieren.
- Die viertelkreisförmige Gestalt des Hotelzentralbaus und die kammartig angeschlossenen zweibündigen Bettentrakts signalisieren gegenüber der allgemeinen Wohnhausbebauung im Westen eine eigenständige Form, wodurch sie vermeidet, eine konkurrierende, weil parallel zu der Wohnhausbebauung sich entwickelnde, längere Bautenfront bilden zu müs-

## Begründung

sen.

Ergebnis dieser Gesamtabwägung ist die vorliegende Planung, die im Jahre 2004 nur um Baugebietserweiterung im Bereich des Flurstücks 201 verändert wurde.

Veränderungen der Flächenorganisation des Hotels gegenüber dem Flächennutzungsplan (Deckblatt 13a) wurden vermieden, (wenn von einigen Quadratmetern abgesehen wird, die mehr als 40-fach ausgeglichen werden.) Dies ermöglichte eine vergrößerte "Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" nahezu rings um das Hotel. Vor allem wird dadurch die Schonung des Steilhangs entlang der Böhmsstraße in konsequenterer Weise erreicht

#### 4.5.10 Verkehrsberuhigung

Zufahrt zur Tiefgarage

Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage des Hotels (im nördlichen Hotelgrundstück) ist als Erschließungszone umrissen. Hier sind auch Flächen für oberirdische Kfz-Stellplätze eingeschlossen. Mit deren Gesamtumriss ist gewährleistet, daß die oberirdischen Stellplätze sich möglichst unauffällig an die Dachform des östlichsten (fast in Ost-West-Richtung ausgerichteten) Hauptbaus des Hotels anschließen bzw. sich ihm unterordnen. Außerdem sind hier die festgesetzten Höhenpunkte und sorgsam verteilten Böschungslagen einzuhalten bzw. neu zu schaffen.

Die Einmündung der Hotelzufahrt ist so gelegt worden, dass sie auch bei Glatteis befahren werden kann und dass die südlich der Böhmsstraße liegenden Anwesen dort nicht unmittelbar berührt werden. Gleichzeitig lässt aufgrund des sehr knappen Flächenangebots für das Hotel die gewählte Lage seiner Hauptbaukörper im Nordteil wesentlich andere Zu- und Ausfahrtslagen dann nicht mehr zu, wenn eine zu umständliche und rückläufige Zufahrt vermieden werden soll. In Abwägung der Belange der Anlieger mit den Zielen der Gemeindeentwicklung hinsichtlich Hotelprojekt muss die Gemeinde deshalb auf die nachbar- und immissionsrechtlichen Bestimmungen verweisen und feststellen, dass die zu erwartenden Belastungen - soweit sie im Rahmen dieser Bestimmungen zulässig sind - von den Nachbarn zu dulden sind.

Fahrtempo

Was die Böhmsstraße als Gefahrenquelle "Rennstrecke" betrifft, sieht die Gemeinde dieses Problem im Sinne aller Anlieger und auch im Sinne eines attraktiven Umfeldes für die erholungssuchenden Gäste als lösungsbedürftig an.

Straßeninsel

Im Planbild ist deshalb festgesetzt, dass verkehrsberuhigende Gestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Grundstückszufahrt zum Hotel (Tiefgaragenzufahrt und oberirdische Vorfahrt) durchzuführen sind. Sie bestehen darin, dass an die Kreisstraße eine Abbiegespur zum Hotel gelegt wird. In Verlängerung der Linksabbiegespur entstehen nach beiden Richtungen begrünte Verkehrsinseln, die die Straße teilen, verschmälerte Fahrspuren erzeugen und damit eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit erzwingen. Derartige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind auch wegen der

*Begründung*

geplanten Fußgängerüberwege unumgänglich.

#### **4.5.11 Lärmschutzgutachten**

Das Lärmgutachten der ACCON GmbH, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, vom 16.07.1993 war Gegenstand der früheren Planfassungen. Es besteht aus zwei Teilen:

- Berechnung der Schallimmissionen im Planungsumgriff des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- Berechnung der von einem geplanten Hotel mit Restaurant in der Nachbarschaft verursachten Schallimmissionen

Das Gutachten ist durch die jetzt festgelegte Planung nicht überholt. Vielmehr sind dortige Bedingungen aufgenommen und berücksichtigt worden.