

GEMEINDE SANKT OSWALD-RIEDLHÜTTE



Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Lodges am Nationalpark“

Vorentwurf, 04.03.2025

Geändert, 30.10.2025

Satzung, 30.04.2026

Inhalt

- A Satzung
- B Planerische Festsetzungen
- C Hinweise
- D Begründung
 - 1) Anlass der Planung, Zielsetzung
 - 2) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 3) Umweltbericht
- E Verfahrensvermerke
- F Anlagen

 **Andreas Köck**
ARCHITEKT & STADTPLANER
Andreas Köck - Dipl. Ing. (FH)
Architekt & Stadtplaner
Scharrerstrasse 39 - 94481 Grafenau
Tel. 08552/9740134 - info@ak-architektur.eu

 **LANDFORMEN**
Helga Sammer – Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Waldweg 3 – 94566 Riedlhütte
Tel: 08553/6873 – helga.sammer@landformen.de



A. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), erlässt die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte folgende Satzung:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“

§ 1

Geltungsbereich

Das Grundstück mit der Flurnummer 139 der Gemarkung Sankt Oswald bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M1:1000 im Planteil B. Der Lageplan mit seinen planerischen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen i.S. des § 29 BauGB nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

Vgl. Teil B

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sankt Oswald-Riedlhütte, den 14.07.26

.....
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister



(Siegel)



B. PLANERISCHE FESTSETZUNGEN

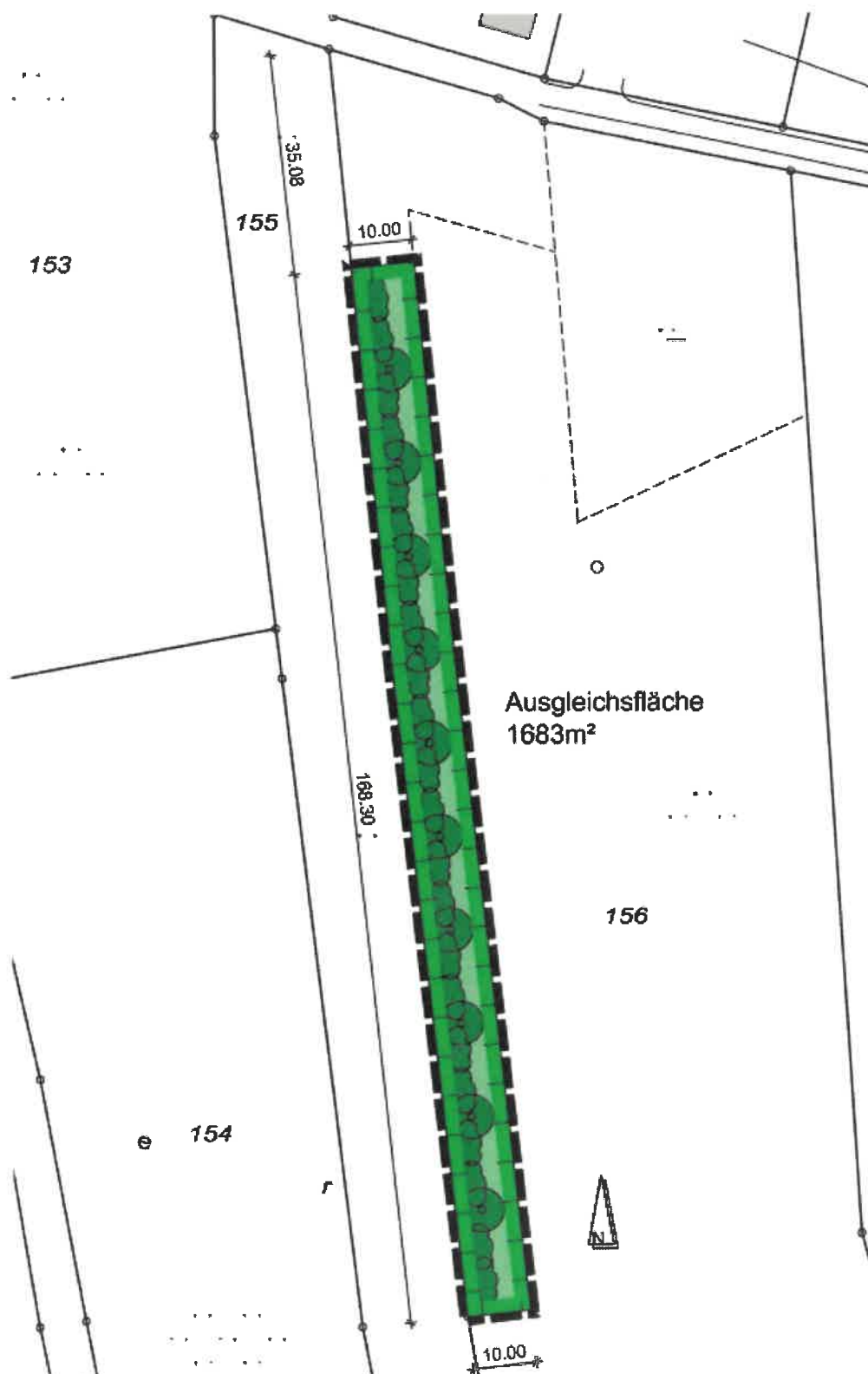
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“

M 1:1000 - Baubereich





M 1:1000 - Ausgleichsfläche





Festsetzungen durch Planzeichen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

1. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 5 BauGB)

2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet „SO Ferienhausgebiet“

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben gelten folgende Werte:

3.1 Nutzungsschablone – Erläuterung

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform/-Neigung (SD/FD/PD)
Wandhöhe (TH)	

3.2 **GRZ 0,30** Grundflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §19 BauNVO

3.3 **GFZ 0,50** Geschossflächenzahl: zulässiges Höchstmaß nach §20 BauNVO

3.4 **o** offene Bauweise nach §22 Abs. 1 BauNVO

3.5 **FD** Flachdach
PD Pultdach, Dachneigung 5-15°
SD Satteldach, Dachneigung 15-30°

3.6 **Wandhöhe** Wandhöhe talseits max. 7,50m, nach Art. 6 Abs. 4 BayBo bezogen auf die fertige Geländeoberkante als Höchstgrenze

4. Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§22,23 BauNVO)



Baugrenze (Abstandsflächen nach §6 BayBO sind einzuhalten)

5. Private Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Private Verkehrsflächen

6. Gelände, Flurgrenzen, best. Gebäude

-  vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein
-  Flurstücksnummern
-  bestehende Höhenlinie (5m)
-  bestehende Gebäude
-  vorhandene Stromleitung Mittelspannung
-  vorhandene Stromleitung Niederspannung

7. Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grünflächen / landschaftsgärtnerische Flächen und Oberflächen / Waldflächen / Ausgleichsflächen
-  Pflanzung heimischer, standortgerechter Einzelbaum gemäß textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1 und 8.2
-  Pflanzung freiwachsende Hecke gemäß textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1 und 8.2
-  Grenze Ausgleichsfläche

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Gestaltung der Vegetationsflächen

8.1.1 Grünflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen bzw. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Wege und Freisitze benötigt werden.

Die Eingriffsfläche ist im Rahmen der zulässigen GRZ zu minimieren.

8.1.2 Grundstückseingrünung

Entlang der Nordgrenze sind in einem Streifen von 10,0 m Breite die vorhandenen Bäume und Sträucher, sowie die vorhandenen Felsformationen aus Gründen des Biotopverbundes als Verbindungsglied zwischen den östlich und westlich gelegenen Waldstücken zu erhalten. Sollten Teile des Gehölzbestandes aus Verkehrssicherheitsgründen nicht erhalten bleiben können, sind hier in entstehende Lücken ein bis vier Bäume I. oder II. Ordnung gemäß planerischen Festsetzungen, sowie eine ein- bis zweireihige Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste (Ziffer 8.2) mit autochthoner Herkunft zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Stromleitungen sind dabei zu beachten.



Drei bis vier Totholzhaufen mit ca. vier bis fünf Kubikmeter Rauminhalt sind auf der Südseite der Hecke aufzuschichten.

Entlang der Ostgrenze sind vier Bäume I. oder II. Ordnung und eine ein- bis zweireihige Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste (Ziffer 8.2) mit autochthoner Herkunft zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können hier vorhandene Bäume und Sträucher erhalten bleiben und angerechnet werden, wenn hierbei die Standfestigkeit gesichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist.

Entlang der Ostgrenze an Engstellen sind statt der Hecke auch Lesesteinriegel mit einer Höhe von ca. 1,0 m, bestehend aus Steinmaterial aus dem Grundstück oder aus benachbarten Flächen oder eine aus Totholz aufgeschichtete Benjeshecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zulässig.

Die vorhandenen und gepflanzten Gehölze sind freiwachsend zu erhalten. Ein Formschnitt ist unzulässig.

Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich zu ersetzen.

Über die Grundstückseingrünung, die Lesesteinriegel und die Benjeshecke hinausgehende Einfriedungen wie Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Zur Verjüngung kann bis zu 50% der Hecke alle 8-10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Bäume bleiben hierbei ausgenommen.

Hinweis:

Im Rahmen dieses Bauleitverfahrens wird die Rodungsgenehmigung des Waldstückes im Geltungsbereich der Bauparzelle beantragt.

8.1.3 Steinflächen

Steinflächen aus gebrochenem Korn (z. B. Schotter, Schrotten), aus rundem Korn (z.B. Kies) oder aus sonstigen mineralischen Abdeckungen sind als Ersatz von Wald-, Wiesen- und Pflanzflächen im Zuge der Freiflächengestaltung unzulässig.

8.1.4 Wiesenflächen

Wiesenflächen sind zu erhalten oder als Wiese mit autochthonem Saatgut aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist nach jeder Mahd zu entfernen und zu verwerten. Umbruch, Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind unzulässig.



8.2 Pflanzliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Für Pflanzungen sind folgende Gehölze autochthoner Herkunft (aus der ökologischen Grundeinheit „Süddeutsches Hügel- und Bergland“) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang in einem Meter Stammhöhe 14 - 16cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Weißbuche

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm oder Halbstamm, 3 x verpflanzt,

Stammumfang in einem Meter Stammhöhe: 14 - 16 cm

Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Acer campestre	Feldahorn
Apfel	Obstgehölz	Kirsche	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz	Birne	Obstgehölz

Heckengehölze

15% Solitärpflanzen, Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100 – 150 cm,

85 % Sträucher, Mindestqualität: verpflanzt, mit Ballen oder Container, Höhe 60 – 100 cm

Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Pyrus pyraister	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa pendulina	Alpenheckenrose	Salix aurita	Öhrchen- Weide
Salix caprea	Salweide	Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

8.3 Geländeausbildung

Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Bei Böschungen ist der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungskrone auf maximal 1,5 m zum Bestandsgelände beschränkt.

Böschungen sind in einer Neigung von höchstens 1 :1,5 (Höhe zu Länge) herzustellen und außerhalb von Gebäuden mit Gehölzen der Pflanzliste zu begrünen.

Mauern zur Geländeabstützung sind nur aus trocken aufgesetzten Bruchstein- oder Findlingsmauern in einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Davon ausgenommen sind Fassadenmauern und Tiefgaragenmauern. Diese können auch aus Stahlbetonmauern errichtet werden und das Gelände auch höher abstützen.



8.4. Flächenversiegelung, Oberflächenwasser-Rückhaltung und Entwässerung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Neu zu errichtende Zufahrten, Wege und Freisitze sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau herzustellen, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke.

Das anfallende Niederschlagswasser muss ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Versickerung ist anzustreben. Hierzu ist ein entsprechender Sickertest durchzuführen. Sofern keine Versickerung möglich ist sind im Vorfeld geeignete Alternativen aufzuzeigen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

8.5. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan wird aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine Ausgleichsfläche auf dem Golfplatzgelände, innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte zugeordnet.

Auf einem Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 156 der Gemarkung Sankt Oswald erfolgt der notwendige Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt durch Anlage einer Gehölzhecke mit angrenzendem extensiv zu bewirtschaftendem Wiesenstreifen und Lesesteinriegel

8.6. Ziele und Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Folgende Ziele sind verbindlich anzustreben und folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen, bzw. zu beauftragen:

Flächen- Bezeichnung und Bestand	Flächen- größe mit Anerken- nung	Zielstruktur und Ausgleichsmaßnahmen
Teilfläche der FINr. 156 der Gemarkung Sankt. Oswald, Bestand: intensiv golfwirtschaft- lich gepflegte Wiese mit angrenzenden Hecken- strukturen, südexponierte Lage mit ca. 12-14% Steigung	ca. 1.683m ² mit Aner- kennung 1,0	<u>Zielstruktur:</u> Gehölzhecke mit angrenzenden artenreichen Wiesenstreifen. <u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> - Pflanzung einer geschlossenen mindestens 2-reihigen Gehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen mit autochthoner Herkunft, Pflanzabstand 1,5 x 1,5m, Qualität wie in der Pflanzliste (Ziffer 8.2.) angegeben. In die Hecke sind 5 Laubbäume I. Ordnung und 5 Laubbäume II. Ordnung im Abstand von 12-15m voneinander einzupflanzen. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und in den ersten 7 Jahren vor Wildverbiss zu schützen.



		- Angrenzend an die Hecke sind die vorhandenen Wiesenstreifen zu erhalten bzw. als artenreiche Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist 2x pro Vegetationsperiode zu mähen mit 1. Mahd nach dem 15. Juli. Das Mähgut ist nach jedem Mähgang zu entfernen und zu verwerten. Pflanzenschutzmittel, Düngung und Umbruch sind nicht erlaubt. In den Folgejahren wird alternierend gemäht, d.h. es werden pro Vegetationsperiode ab der 1. Mahd jeweils 20% der Wiese (jeweils wechselnde Standorte), als Altgrasstreifen zur Förderung der Wirbellosenfauna bis ins nächste Jahr stehen gelassen (Rotationsbrache). Die Mähgänge sind mit Messerbalken-Mähwerken durchzuführen (keine schneidenden Mähwerke, keine Schlegelmulchgeräte, keine Saugmäher). Die Schnitthöhe beträgt ca. 10-12cm. - Anlage von besonnten Lesesteinriegeln (Gesamtlänge ca. 10m) für Reptilien im Osten und Westen der Hecke - Riegelbreite unten: 2,0-2,5m, Riegelhöhe ca. 1,4-1,7m. Als Steinmaterial kann Gestein aus der Eingriffsfläche verwendet werden. - Aufgrund der Langlaufloipenföhrung ist ein 4m breiter Durchbruch der Hecke vorzusehen.
Anerkannte Ausgleichsfläche	ca. 1.683m² x 1,0	= ca. 1.683 m²

8.7. Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig und nach innen, bzw. unten auszurichten. Die maximal zulässige Höhe der Lichtpunkte beträgt 4,50 m. Zulässig sind ausschließlich LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin.

Hinweis:

Eine Beleuchtung der Umgebung soll mit angepasster Ausschaltcharakteristik oder mittels Abblendvorrichtungen vermieden werden.

8.8. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen unter Ziffern 8.1 bis 8.5 und Ziffer 8.7, sowie die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche unter Ziffer 8.6 sind möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.



9. Städtebauliche Festsetzungen

9.1 Nutzung und Veräußerung

9.1.1 Nutzung

Eine Nutzung zum Dauerwohnen ist ausgeschlossen

9.1.2 Veräußerung

Eine Einzelveräußerung der Chalets ist ausgeschlossen.



C. Hinweise

1. Baulicher Brandschutz, Löschwasserversorgung

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Strassen und Wege erreichbar sein. Die notwendigen Flächen müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde St. Oswald-Riedlhütte zu gewährleisten. Die zur Verfügung stehende Wassermenge reicht aktuell nicht aus, somit muss die Löschwasserversorgung entsprechend den Vorgaben des Kreisbrandrates ausgebaut werden. Die hierbei anfallenden Kosten sind mittels Erschließungsvertrag vom Bauwerber zu tragen.

2. Land- und Forstwirtschaft

Im Rahmen dieses Bauleitverfahrens wird die Rodungsgenehmigung des Waldstückes im Geltungsbereich der Bauparzelle beantragt. Im Zuge der Satzungsaufstellung kann die Rodung von 1200m² aus waldrechtlicher Sicht erteilt werden.

Innerhalb der Baumfallzone (30m) des angrenzenden Baumbestandes ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben gegeben. Abhilfe schafft hier eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile sowie eine regelmäßige Kontrolle des Baumbestandes. Zur Sicherheit der Gäste und Mitarbeiter soll ein entsprechendes Sicherheitskonzept ausgearbeitet werden

Mögliche Luftverunreinigungen (Geruch) durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.

3. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende, öffentliche Erschließungsstrasse zu Haslach (Flurnummer 143). Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben unberührt und sind zu beachten.

4. Denkmalschutz

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Bei Baumaßnahmen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

5. Oberflächenwasser

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.



D. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

1.1 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Gemeinderat der Kommune Sankt Oswald–Riedlhütte hat in der Sitzung vom 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aktivhotel mit Lodges am Nationalpark“ für die Flurnummern 139 und 140 der Gemarkung Sankt Oswald beschlossen.

Zwischen 2018 und 2023 fanden verschiedene Abstimmungstermine mit dem Investor, Planungsbüros, Naturschutzbehörde etc. statt. Dabei ergab sich eine Reduzierung des Planungsumgriffs sowie der Entfall des geplanten Hotels.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Sankt-Oswald Riedlhütte sowie dem Landratsamt Freyung-Grafenau soll im Zuge des Verfahrens die Bezeichnung des Bebauungsplanes deshalb in „Lodges am Nationalpark“ geändert werden. Der Geltungsbereich der Baufläche wurde auf die Fläche der Flurnummer 139, Gemarkung Sankt Oswald, reduziert und um die Ausgleichsfläche auf einem Teil der Flurnummer 156, Gemarkung Sankt Oswald erweitert.

Der Planungsbereich liegt im Süden der Ortschaft Haslach und wird im Norden von Wohnbebauung und im Osten, Süden und Westen von Flächen des Sondergebietes „SO Sport-Golf“ (Golfplatz am Nationalpark) eingegrenzt. Südlich des Planungsgebiets führt die Erschließungsstraße zum bestehenden Gelände des Golfplatzes am Nationalpark vorbei. Die Ausgleichsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 100 m südwestlich des Planungsbereiches im Gebiet des Golfplatzes

Der Flächenentwicklungsplan der Gemeinde Sankt Oswald–Riedlhütte vom 12.05.2011 sieht für einen Teil des Planungsgebietes das o.g. Sondergebiet „SO Sport-Golf“ sowie Waldflächen vor. Im Rahmen der Änderung wird für den Änderungsbereich ein Sondergebiet „SO Ferienhausgebiet“ nach §11 BauNVO festgelegt.

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ soll im Planungsgebiet die Errichtung und der Betrieb einer Ferienanlage mit Lodges ermöglicht werden. Die geplanten Lodges liegen dabei ca. 80m vom Dorfzentrum entfernt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Golfclubhauses mit den notwendigen Wirtschaftsräumen.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die bestehende Zufahrtstrasse des Golfclubs. Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Abwasser, Telekom, Strom etc.) ist vorhanden bzw. wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Bauwerber entsprechend ausgebaut.

Der Betrieb der Lodges soll ganzjährig erfolgen. Im Sommer können diese sowohl von Golfspielern als auch Mountainbikern belegt werden, im Winter bietet sich eine Nutzung durch Ski-Langläufer aufgrund der unmittelbaren Nähe der vorbeiführenden Langlaufloipen an.



Als Materialien sollen Holz, Glas und Granit verwendet werden und sowohl bei der Konstruktion als auch beim Innenausbau Anwendung finden. Damit zeigt ein zeitgemäßes, architektonisches Konzept überwiegend die Baustoffe der Region und Materialien aus dem Bayerischen Wald.

Eine räumliche Anbindung an die bestehenden Gebäude des Golfclubs am Nationalpark sowie an die Ortschaft Haslach ist gegeben.

Durch die Umsetzung des Projektes erfährt der „sanfte Tourismus“ in der Region einen weiteren Schwerpunkt. Architektur, Materialwahl und Lage sowie Synergieeffekte durch bereits bestehende Einrichtungen (z.B. Clubhaus, Nebenräume) tragen zu einer schonenden Weiterentwicklung des Tourismus im Landkreis Freyung-Grafenau bei – nachhaltig und ressourcenschonend.

Die unmittelbare Lage am Nationalpark Bayerischer Wald (Besucherzentrum Neuschönau) sowie dem Baumwipfelpfad schafft eine attraktive Ergänzung im Übernachtungsbereich und trägt damit positiv zur touristischen Entwicklung bei.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ kann nicht aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 6 und der Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 1 im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend geändert.

1.2 Lage und Größe des Planungsbereiches

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte liegt in der Nationalpark-Region Bayerischer Wald im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Der Ortsteil Haslach liegt ca. sechs Kilometer nord-östlich von Grafenau und ca. 45km von Passau entfernt.

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte hat ca. 2.900 Einwohner (Stand Dez. 21) und erstreckt sich über 11 Gemeindeteile mit insgesamt 40,34km² Fläche.

Der Planungsbereich liegt ca. 80m süd-östlich der Ortsmitte von Haslach. Das Grundstück mit der Flurnummer 139 der Gemarkung Sankt Oswald bildet den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Baubereichs beträgt ca. 3.060m².

Die Fläche der Ausgleichsfläche wird in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen und hat eine Größe von 1.683 m².

1.3 Topographie

Das Plangebiet liegt an einem Südhang. Der maximale Höhenunterschied innerhalb des Baugebietes beträgt von Norden nach Süden 20m.



1.4 Erschließung

Die Erschließung der neu zu errichtenden Gebäude ist wie im beiliegenden Lageplan dargestellt und bereits oben beschrieben gesichert.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schönanger-Haslach und die vorhandene Erschließungsstraße zum Parkplatz des Golfclubs am Nationalpark. Auf dem Grundstück Flurnummer 140 sind bereits Parkplätze vorhanden. Im südlichen Bereich der Flurnummer 139 sollen unter den Lodges, in einer Tiefgarage, zusätzliche Stellplätze für die Nutzer der Lodges entstehen.

Die Zufahrt zur Anlage liegt im Eigentum der Gemeinde Sankt Oswald – Riedlhütte.

Durch die gemeindliche Wasserversorgung ist die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Löschwasser derzeit nicht ausreichend sichergestellt. Die Versorgung ist durch die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte entsprechend zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Vorgaben des Kreisbrandrates auszubauen. Die anfallenden Kosten sind mittels Erschließungsvertrag vom Bauwerber zu tragen. Dies wurde bereits mit dem Bauwerber abgeklärt.

Anfallendes Schmutzwasser ist in den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal süd-östlich des Plangebietes einzuleiten. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für die anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert. Kurzfristig erfolgt die Abwasserentsorgung noch über die Kläranlage Schönanger, langfristig werden die Abwässer zur Kläranlage Grafenau abgeleitet. Die entsprechende Vereinbarung wurde hierzu bereits getroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser muss ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Versickerung ist anzustreben. Die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Rechtsgrundlagen

§ 11 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.



2.2 Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" in der ergänzenden Fassung vom Januar 2003 angewendet, da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits am 05.10.2018 gefasst wurde.

Bei der Bearbeitung der Eingriffsregelung scheidet die vereinfachte Vorgehensweise aus, da es sich um ein Sondergebiet („SO Ferienhausgebiet“) handelt. In diesem Fall ist die differenzierte Vorgehensweise in vier Schritten anzuwenden.

2.2.1 Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, noch sind weitere Schutzstaaten betroffen.

Die Bauparzelle liegt südexponiert am Nordrand des Golfplatzes. Sie ist zwar vom Golfgelände einsehbar, jedoch kaum einsehbar von außerhalb des Platzes liegenden Standorten. Es ist keine Kuppenlage betroffen. Das nördlich angrenzende Dorf Haslach liegt etwas höher.

Augenscheinlich und aufgrund der Topografie liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quelfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen unberührt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte mit Rechtskraft vom 01.07.2003 ist der Wald als „Bergmischwald – Buchen-Fichten-Tannenwald“ beschrieben.

Die Bauparzelle wird aktuell vor allem in der Nordhälfte von einem ca. 30-40-jährigem, ca. **1.798 m²** großen Fichten-Mischwald bestanden, wobei der Anteil der Fichten überwiegt. In der Vergangenheit hat offensichtlich bereits eine Entnahme der Fichten auf Grund eines Borkenkäferbefalles stattgefunden.

Am Nord- und Ostrand sind einige Laubgehölze, meist ältere Rotbuchen und auch Bergahorne vorhanden. Einzelne Felsformationen finden sich im nördlichen Waldbereich. Überwiegend im südlichen Teil der Bauparzelle liegt artenreiches Grünland mit einer Fläche von ca. **1.262 m²**.

Der Fichten-Mischwald ist der **Kategorie II (mittlerer Wert)**, das artenreiche Grünland der **Kategorie II (oberer Wert)** mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft gemäß Leitfaden zuzuordnen. Bei der Berechnung der Ausgleichfläche wird insgesamt von einem mittleren Wert der Kategorie II ausgegangen.



Flächenaufteilung Bestand Eingriffsfläche - Lageplanauszug 1:1000



2.2.2 Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Als Grundflächenzahl (**GRZ**) ist **0,30** festgesetzt.

Auf Grund dieser Eingriffsschwere wird die Gesamtfläche von **3.060 m²** dem **Typ B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungs-bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes sieht folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Eingrünung vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Einfriedungen wie Zäune oder Mauern, Einsatz von insektenschonender Beleuchtung)
- Begrenzung der Böschungshöhen, Böschungsneigungen und Mauerhöhen
- Erhalt der Vegetation und der Felsformationen im nördlichen Grenzbereich
- Schaffung von Grünstrukturen mit Bäumen, Laubholzhecken und Totholz
- Schaffung von Lesesteinriegeln als Reptilienhabitats mit überschüssigem Steinmaterial aus der Bautätigkeit auf der Bauparzelle

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge und durch vorgesehene Regenrückhaltevorrichtungen vor Ort mit anschließender Versickerung

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung und möglichst weitgehende Erhaltung des Waldbodens

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Bauparzelle.

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

Im Bereich der Bauparzelle sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen. Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann jedoch nicht in ausreichender Form hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden.



2.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der mittleren Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ B ergibt sich durch Überlagerung folgende Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **3.060 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **BII**.

Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen auf der Bauparzelle (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) und der Einordnung der Wiese zum oberen Wert der Kategorie II wird aus der Faktorenspanne des Feldes BII (0,5 – 0,8) ein niedriger Faktor **0,55** angesetzt.

Somit errechnet sich der **Ausgleichsbedarf** folgendermaßen:

$3.060 \text{ m}^2 \times 0,55 = \mathbf{1.683 \text{ m}^2}$.

Auf dieser Grundlage ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

2.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die Ausgleichsfläche liegt südwestlich des Eingriffsgebietes innerhalb des Golfplatzgeländes auf einem Teilstück der Flurnummer 156, Gemarkung Sankt Oswald, vgl. auch Anlage Nr 5.

Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 1.683 m². Bei einem Anerkennungsfaktor von 1.0 kann gemäß dem Ziel und den Maßnahmen in der Tabelle der Textlichen Festsetzungen (Ziffer 8.6.) hier ein Ausgleich von **1.683 m²** angerechnet werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird mit der Durchführung der Festsetzungen auf der Ausgleichsfläche vollständig erfüllt.

2.3 Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte übermittelt die erforderlichen Angaben über die Ausgleichsfläche und die entsprechenden Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster.

Zum Schutz der Ausgleichsfläche ist diese vor Rechtskraft des Bebauungsplanes als solche im Grundbuch dinglich zu sichern.



3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“ [...] „Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Änderungen des vorliegenden Bauleitverfahrens zum Bestand.

3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan im nördlichen Teil des Sondergebietes „SO Sport – Golf“, östlich angrenzend an das Clubgebäude und den Parkplatz des Golfclubs eine Ferienanlage mit Lodges und Tiefgarage als Bereicherung des touristischen Angebotes zu ermöglichen.

Die geplanten Ferienhäuschen sollen an Gäste des Golfclubs und auch an andere Feriengäste ganzjährig vermietet werden. Dauerwohnen und Einzelveräußerung der Chalets werden ausgeschlossen.

3.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches werden die Erfordernisse der Raumordnung und der Landesplanung berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan den Inhalten des Baugesetzbuches nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan, bzw. dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan durch die 6. Änderung und der Landschaftsplan durch die 1. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes entsprechend geändert.

Vorbesprechung, Scoping

Bereits im Frühjahr 2018 wurde mit der Planung von Chalets und einem Aktivhotel auf dem Grundstück mit der Flurnummer 139, Gemarkung Sankt Oswald begonnen. In diesem Zusammenhang erfolgten damals mehrere Ortstermine des Investors, bzw. des Planungsbüros mit der Naturschutzbehörde und dem Förster.



Zwischenzeitlich wurde die Planung geändert. Das Hotel entfällt.

Am 12.04.2023 fand ein weiterer Ortstermin des Investors mit dem Planungsbüro für die Grünplanung, der Naturschutzbehörde und dem Förster statt, bei dem die Bauparzelle und eine potenzielle Ausgleichsfläche besichtigt wurde. Weitere Absprachen erfolgten mit der Naturschutzbehörde bezüglich der Grünplanung und des Naturschutzrechtlichen Ausgleichs im September 2023 und im August 2024, da sich die Lage der Ausgleichsfläche zwischenzeitlich wiederholt geändert hatte.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Antrag auf Rodung des Waldstückes gestellt.

3.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: positive, gleichbleibende und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung und Auswirkungen: Die geplanten Lodges dienen dem kurzzeitigen Wohnen. Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte geht vorerst davon aus, dass es durch die Errichtung und den Betrieb der Lodges nicht zu einer immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigung auf das nördlich angrenzende Dorfgebiet kommt. Die Autos der Gäste werden in der südlich gelegenen Tiefgarage oder auf dem bereits bestehenden Parkplatz des Golfplatzes westlich des Baubereiches abgestellt. Es ist vorgesehen, dass im Bereich der Lodges nur Fußgängerverkehr und Fahrten mit Elektrofahrzeugen stattfinden.

Ergebnis: Die Gemeinde geht aktuell davon aus, dass durch die geplanten Bauvorhaben das Lärmaufkommen sich nicht erheblich vermehren wird und deswegen kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Schutzgut Mensch – Erholung / Freizeit

Beschreibung und Auswirkungen: Der Wanderweg „Laubbaum“ des Nationalpark Bayerischer Wald führt direkt südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbei. Eine Langlaufloipe führt etwas weiter südlich am Baubereich vorbei.

Weder die Wanderer auf dem Wanderweg noch die Langläufer werden durch die Errichtung und den Betrieb der Lodges beeinträchtigt. Zum durchgängigen Spuren der Langlaufloipe ist ein 4m breiter Durchbruch durch die Hecke vorgesehen.

Für Golfspieler und auch für andere Feriengäste wird zudem eine neue touristische Einrichtung zur naturnahen Erholung und Freizeitgestaltung geschaffen.

Ergebnis: Die Erholungs- und Freizeitwirkung wird insgesamt als gleichbleibend eingestuft.



Schutzgüter Wasser und Boden

Beschreibung und Auswirkungen: Es ist kein Wasserschutzgebiet und auch kein Geotop betroffen. Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der geplante Baubereich liegt südexponiert an einer Geländeböschung südlich des Dorfes Haslach. Beginnend an der Südgrenze mit einer Böschung von ca. 1,5 bis 2,5 m Höhe grenzt der Wiesenbereich mit einem Gefälle von ca. 16 - 18% an. Die Wald-bestandene nördliche Parzellenhälfte weist eine Neigung von durchschnittlich 28 - 32 %. Das steilere Stück liegt im Norden.

Die zu erwartende Versiegelung ist insgesamt auf niedrigem Niveau (GRZ 0,3). Offene Wasserflächen oder Fließgewässer befinden sich nicht auf der Bauparzelle. Schichtwasser wurde nicht erkundet, bei Geländeanschnitten ist jedoch mit Hang- und Schichtwasseraustritten zu rechnen. Es ist noch keine Bodenerkundung durchgeführt worden. Die digitale Ingenieurgeologische Karte gibt folgenden allgemeinen Baugrundhinweis: „guter Baugrund in ungestörtem und unverwittertem Zustand, wechselnd mächtige Verwitterungszonen, oft mit Blöcken und Felsgestein, z.T. Setzungsunterschiede möglich“. Vorwiegend im nördlichen und östlichen Waldbereich zeigen sich an mehreren Stellen Felsformationen, die umfangreiche Modellierungsarbeiten erheblich erschweren würden. Aus diesem Grund ist es aktuell vorgesehen, das Gelände, v.a. im Waldbereich so weit wie möglich unverändert zu belassen und die Lodges weitgehend aufzuständern.

Es ist vorgesehen, die Wege möglichst angeschmiegt an den Geländeverlauf mit geringer Breite nur als Fußweg und zur Befahrung mit elektro-betriebenen Golf-Caddies herzustellen. Durch die geringe Versiegelung und die Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen mit anschließender Versickerung ist gewährleistet, dass möglichst viel Regenwasser bereits auf dem Gelände zurückgehalten werden kann. Detailliertere Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Möglichkeiten zur Versickerung bzw. evtl. notwendigen Ableitung von überschüssigen Niederschlagswasser, auch vom Bereich der Tiefgarage, werden im Laufe des Verfahrens erkundet.

Ergebnis: Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten, wenn ausreichend Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung, zur Versickerung und zum Bodenschutz (Aufständigung der Lodges, geringe Versiegelung und möglichst wenig Erdbewegung) durchgeführt bzw. berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Auswirkungen: Die Größe der zu bebauenden Fläche ist mit 3.060 m² relativ gering. Die Chalets schmiegen sich an einen Südhang mit Ausblick auf das Golfplatzgelände an und sind bzw. werden an der Ost- und Nordgrenze mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die Baufläche ist vorrangig nur von einem Teil des Golfplatzgeländes wenig einsehbar. Eine negative Fernwirkung besteht nicht. Die Fernsicht der nördlichen Anlieger in Haslach wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, die geplanten Gebäude stehen tiefer.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingrünung des Baubereichs erforderlich und vorgesehen. Werden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.



Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung und Auswirkungen: Die Bauparzelle liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Andere Schutzstaaten sind nicht betroffen. Beim Ortstermin am 12.04.2023 wurden keine Habitatbäume erkundet. Durch die Bebauung gehen jedoch Lebensräume auf Wiese und im Wald verloren. Dafür werden Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Ziffern 8.1 bis 8.5 und Ziffern 8.7 bis 8.8. der textlichen Festsetzungen) und Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche (vgl. Ziffer 8.6 der textlichen Festsetzungen) festgesetzt.

Ergebnis: Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung und Auswirkungen: Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist mit seinen 3.060 m² relativ klein, Die Baukörper sind ebenfalls zurückhaltend dimensioniert (GRZ 0,3, GFZ 0,8, Traufhöhe bis 7,50 m). Die Erschließungswege der Lodges sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen und werden nicht mit PKW's befahren. Die Regenwasserrückhaltung ist durch die relativ großen offenen Flächen und voraussichtlich durch zusätzliche Einrichtungen auf dem Grundstück ausreichend. Durch die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern am Rand der Bauparzelle und auch auf der Ausgleichsfläche wird eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima weitgehendst vermieden bzw. wieder ausgeglichen. Kohlendioxid-Emissionen durch Verkehr wird vermieden. Kleinklimatisches Frischluft-Entstehungspotenzial bleibt erhalten.

Ergebnis: Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen.

3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die artenreiche Wiese würde bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Bebauung weiterhin landwirtschaftlich als Wiese genutzt werden. Auch das Waldstück bliebe zunächst erhalten. Durch die überwiegende Anzahl von Fichten im Bestand wäre das Waldstück künftig wiederholt einem Borkenkäferbefall ausgesetzt. Nach Borkenkäferbefall würde der Wald ggf. wieder aufgeforstet und konventionell als Wirtschaftswald genutzt werden. Das Landschaftsbild bliebe unverändert.



3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs (vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffern 8.1 bis 8.5 und 8.7 bis 8.8.) und zum Ausgleich des Eingriffs (vgl. Grünordnerische Festsetzungen, Ziffer 8.6.) festgesetzt.

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- Eingrünung der Bauparzelle,
- Möglichst weitgehende Erhaltung von Gehölzen und Felsformationen
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- weitgehende Erhaltung des vorhandenen Versickerungspotenzials
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zäune, insektenfreundliche Beleuchtung)
- Beschränkung von Böschungsneigungen und -höhen, sowie Höhenbeschränkung von Hangabstützungen

sind darüber hinaus folgende Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche durchzuführen:

- Pflanzung einer Laubholzhecke mit Bäumen / Sträuchern und mit angrenzenden extensiv gepflegten Wiesenstreifen als Biotopverbundstruktur
- Anlage von besonnten Lesesteinriegeln für Reptilien

Bei Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich ist die Herstellung der Lodges mit Tiefgarage mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit den Vorgaben des Baugesetzbuches, voraussichtlich auch mit der Wassergesetzgebung und den Vorgaben aus dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vereinbar.

3.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Erweiterung des touristischen Angebotes des „Golfclub am Nationalpark Bayerischer Wald“. Der Standort direkt angrenzend an das Clubhaus bringt viele Synergien für den Betrieb und die Betreuung der Lodges mit sich und ist somit als bester Standort gewählt worden. Zudem ist das Feriendorf angebunden an das Dorfgebiet Haslach.



3.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren sind nicht notwendig.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung der Schutzgüter wurde eine dreistufige Bewertung auf Grund von Ortsbegehungen verwendet.

Bodenerkundungen und Lärmprognosen, sowie Erkundungen zum Brandschutz sind noch nicht durchgeführt worden. Diese werden bei Bedarf im weiteren Verlauf des Verfahrens oder im Zuge der Genehmigungsplanung nachgeholt.

3.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Die Standfestigkeit und der Totholzanteil der im Baugebiet verbleibenden Bäume sind bei Nutzung der Chalets wiederholt auf Verkehrssicherheit zu überprüfen. Entsprechende Schnittmaßnahmen sind ggf. durchzuführen.

Weitere Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.

3.7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt, östlich angrenzend an das Golfclubgebäude des Golfclubs am Nationalpark eine Ferienanlage mit Lodges und Tiefgarage als Bereicherung des touristischen Angebotes zu ermöglichen.

Die Lodges sollen an Gäste des Golfclubs und auch an andere Feriengäste, wie z.B. Wanderer ganzjährig vermietet werden. Dauerwohnen und Einzelveräußerung der Chalets werden ausgeschlossen. Die Chalets sollen möglichst flächenschonend in das südexponierte Gelände eingefügt, ggf. aufgeständert werden.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan kann weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan im Parallelverfahren geändert.

Im Wesentlichen sind die Grundlagen des Baugesetzbuches, der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben widersprechen nach aktuellem Kenntnisstand der vorliegenden Planung nicht.

Die Gemeinde geht aktuell davon aus, dass durch die geplanten Bauvorhaben das Lärmaufkommen sich nicht erheblich vermehren wird bzw. gleichbleiben wird und deswegen bezüglich des Immissionsschutzes kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Erholungs- und Freizeitwirkung wird insgesamt als gleichbleibend eingestuft.



Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten, wenn die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zum Bodenschutz umgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingrünung des Baubereiches erforderlich und vorgesehen. Werden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und auch die Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzen, dem Verbot von Einfriedungen oder der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind aufgrund der geringen Größe des Baubereiches insgesamt gleichbleibende Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Ergebnis bezogen auf die Umweltauswirkung
Mensch - Lärm	gleichbleibend
Mensch – Erholung / Freizeit	gleichbleibend
Wasser und Boden	gleichbleibend
Landschaftsbild	gleichbleibend
Arten und Lebensräume	gleichbleibend
Luft und Klima	gleichbleibend
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
Aussagen der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte Herr Schneck und Herr Eider),
Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Möller)
Aussagen des Investors
Bayern Atlas plus

Grafenau, den 19.07.2026



Andreas Köck
ARCHITEKT & STADTPLANER

Scharrerstrasse 39 - 94481 Grafenau
Tel. 08552/9740134 - info@ak-architektur.eu



E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Sankt Oswald-Riedlhütte hat am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Aktivhotel mit Lodges am Nationalpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2024 im Grafenauer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß §3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom 10.06.2025 bis 16.07.2025 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.06.2025 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 04.06.2025 gemäß §4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, gebeten.

Der Gemeinderat hat am 25.09.2025 die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.12.25 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeit wurden vom 08.12.2025 bis 23.01.2026 die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Satzungsentwurf wurde erneut im Rathaus gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2026 bis 21.04.2026 bezüglich Umweltinformationen öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.03.26 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 26.02.2026 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

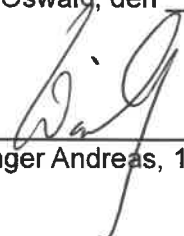
Der Gemeinderat hat am 23.04.2026 die während der öffentlichen Auslegung bezüglich der Umweltinformationen vorgebrachten Anregungen und Bedenken mit Beschluss behandelt.



Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lodges am Nationalpark“ wurde sodann beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.26 durch Veröffentlichung im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht.

Sankt. Oswald, den 14.07.26

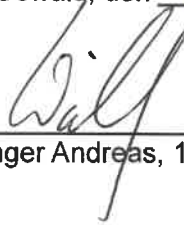

Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6. Ausgefertigt

Sankt Oswald, den 14.07.24


Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister



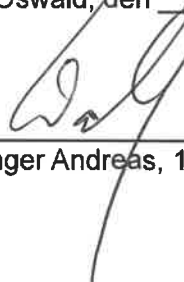
(Siegel)

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.26 durch Veröffentlichung im Grafenau Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Sankt Oswald, den 14.07.26


Waiblinger Andreas, 1. Bürgermeister



(Siegel)



F. ANLAGEN

- Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000
- Anlage 2: Lageplan 1:1000 - Baubereich
- Anlage 3: Lageplan 1:1000 - Ausgleichsfläche
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Ausgleichsfläche Luftbild 1/2500
- Anlage 6: Auszug Flächennutzungsplan 1/5000



Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M1/50000



Auszug aus Bayernatlas

©Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Anlage 2: Lageplan 1/1000 - Baubereich



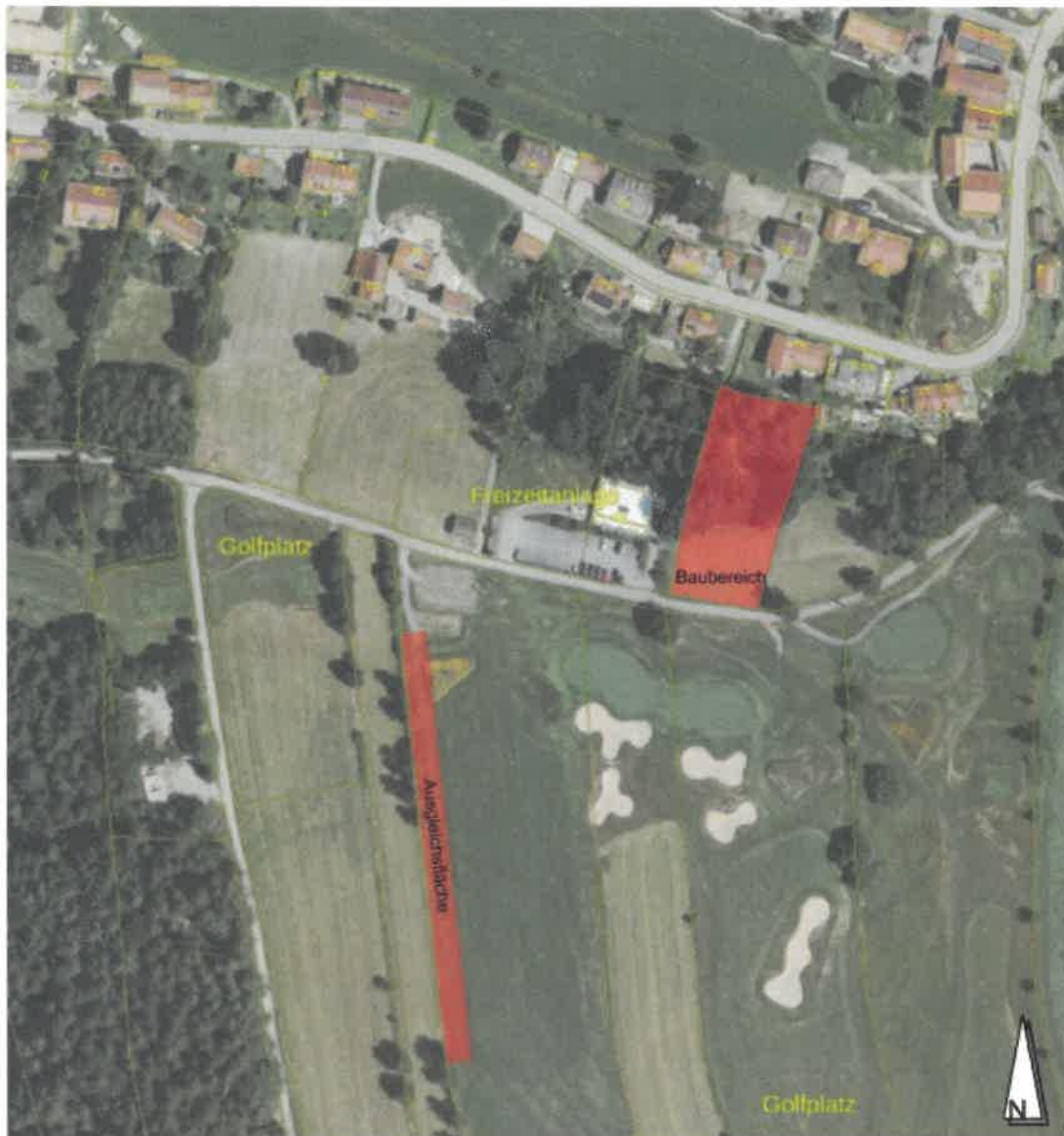


Anlage 3: Lageplan 1/1000 - Ausgleichsfläche





Anlage 4: Luftbild



Übersichtsplan

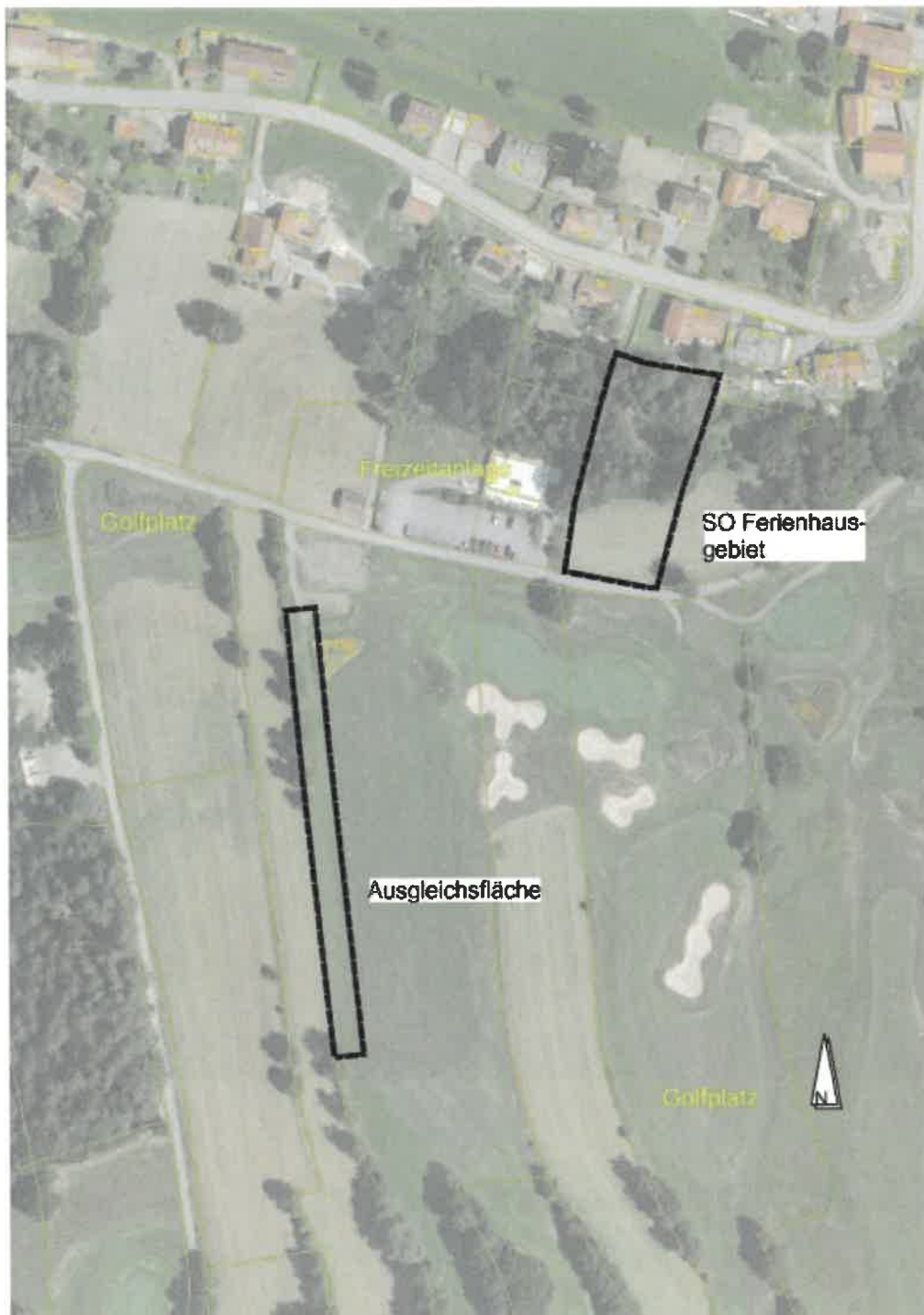
ohne Massstab

Auszug aus Bayernatlas

©Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

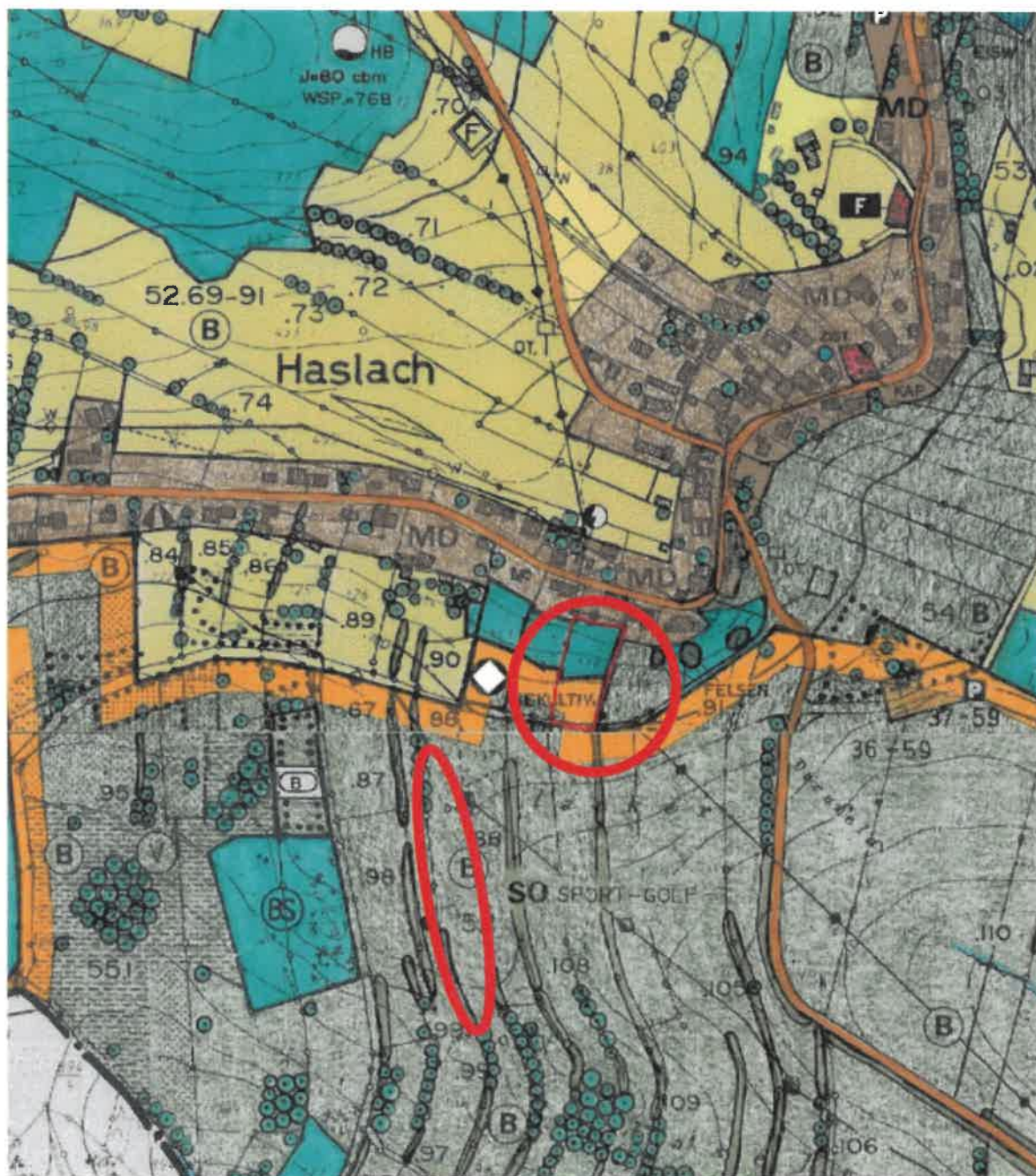


Anlage 5: Ausgleichsfläche Luftbild 1/2500





Anlage 6: Auszug Flächennutzungsplan 1/5000



GEMEINDE SANKT OSWALD-RIEDLHÜTTE



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“



Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung ist der in Kraft getretene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Endfassung vom 30.04.2026

Ziel des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat von Sankt Oswald-Riedlhütte beschloss am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Aktivhotel mit Lodges am Nationalpark“. In den folgenden Jahren wurden die Planungen gemeinsam mit dem Investor, Fachplanern und Behörden überarbeitet. Dabei wurde das ursprünglich vorgesehene Hotel aufgegeben und der Planungsumfang deutlich reduziert. Das Projekt trägt nun den Namen „**Lodges am Nationalpark**“. Der Geltungsbereich wurde auf die Flurnummer 139 beschränkt und um eine separate Ausgleichsfläche auf Flurnummer 156 ergänzt. Da das Vorhaben nicht mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans übereinstimmt, müssen beide Planwerke im Parallelverfahren geändert werden.

Geplant ist die Errichtung einer Ferienanlage mit mehreren Lodges in unmittelbarer Nähe des Golfclubhauses. Die notwendige Infrastruktur (Straße, Wasser, Kanal, Strom und Telekommunikation) ist bereits vorhanden beziehungsweise wird über einen Erschließungsvertrag ergänzt.

Der Betrieb soll ganzjährig erfolgen:

- im Sommer insbesondere für Golfspieler und Mountainbiker,
- im Winter vor allem für Langläufer aufgrund der nahegelegenen Loipen.

Durch die Nutzung bestehender Einrichtungen des Golfclubs (z. B. Clubhaus und Nebenräume) sollen Synergieeffekte entstehen und zusätzliche Flächenversiegelungen reduziert werden.

Die Gemeinde sieht in dem Vorhaben einen Beitrag zum sogenannten „sanften Tourismus“. Die Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald und zu touristischen Attraktionen wie dem Besucherzentrum und dem Baumwipfelpfad soll das Übernachtungsangebot erweitern und die touristische Entwicklung der Region stärken.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Lodges sollen an Gäste des Golfclubs und auch an andere Feriengäste, wie z.B. Wanderer ganzjährig vermietet werden. Dauerwohnen und Einzelveräußerung der Chalets werden ausgeschlossen. Die Chalets sollen möglichst flächenschonend in das südexponierte Gelände eingefügt, ggf. aufgeständert werden. Im Wesentlichen sind die Grundlagen des Baugesetzbuches, der Raumordnung und der Landesplanung zu berücksichtigen. Diese Vorgaben widersprechen nach aktuellem Kenntnisstand der vorliegenden Planung nicht.

Da die geplante Bebauung in Natur und Landschaft eingreift, werden verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminderung vorgesehen:

- Erhalt eines mindestens 10 m breiten Waldstreifens im Norden als Biotopverbund zwischen angrenzenden Waldflächen.
- Schutz vorhandener Bäume, Sträucher und Felsformationen sowie Nachpflanzungen bei notwendigen Fällungen.
- Anlage von Hecken auf Lesesteinriegeln entlang der Nord- und Ostgrenze des Baugebiets.
- Möglichst weitgehender Erhalt der natürlichen Geländetopografie.
- Verwendung heimischen Saatguts und extensive Pflege verbleibender bzw. neu angelegter Wiesenflächen.

Als naturschutzrechtlicher Ausgleich soll eine vernetzte Hecken- und Gehölzstruktur mit extensiv bewirtschafteten Randstreifen geschaffen werden, möglichst auf dem Golfplatzgelände. Die Verbindung



bestehender Hecken entlang der Ostgrenze des Flurstücks 156 dient dabei als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch das Bauvorhaben

Die Gemeinde geht aktuell davon aus, dass durch die geplanten Bauvorhaben das Lärmaufkommen sich nicht erheblich vermehren wird bzw. gleichbleiben wird und deswegen bezüglich des Immissionsschutzes kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Erholungs- und Freizeitwirkung wird insgesamt als gleichbleibend eingestuft.

Es sind insgesamt gleichbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu erwarten, wenn die Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zum Bodenschutz umgesetzt werden.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingrünung des Baubereiches erforderlich und vorgesehen. Werden die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und auch die Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, wie z.B. dem Erhalt und der Neupflanzung von Gehölzen, dem Verbot von Einfriedungen oder der Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind aufgrund der geringen Größe des Baubereiches insgesamt gleichbleibende Auswirkungen zu erwarten.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lodges am Nationalpark“ erfolgte am 25.10.2018. Die Aufstellung erfolgte im Regelverfahren mit zweistufiger bzw. dreistufiger Auslegung / Beteiligung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurden im Parallelverfahren geändert.

Ergebnisse der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 10.06.2025 bis 16.07.2025

Bürger 1 – Einwendung

- Zunahme von Lärm durch Bauarbeiten, Verkehr und touristische Nutzung.
- Interessen der direkt betroffenen Anwohner seien nicht ausreichend berücksichtigt worden.
- Rodung von Wald und Wiese zerstöre Natur, Landschaftsbild sowie Ruhebereiche.
- Verlust von Lebensraum für Vögel und andere Tiere.
- Minderung der Wohnqualität und möglicher Wertverlust von Immobilien.
- Unzureichende Verkehrs- und Infrastruktur.
- Fehlende Nahversorgung und Gastronomie.
- Geringer wirtschaftlicher Nutzen für Gemeinde und Bevölkerung.
- Fraglicher touristischer Mehrwert der Lodges.

Abwägungsvorschlag:

- Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.
- Lärm, Natur- und Artenschutz wurden von Fachstellen geprüft; Ausgleichsflächen sind vorgesehen.
- Die interne Erschließung erfolgt überwiegend zu Fuß oder mit E-/Golfcarts, wodurch Lärm minimiert wird.
- Die Erschließung über öffentliche Straßen ist gesichert.
- Aussagen zu wirtschaftlichem Nutzen, Tourismus, Versorgung und Anwohnerinteressen werden als subjektive Einschätzungen bewertet.

Bürger 2 – Stellungnahme

- Nachtschichtarbeit erfordert tagsüber Ruhe; zusätzliche Lärmbelastung beeinträchtigt die Erholung.
- Gesundheitliche Beschwerden würden durch mehr Lärm verschärft.
- Ärztliche Atteste bestätigen die Belastung.

Abwägungsvorschlag:

- Gesetzliche Lärmschutzvorgaben werden eingehalten.
- Die Waldfläche diene nicht als offizieller Lärmschutz.
- Rodung und Ausgleichsmaßnahmen werden fachlich geprüft.
- Durch maximal acht Lodges wird nur eine geringe zusätzliche Lärmbelastung erwartet.



Bürger 3 – Stellungnahme

- Homeoffice-Arbeit könne durch zusätzliche Lärmquellen beeinträchtigt werden.
- Zweifel an ausreichender Löschwasserversorgung im Brandfall.

Abwägungsvorschlag:

- Die Waldfläche war nicht als Lärmschutz vorgesehen.
- Die Mehrbelastung durch die Lodges wird als gering eingeschätzt und vom Umweltschutz bestätigt.
- Die Löschwasserversorgung wird entsprechend den Vorgaben ausgebaut; die Kosten trägt der Bauwerber.

Bürger 4 – Stellungnahme

- Zweifel an Infrastruktur, Straßenunterhalt und Winterdienst.
- Fragen zur Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.
- Unklarheiten zur Beheizung der Lodges.
- Kritik an der geplanten Waldrodung und deren Auswirkungen auf Tierwelt und Klima.

Abwägungsvorschlag:

- Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.
- Die Heizungsart wird im weiteren Verfahren festgelegt.
- Rodung und Naturschutz wurden fachlich geprüft; Ausgleichsflächen sind vorgesehen.
- Die Löschwasserversorgung wird auf Kosten des Bauwerbers ausgebaut.

Bürger 5 – Einwendung

- Anwohner seien nicht ausreichend beteiligt worden.
- Bau- und Verkehrslärm sowie Staubbelastung.
- Zerstörung von Natur und Lebensräumen.
- Mögliche Wertminderung von Immobilien.
- Unzureichende Infrastruktur.
- Bedenken zur Wasser- und Abwasserversorgung.
- Fehlender Nutzen für Gemeinde und Bevölkerung.
- Fragen zur Erreichbarkeit für Rettungskräfte und zum Brandschutz.

Abwägungsvorschlag:

- Die Einwendung wird im Verfahren berücksichtigt.
- Lärm- und Rodungsmaßnahmen unterliegen gesetzlichen Vorgaben und fachlicher Prüfung.
- Natur- und Artenschutz werden durch Ausgleichsflächen kompensiert.
- Die zusätzliche Verkehrsbelastung wird als gering eingeschätzt.
- Wasserversorgung und Entwässerung werden im Verfahren geregelt.
- Wertminderung, wirtschaftlicher Nutzen und Sicherheitsbedenken werden als subjektive Einschätzungen bewertet.

Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.12.2025 bis 23.01.2026

Vier betroffene Anwohner aus Haslach legen fristgerecht Widerspruch gegen den Gemeinderatsbeschluss vom 27.11.2025 zum Projekt „Lodges am Nationalpark“ ein und halten an ihren bereits früher vorgebrachten Einwendungen fest.

Zentrale Kritikpunkte der Anwohner

1. Unzureichende Berücksichtigung der Betroffenen
 - Die Einwendungen der Anwohner seien zwar formal geprüft, inhaltlich jedoch mit Verweis auf Behördenstellungen zurückgewiesen worden.
 - Die direkten Auswirkungen auf die Anwohner seien nicht ausreichend berücksichtigt worden.
 - Die behaupteten Vorteile für die Allgemeinheit seien nicht nachvollziehbar dargestellt worden.
2. Ungeeigneter Standort
 - Der gewählte Standort sei aus Sicht der Anwohner nicht optimal.
 - Das Vorhaben führe zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu Belastungen für die Nachbarschaft.
 - Die Gemeinde habe keine ernsthafte Prüfung alternativer Standorte vorgenommen, obwohl nach Ansicht der Einwender geeignetere Flächen in Golfplatznähe vorhanden wären.
3. Zweifel an den Beweggründen für die Standortwahl



- Die Wahl des Grundstücks beruhe offenbar vor allem darauf, dass es dem Bauwerber gehört.
- Die Anwohner vermuten wirtschaftliche Interessen im Zusammenhang mit dem benachbarten Golfclub und kritisieren mögliche Lobbyeinfüsse.
- 4. Fraglicher Nutzen für die Gemeinde
 - Es sei nicht erkennbar, welchen konkreten Nutzen die Bürger, lokale Betriebe oder die Wirtschaft der Gemeinde aus den geplanten Luxus-Lodges ziehen würden.
 - Informationen zu Arbeitsplätzen oder nachhaltigen wirtschaftlichen Vorteilen fehlten.
- 5. Naturschutzrechtliche Bedenken
 - Auf dem Grundstück könnten geschützte Fledermausarten vorkommen.
 - Die Anwohner kritisieren, dass dieser Aspekt nicht ausreichend untersucht worden sei.
 - Bis zu einer eindeutigen Prüfung sollten keine weiteren Entscheidungen getroffen werden.
- 6. Unklare wirtschaftliche Tragfähigkeit
 - Die Gemeinde habe die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht geprüft.
 - Es bestehe die Gefahr, dass das Vorhaben wirtschaftlich scheitert und langfristig keinen Nutzen für die Gemeinde bringt.

Fazit der Einwender

Die Anwohner lehnen das Projekt ab, weil:

- kein überzeugendes öffentliches Interesse am gewählten Standort erkennbar sei,
- ihre Interessen nicht ausreichend berücksichtigt wurden,
- erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft befürchtet werden,
- ein Nutzen für die Bürger der Gemeinde nicht nachgewiesen sei,
- naturschutzrechtliche Fragen offen seien und
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts unklar bleibe.

Zusammenfassung des Abwägungsbeschlussvorschlags der Gemeinde:

Die Gemeinde stellt fest, dass ein formaler Widerspruch gegen den Beschluss nicht möglich sei und das Schreiben daher als Einwendung behandelt werde.

Die Einwendungen werden im Wesentlichen zurückgewiesen:

- Das Grundstück stehe im Eigentum des Bauwerbers; alternative Flächen seien nicht verfügbar gewesen.
- Naturschutzrechtliche Belange seien durch das Landratsamt geprüft und durch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt worden.
- Für den behaupteten Verstoß gegen Naturschutzvorschriften lägen keine Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden vor.
- Die meisten vorgebrachten Argumente (Nutzen für die Gemeinde, Standortwahl, Wirtschaftlichkeit, Interessenabwägung) würden persönliche Interessen darstellen und seien keine fachlichen Einwendungen, die bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden könnten.

Ergebnis: Die Gemeinde sieht keine neuen fachlichen Gründe, die eine Änderung der bisherigen Planung oder Beschlusslage rechtfertigen würden.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 16.03.2026 bis 21.04.2026 bezüglich Umweltinformationen

Von den Bürgern wurden keine Einwendungen bzw. Anregungen vorgebracht.

Erste Behördenbeteiligung vom 10.06.2025 bis 16.07.2025:

Stellungnahmen ohne Einwendungen und Bedenken:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen (landwirtschaftliche Belange)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung
- PLEdoc GmbH
- Staatliches Bauamt Passau
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald
- Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahmen mit Einwendungen oder fachlichen Informationen bzw. Empfehlungen:



1. Kreisbrandrat:

- Einhaltung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung.
- Feuerwehrezufahrten nach den geltenden Normen.
- Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min über zwei Stunden.
- Ausbau der Hydrantenversorgung.

Ergebnis: Die Gemeinde erkennt an, dass die vorhandene Löschwassermenge derzeit nicht ausreicht. Die erforderlichen Maßnahmen sollen umgesetzt und über den Erschließungsvertrag vom Bauwerber finanziert werden.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

- Für das Projekt müssen etwa 1.100–1.200 m² Wald gerodet werden.
- Aus forstlicher Sicht ist dieser Eingriff angesichts des hohen Waldanteils in der Gemeinde vertretbar.
- Die Rodung kann grundsätzlich genehmigt werden.

Gleichzeitig wird auf Risiken hingewiesen:

- Die Lodges liegen im möglichen Baumfallbereich angrenzender Wälder.
- Es besteht eine Gefahr durch umstürzende Bäume bei Sturmereignissen.

Empfohlen werden:

- verstärkte Dach- und Gebäudekonstruktionen,
- regelmäßige Baumkontrollen,
- Sicherheitskonzepte für Gäste und Mitarbeiter.

Ergebnis: Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Landratsamt Freyung-Grafenau – Kreisbaumeister:

- die Festsetzung der Vollgeschosse soll aus dem Bebauungsplan entfernt werden, da die bisherige Rechtsgrundlage entfallen ist.

Ergebnis: Die Festsetzung wird gestrichen.

4. Landratsamt Freyung-Grafenau – Technischer Umweltschutz:

Die Fachstelle bewertet das Vorhaben weitgehend als unproblematisch:

Lärmschutz

- Keine Überschreitung der zulässigen Lärmwerte zu erwarten.

Luft

- Gerüche aus angrenzender Landwirtschaft sind von den künftigen Gästen hinzunehmen.

Erschütterungen, Licht und Störfälle

- Keine Einwände.

Elektromagnetische Felder

- Gesetzliche Mindestabstände zu technischen Anlagen sind einzuhalten.

Ergebnis: Der Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Gerüche wird ergänzt.

5. Regierung von Niederbayern beurteilt das Vorhaben positiv:

- Die Lodges stärken das touristische Angebot.
- Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen der Landesplanung.
- Das Anbindegebot wird eingehalten.
- Dauerwohnen und Einzelverkäufe sind ausgeschlossen.

Ergebnis: Keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6. Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin:

- Im Gebiet verlaufen Stromleitungen.
- Leitungen und Schutzbereiche müssen in den Planunterlagen berücksichtigt werden.
- Vorgaben zum Schutz der Kabeltrassen und zu Bepflanzungen sind einzuhalten.
- Die Stromversorgung des Gebiets muss entsprechend ausgebaut werden.

Ergebnis: Die Leitungspläne werden in die Planung übernommen.

7. ZAW Donau-Wald erhebt keine Einwände.

Empfohlen wird:

- ausreichende Stellflächen für Müllbehälter vorzusehen,



- die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung einzuhalten.

Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.

8. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erklärt:

- Derzeit sind keine Bodendenkmäler bekannt.
- Zufällige Funde während der Bauarbeiten müssen unverzüglich gemeldet werden.

Ergebnis: Die gesetzlichen Meldepflichten werden beachtet.

9. Untere Bauaufsichtsbehörde fordert:

- eine eindeutige Bezeichnung des Sondergebiets als Ferienhausgebiet,
- einen ausdrücklichen Ausschluss von Dauerwohnen.

Ergebnis: Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

10. IHK Niederbayern bewertet das Projekt positiv:

- Förderung des nachhaltigen Tourismus,
- Stärkung der regionalen Wirtschaft,
- höhere touristische Attraktivität,
- zusätzliche Wertschöpfung und Arbeitsplätze.

Negative wirtschaftliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Ergebnis: Keine weiteren Schritte notwendig.

11. Bund Naturschutz lehnt das Vorhaben ab.

Kritisiert werden:

- die Lage innerhalb eines bewaldeten Gebietes,
- mögliche spätere Eingriffe in angrenzende Waldflächen,
- fehlende Pufferzonen,
- Zweifel an der Gleichwertigkeit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die Ausgleichsmaßnahmen seien mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und die vorgesehenen heimischen Gehölze verfügbar

12. Wasserwirtschaftsamt erhebt keine grundsätzlichen Einwände.

Wasserversorgung

- Die Versorgung gilt als gesichert.

Abwasser

- Kurzfristig über die Kläranlage Schönanger.
- Langfristig über die neue Kläranlage Grafenau.

Niederschlagswasser

- Eine Versickerung des Regenwassers ist anzustreben.
- Vorher ist ein Sickertest durchzuführen.
- Die Einleitung in den Mischwasserkanal soll vermieden werden.

Starkregen und Hangwasser

- Das Gebiet liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich.
- Mögliche Hang- und Schichtwasservorkommen sind dennoch zu beachten.

Ergebnis: Ein Sickertest wird durchgeführt; bei Bedarf werden alternative Lösungen mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Zweite Behördenbeteiligung vom 08.12.2025 bis 23.01.2026

Stellungnahmen ohne Einwendungen und Bedenken:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen (forstwirtschaftliche Belange)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen (landwirtschaftliche Belange)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung
- PLEdoc GmbH
- Staatliches Bauamt Passau
- ZAW Donau-Wald
- Technischer Umweltschutz (Landratsamt Freyung-Grafenau)



- Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau)
- Kreiseigener Tiefbau (Landratsamt Freyung-Grafenau)
- Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Freyung-Grafenau)
- Kreisbaumeister Christian Petzi (Landratsamt Freyung-Grafenau)
- Regierung von Niederbayern
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Nationalparkverwaltung Bayerischer Wald
- Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahmen mit Einwendungen oder fachlichen Informationen bzw. Empfehlungen:

1. Stellungnahme des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Abfallrecht)

Das Landratsamt erhebt aus abfallrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben „Lodges am Nationalpark“, es weist jedoch auf folgende Anforderungen hin:

- Anfallendes Erdreich soll möglichst auf dem Grundstück wiederverwendet werden.
- Nicht wiederverwendbares Material ist ordnungsgemäß und umweltgerecht zu entsorgen.
- Für Aufschüttungen darf ausschließlich geeignetes und schadstoffreies Erdmaterial verwendet werden.
- Ein frühzeitiges Bodenmanagement wird empfohlen, um die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Abwägung der Gemeinde:

Die Hinweise werden übernommen und als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf

Wasserversorgung

Das Wasserwirtschaftsamt bestätigt, dass:

- keine Wasserfassungen, Wasserschutzgebiete oder Trinkwassereinzugsgebiete durch das Vorhaben beeinträchtigt werden,
- die Wasserversorgung der Gemeinde grundsätzlich gesichert ist,
- neben den gemeindlichen Wassergewinnungsanlagen zusätzlich ein Anschluss an die Wasserversorgung Bayerischer Wald besteht.

Lediglich für die Wassergewinnungsanlage St. Oswald wird eine zügige Vorlage der wasserrechtlichen Unterlagen angeregt.

Abwägung der Gemeinde:

Es bestehen keine Einwände hinsichtlich der Wasserversorgung.

Abwasserentsorgung

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass:

- die bestehende Kläranlage Schönanger langfristig nicht mehr ausreicht,
- künftig eine Ableitung des Abwassers zur neuen Kläranlage Grafenau vorgesehen ist,
- die Kläranlage Schönanger nach Inbetriebnahme der neuen Anlage (voraussichtlich Ende 2028) stillgelegt wird.

Abwägung der Gemeinde:

Die Entsorgung erfolgt zunächst über die Kläranlage Schönanger und künftig über die neue Kläranlage Grafenau.

Niederschlagswasser

Das Wasserwirtschaftsamt fordert:

- eine möglichst ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers,
- die Durchführung eines Sickertests zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit,
- ausreichende Flächen für Versickerungs- oder Behandlungsanlagen,
- keine Einleitung des Regenwassers in die Mischwasserkanalisation.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind alternative Lösungen vorzusehen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Abwägung der Gemeinde:

Ein Sickertest wird durchgeführt. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollen geeignete Alternativen entwickelt und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Starkregen, Oberflächenwasser und Hangwasser



Das Wasserwirtschaftsamt stellt fest, dass:

- das Plangebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt,
- keine bekannten Sturzflut-, Senken- oder Aufstaubereiche betroffen sind,
- keine relevanten Fließwege für Starkregen ausgewiesen sind.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten mit Hang- oder Schichtwasser gerechnet werden muss und der natürliche Wasserabfluss nicht nachteilig verändert werden darf.

Abwägung der Gemeinde:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gesamtfazit:

Sowohl das Landratsamt Freyung-Grafenau als auch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf erheben keine grundsätzlichen Einwände gegen das Projekt. Die Behörden geben überwiegend technische und rechtliche Hinweise zu Bodenmanagement, Wasserver- und -entsorgung sowie zum Umgang mit Niederschlags- und Hangwasser. Die Gemeinde übernimmt diese Hinweise weitgehend in den Bebauungsplan und sieht keinen Änderungsbedarf an der Planung.

Erneute Behördenbeteiligung vom 16.03.2026 bis 21.04.2026 bezüglich Umweltinformationen

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht mehr erforderlich.

Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ um eine grundstücksbezogene Maßnahme. Alternative Planungsmöglichkeiten waren daher nicht zu untersuchen.

Sankt Oswald, den 14.07.26



Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

