

# GEMEINDE SANKT OSWALD-RIEDLHÜTTE



Gemeinde  
St. Oswald-Riedlhütte  
03. Nov. 2025  
EINGANG  
c. B. D. J.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Landschaftsplanes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“

Vorentwurf 04.03.2025  
Geändert 30.10.2025

### Inhalt

- A Flächennutzungsplanänderung
- B Landschaftsplanänderung
- C Begründung
- D Umweltbericht
- E Verfahrensvermerke
- F Anlagen

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

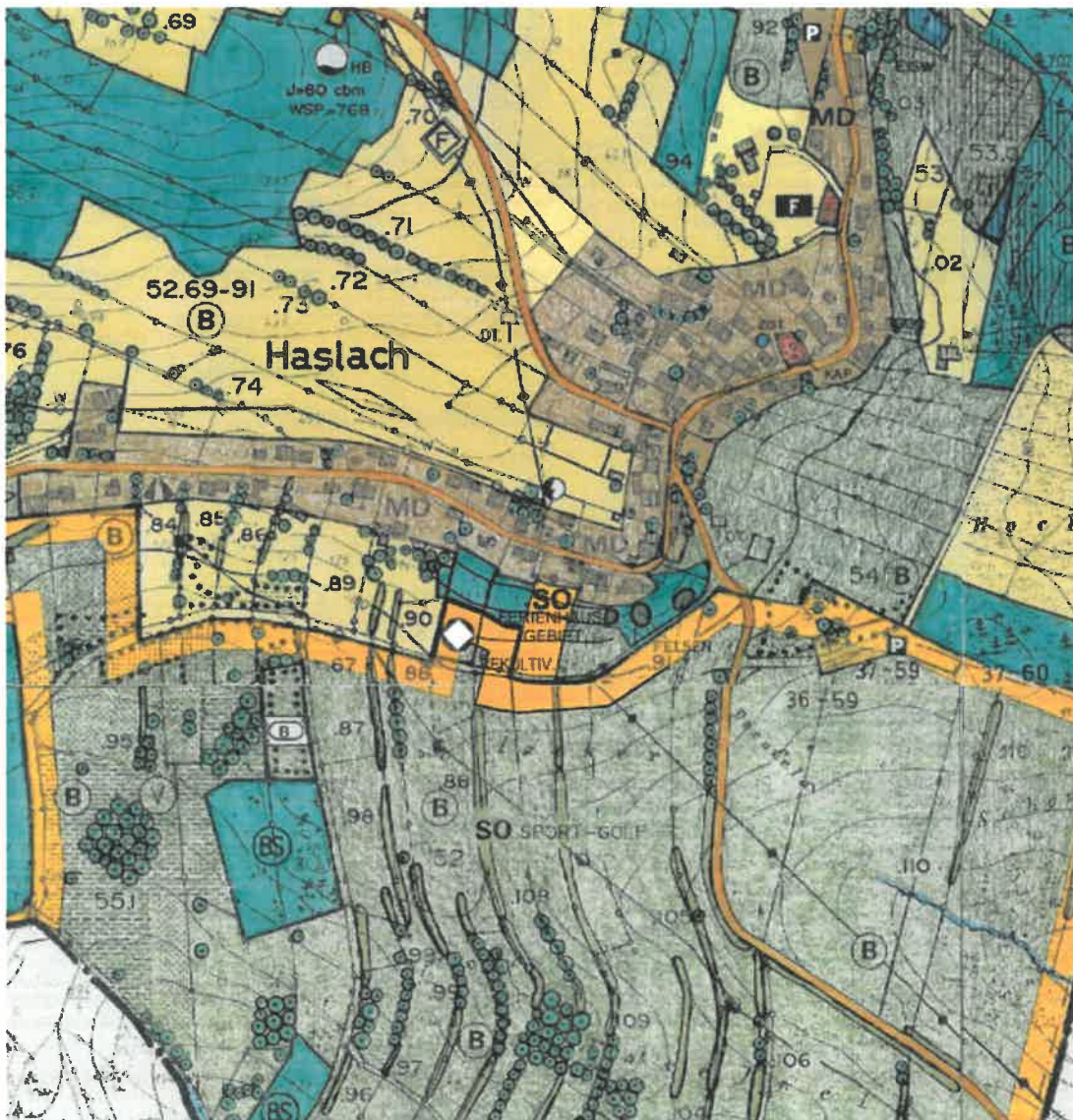
**LANDFORMEN**  
Helga Sammer – Dipl. Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin  
Waldweg 3 – 94566 Riedlhütte  
Tel: 08553/6873 – helga.sammer@landformen.de



## A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte folgende Änderung beschlossen:

**Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 6 (M 1/5000)**







## B. Begründung

### 1. Anlass und Ziele der Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Der Gemeinderat Sankt Oswald Riedlhütte hat am 25.10.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 6 zu ändern. In Vorgesprächen mit der Genehmigungsbehörde wurde festgelegt, dass auch der Landschaftsplan entsprechend geändert werden muss. Dies geschieht mit Deckblatt Nr. 1. Parallel zur Änderung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ aufgestellt.

Der bisher im Flächennutzungsplan als „Flächen für Wald“ und als Sondergebiet „SO Sport – Golf“ dargestellt Bereich soll nun als Sondergebiet „SO Ferienhausgebiet“ dargestellt werden. Mit der neuen Darstellung soll eine geordnete bauliche Entwicklung der Fläche erreicht und die Errichtung einer Ferienanlage mit Lodges und Tiefgarage als Bereicherung des touristischen Angebotes ermöglicht werden.

Der bisher im seit 01.07.2003 rechtskräftigen Landschaftsplan dargestellte nördliche Bereich als „Bergmischwald, Buchen-Fichten-Tannenwald“ und der im südlichen Bereich als „landwirtschaftlich genutzte Flur“ dargestellte Bereich sollen aktuell als „orts- und landschaftsverträgliche Baugebietsausweisung“ dargestellt werden. Hierzu wird die Abgrenzung vom Baugebiet Haslach um den Baubereich der Lodges nach Süden erweitert. Durch die vorgesehenen Nutzung können die im Landschaftsplan genannten Ziele zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Bergmischwaldes nicht mehr verfolgt werden.

Als Verminderungsmaßnahme des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sollte hier der nördliche, steilere Waldbereich mit seinen Felsformationen aus Gründen des Biotopverbundes als Verbindungsglied zwischen den östlich und westlich gelegenen Waldstücken in einer Breite von mindestens 10m erhalten bleiben. Maßnahmen zur Strukturanreicherung wie z.B. das Belassen oder Einbringen von Totholzhaufen sollte festgesetzt werden. Sollten hier Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, sollte dieser Bereich als Gehölzhecke nachgepflanzt werden. Entlang der Nordgrenze des Deckblattes werden dementsprechend „Einzelbäume auf Felsblock“ dargestellt.

Im östlichen Grenzbereich der Baufläche sollen auch die hier vorhandenen Bäume und Sträucher erhalten bleiben. Ausgehobenes Steinmaterial und Astwerk aus der Baufläche sollte hier als Lesesteinriegel bzw. Benjeshecke aufgeschichtet werden.

Zu diesem Zweck wird im Landschaftsplan entlang der Nord- und Ostgrenze des Baubereiches eine „Hecke auf Lesesteinriegel“ dargestellt.

Die Topografie des Geländes sollte durch die Baumaßnahmen weitgehend erhalten bleiben.

Die landwirtschaftlich genutzte Flur im Süden kann ebenfalls nicht in der vorhandenen Ausdehnung erhalten bleiben. Verbleibende Restwiesenflächen und neu angelegte Wiesenflächen sollten jedoch mit heimischem Saatgut angesät und extensiv gepflegt werden.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sollte eine Gehölzstruktur als Biotopverbundelement mit extensiv bewirtschafteten Randstreifen, möglichst auf dem Golfplatzgelände, geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die Heckenstrukturen entlang der Ostgrenze des Flurstücks mit der Flurnummer 156 durch die Darstellung einer „Hecke“ verbunden. Diese Heckenstruktur soll als Ausgleich für den Eingriff auf der Baufläche dienen. Ein Durchbruch der Hecke für die Langlaufloipenspurung soll eingeplant werden.



## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung sowie die Änderung des Landschaftsplanes betreffen das Grundstück mit der Flurnummer 139 (3.060m<sup>2</sup>) und ein Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 156, beide Grundstücke der Gemarkung Sankt Oswald.

Beide Grundstücke sind südexponiert.

## 3. Übergeordnete Planungen

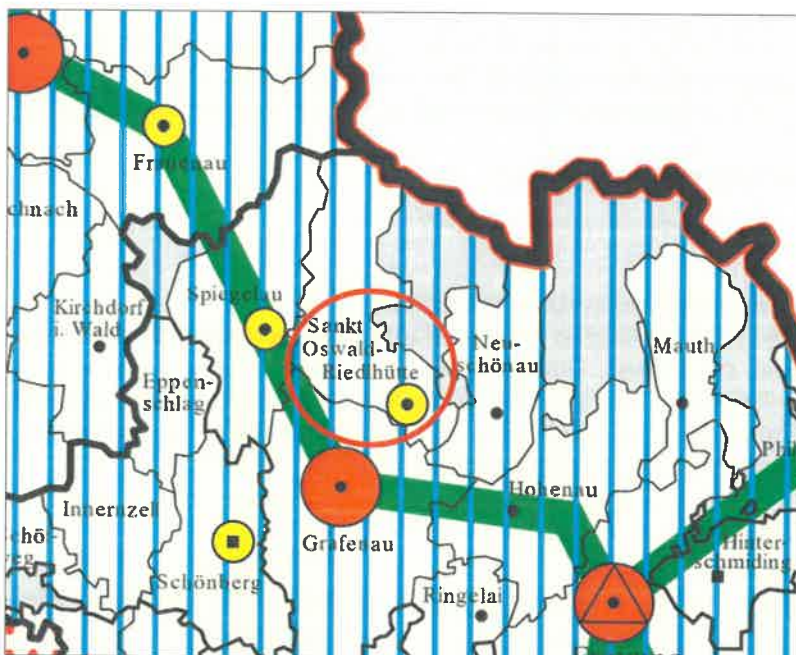
Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte liegt in der Nationalpark-Region Bayerischen Wald im Landkreis Freyung-Grafenau – zugehörig zum Regierungsbezirk Niederbayern.

Im Regionalplan Donau-Wald wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

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

Die Gemeinde Sankt Oswald hat ca. 2.900 Einwohner (Stand Dez. 21) und erstreckt sich über 11 Gemeindeteile mit insgesamt 40,34 km<sup>2</sup> Fläche.



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald, Karte Raumstruktur



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

Durch die Umsetzung des Projektes soll der „sanfte Tourismus“ in der Region einen weiteren Schwerpunkt setzen und zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Weiterentwicklung des Tourismus im Landkreis Freyung-Grafenau beitragen.

Die Nähe zum Nationalpark Bayerischer Wald (Besucherzentrum Neuschönau, sowie Baumwipfelpfad) schafft eine attraktive Ergänzung im Übernachtungsbereich und trägt damit positiv zur touristischen Entwicklung bei.

#### **4. Erschließung**

##### **Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schönanger-Haslach und die vorhandene Erschließungsstraße zum Parkplatz des Golfclubs am Nationalpark westlich unmittelbar angrenzend an den geplanten Baubereich.

Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

##### **Versorgungsleitungen**

Die Energie- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschlussherstellung an das bestehende System.

Durch die gemeindliche Wasserversorgung ist die Versorgung der Gebäude mit Trink- und Löschwasser derzeit nur eingeschränkt sichergestellt. Die Versorgung wird entsprechend dem benötigten Bedarf ausgebaut. Die anfallenden Kosten werden mittels Erschließungsvertrag auf den Bauwerber umgelegt.

Anschlüsse für Strom und Telekom sind vorhanden.

##### **Abwasserbeseitigung**

Das angrenzende Dorfgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Es ist vorgesehen, anfallendes Schmutzwasser in den bestehenden gemeindlichen Abwasserkanal südlich-östlich des Plangebietes einzuleiten. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind laut Auskunft der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte für die anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert, wobei kurzfristig noch eine Einleitung in die Kläranlage Schönanger erfolgt und mittelfristig die Ableitung in die neue Kläranlage in Grafenau erfolgen wird.

##### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah 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.



### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem benötigten Bedarf ausgebaut. Die anfallenden Kosten werden mittels Erschließungsvertrag auf den Bauwerber umgelegt.

### **5. Naturschutz**

Die betroffenen Änderungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Amtlich kartierte Biotop sind nicht betroffen.

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung 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 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ im Parallelverfahren aufgestellt. Demzufolge wird das Verfahren zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgehandelt.

Mit der Durchführung dort festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen kann der notwendige Ausgleich erfolgen.



## C. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Rechtliche Grundlage

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 Bauleitplan 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.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 6 sowie mit der Änderung des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und umweltverträgliche Weiterentwicklung des touristischen Angebotes und Baurecht für eine Ferienanlage mit Lodges und Tiefgarage zu ermöglichen.

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

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplanes ist gemäß einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu verfassen. Dieser Bericht wird der Begründung beigelegt und enthält Informationen zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung betroffen sind. Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und andere Schutzgüter geprüft. Zudem werden Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Falls erforderlich, wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach dem neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von 3.060m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine Waldfläche, die bisher im Flächennutzungsplan als Wald und als Sondergebiet „SO Sport-Golf“ dargestellt ist.

Der bisher im seit 01.07.2003 rechtskräftigen Landschaftsplan dargestellte nördliche Bereich als „Bergmischwald, Buchen-Fichten-Tannenwald“ und der im südlichen Bereich als „landwirtschaftlich genutzte Flur“ dargestellte Bereich sollen aktuell als „orts- und landschaftsverträgliche Baugebietsausweisung“ dargestellt werden. Nördlich und östlich gelegenen Gehölzstrukturen sollen dabei erhalten bzw. ergänzt werden. Sie werden als „Einzelbäume auf Felsblock“ bzw. „Hecke auf Lesesteinriegel“ dargestellt.

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff auf der Baufläche werden die Heckenstrukturen entlang der Ostgrenze des Flurstücks mit der Flurnummer 156 durch die Darstellung einer „Hecke“ verbunden.



### 1.3 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und die Art ihrer Berücksichtigung

Gemäß § 1 BNatSchG ist es erforderlich, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für das Leben und die Gesundheit der Menschen sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich zu schützen. Dieser Schutz soll sicherstellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter) sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind. Dabei umfasst der Schutz auch die Pflege, Entwicklung und gegebenenfalls die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches werden im konkreten Fall die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegenden Deckblätter den Inhalten des Baugesetzbuches nicht widersprechen. Der parallel aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ kann weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus 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.

#### 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 ändern sollte.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 2.1 Schutzgut Mensch – Immissionen und Erholung / Freizeit

#### Beschreibung und Auswirkungen:

Nördlich an das vorgesehene Baugebiet grenzt das Dorfgebiet Haslach an. Östlich davon befindet sich das Golfclubgebäude und der dazugehörige Parkplatz.

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte geht vorerst davon aus, dass es durch den Bau und Betrieb der Ferienhäuschen keine negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen gibt.

Durch die Errichtung der Lodges soll es zudem zu keiner Beeinträchtigung des Erholungsfaktors für die Bevölkerung kommen.



Der Wanderweg „Laubbaum“ des Nationalpark Bayerischer Wald führt direkt südlich angrenzend am Baubereich vorbei. Eine Langlaufloipe führt etwas weiter südlich am geplanten Baubereich vorbei. Ggf. ist zum Erhalt des Loipenverlaufes hierfür die als Ausgleich vorgesehene Heckenstruktur zu durchbrechen.

Das vorhandene Dorfgebiet, die vorhandenen Freizeiteinrichtungen und auch der Golfbetrieb werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Die Lärmsituation, sowie die Erholungs- und Freizeitwirkung werden insgesamt aktuell als gleichbleibend eingestuft.

## 2.2 Schutzgut 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 m 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.

Der Versiegelungsgrad sollte insgesamt auf niedrigem Niveau bleiben.

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 soll das Gelände, v.a. im Waldbereich so weit wie möglich unverändert bleiben. Hier sollen die Lodges möglichst aufgeständert werden.

Die Wege sollen möglichst dem Geländeverlauf folgen und mit geringer Breite hergestellt werden. Somit kann möglichst viel Regenwasser bereits auf dem Gelände zurückgehalten werden. Weitere Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Möglichkeiten zur Versickerung bzw. evtl. notwendigen Ableitung von überschüssigen Niederschlagswasser, auch vom Bereich der Tiefgarage, werden im weiteren Planungsverlauf erkundet.

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

## 2.3 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Auswirkungen: Die Größe der zu bebauenden Fläche ist mit ca. 2.000m<sup>2</sup> relativ gering. Die Lodges sollen sich an den Südhang anschmiegen und sollen an der Ost- und Nordgrenze mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt bleiben oder eingegrünt werden. 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 würden tiefer stehen.

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



## 2.4 Schutzgut Arten und Lebensraum

Beschreibung und Auswirkungen: Die Bauparzelle liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Andere Schutzstaten 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 sollen Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Darüber hinaus sollte auf Einfriedungen und insektenfeindliche Beleuchtung verzichtet werden.

Als Ausgleichsfläche soll ein Heckenschluss südöstlich des Baugebietes dienen. Hierzu wird der betroffene Heckenbereich im Landschaftsplan ergänzt.

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

## 2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung und Auswirkungen: Das zu bebauende Grundstück ist mit seinen 3.060 m<sup>2</sup> relativ klein. Die Baukörper sollen ebenfalls zurückhaltend dimensioniert werden. Die Erschließungswege der Lodges sollen luft- und wasserdurchlässig hergestellt und nicht mit PKW's befahren werden. Die Regenwasserrückhaltung ist durch die relativ großen offenen Flächen und evtl. 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 soll eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima weitgehendst vermieden bzw. wieder ausgeglichen werden. Kohlendioxid-Emissionen durch Verkehr werden vermieden. Kleinklimatisches Frischluft-Entstehungspotenzial bleibt erhalten.

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

## 2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes voraussichtlich nicht betroffen.

## 2.7 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.

## 2.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sollen bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt werden.



Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- Eingrünung der Bauparzelle zur freien Landschaft,
- möglichst weitgehende Erhaltung von Gehölzen und Felsformationen
- geringer Eingriff in die vorhandene Topografie
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- weitgehende Erhaltung des vorhandenen Versickerungspotenzials
- Verzicht auf Einfriedungen und insektenfeindliche Beleuchtung

sollen darüber hinaus folgende Ausgleichsmaßnahmen auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche festgesetzt werden:

- 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.

## **2.9 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 Ferienhäuschen mit sich und wird somit als bester Standort gewählt. Zudem ist der Baubereich angebunden an das Dorfgebiet Haslach.

## **2.10 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

### **2.10.1 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.

### **2.10.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring**

Die Standfestigkeit und der Totholzanteil der im Baugebiet verbleibenden Bäume sind bei Herstellung und Nutzung der Lodges wiederholt auf Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Entsprechende Schnittmaßnahmen sind ggf. durchzuführen.

Weitere Monitoring-Maßnahmen sind aktuell nicht absehbar.



### 2.10.3. Zusammenfassung

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte beabsichtigt, östlich angrenzend an das bestehende Clubgebäude des Golfclubs eine Ferienanlage mit Lodges und Tiefgarage als Bereicherung des touristischen Angebotes zu ermöglichen und ändert den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan entsprechend.

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

Der entsprechende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lodges am Nationalpark“ kann nicht aus dem Flächennutzungsplan und auch nicht aus dem Landschaftsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan im Parallelverfahren durch Deckblätter 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 ausreichende Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zum Bodenschutz vorgesehen werden.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sollen entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Eingrünung des Baubereiches festgesetzt werden. Werden diese grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und auch die Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Ausgleichsfläche umgesetzt, gibt es keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

Auf das Schutzgut Luft und Klima sind 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



## D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Sankt Oswald-Riedlhütte hat in seiner Sitzung vom 25.10.2018 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Im Parallelverfahren wird auch der Landschaftsplan geändert.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom 04.03.2025 hat in der Zeit vom 10.06.2025 bis 16.07.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom 04.03.2025 hat in der Zeit vom 04.06.2025 bis 16.07.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Sankt Oswald-Riedlhütte hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Landschaftsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ festgestellt.

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Landschaftsplanes mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.



8. Ausgefertigt

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Landschaftsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Landschaftsplanes ist damit wirksam.

Der geänderte Flächennutzungsplan und der geänderte Landschaftsplan mit Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Landschaftsplanes ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

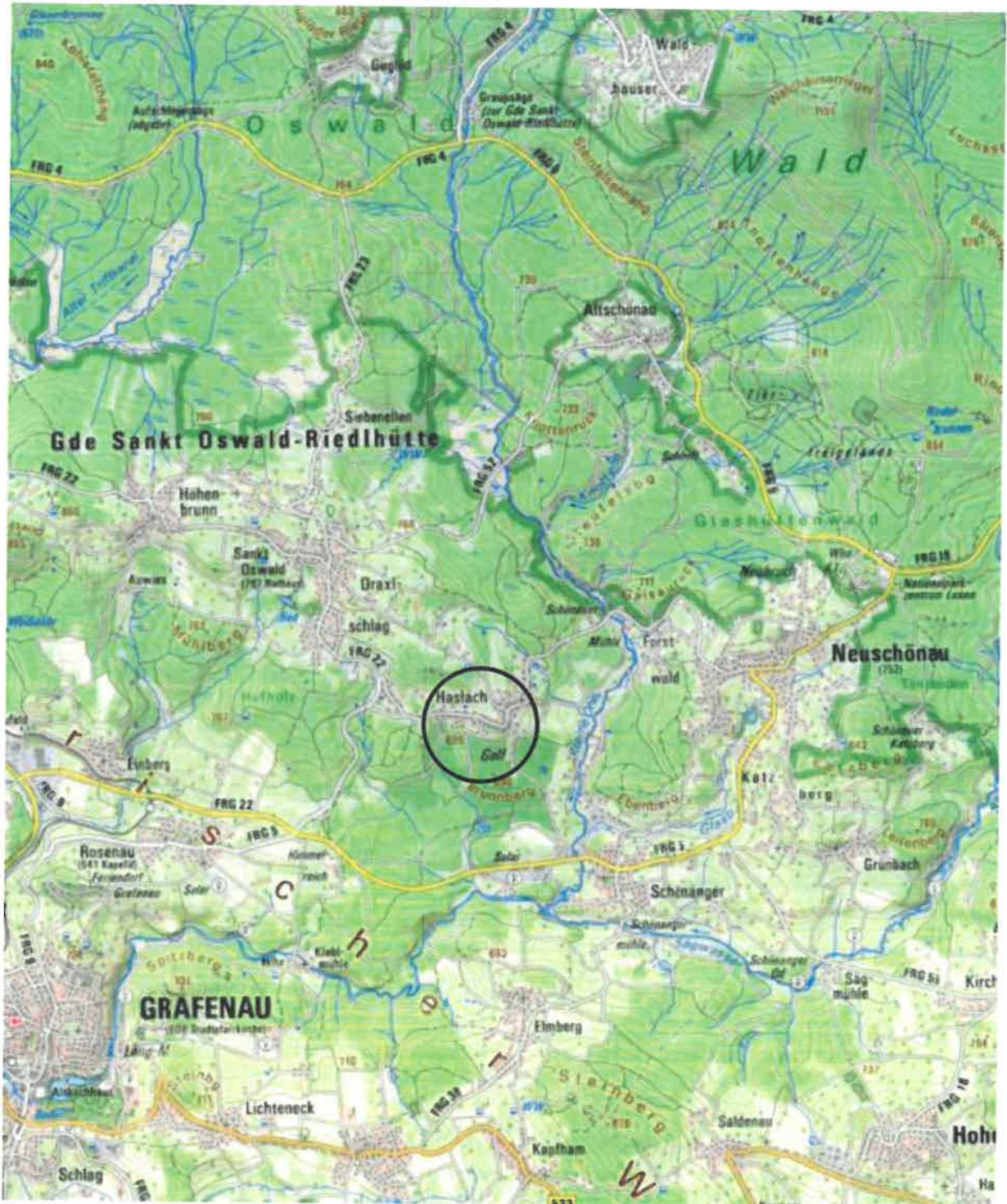


## E. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1/50000
- Anlage 2: Luftbild mit Baubereich und Ausgleichsfläche
- Anlage 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan M 1/5000
- Anlage 4: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan M 1/5000



Anlage 1 Lageplan Übersichtsplan M1/50000



Quelle: GeodatenOnline Stand 24.11.2022



Anlage 2 Luftbild mit Baubereich und Ausgleichsfläche



Übersichtsplan

ohne Maßstab



Anlage 3 Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan M 1/5000

