

Projekt

Hotel Seehof Tauer
Fam Tauer
Seestraße 20
Am Dreiburgensee
D-94104-Tittling

Johann Kitzberger

Maisreith 20
A-4143 Neustift
Tel 0043-664-1482182
Fax 0043-7284-21750
gastro@design-kitzberger.at

Datum: 24.03.2010

Bebauungsplan Sondergebiet „Dreiburgensee Ost“
Deckblatt Nr.: 1

Begründung:

Umänderung der Gebäudestruktur auf dem bestehenden hauseigenen Parkplatz
Dieser ist zur Gänze mit Asphalt bedeckt

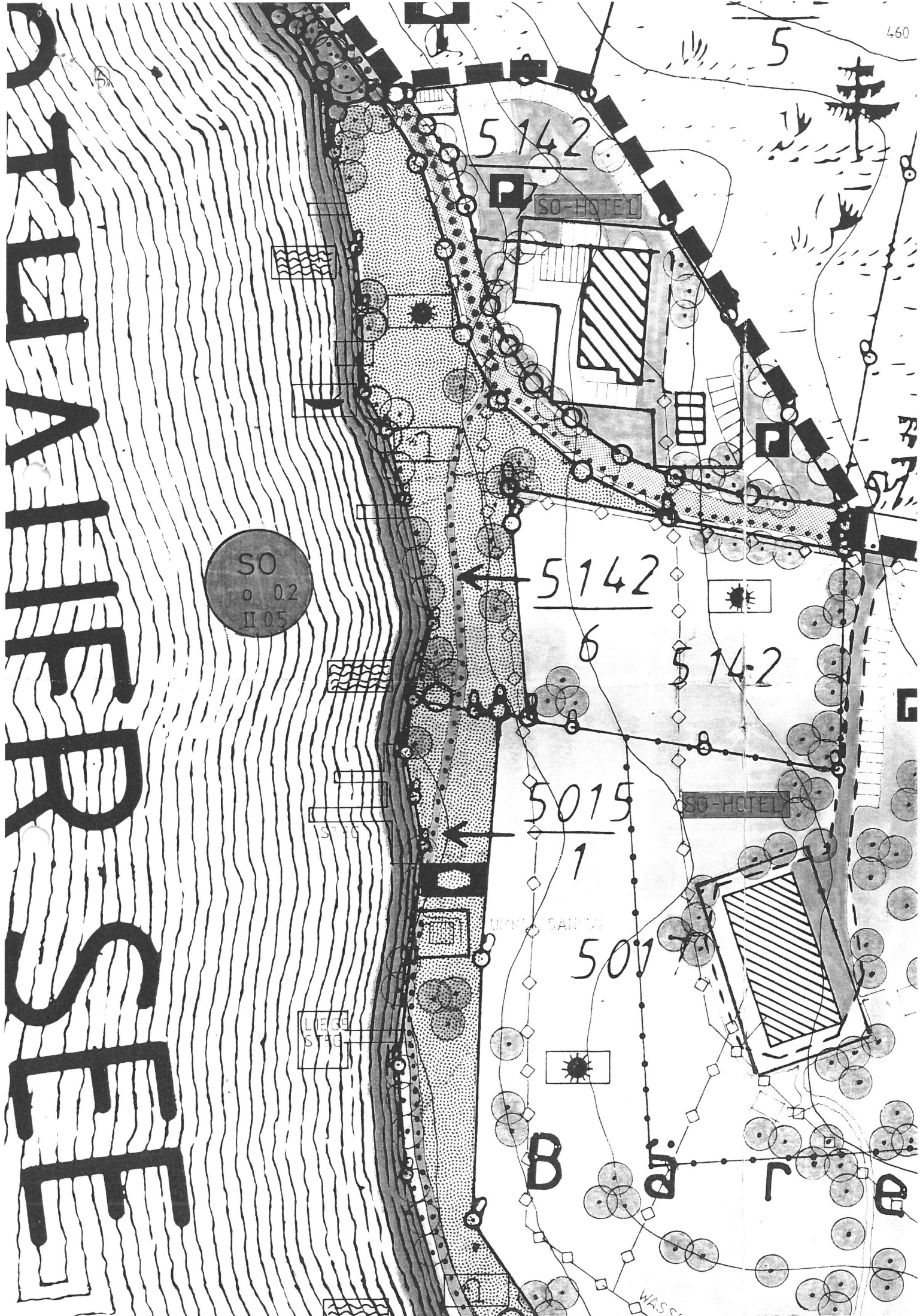
Der bestehende Kiosk auf der Seeseite in der Mitte des Parkplatzes
wird um 4m nach hinten gerückt, und die überdachte Sitzfläche wird um die Kioskbreite
verlängert.

Auf der Hangseite in der Terrassenverlängerung sollte ein WC für Damen und Herren
errichtet werden.

Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom sind bereits Vorhanden

Festsetzungen für Deckblatt Nr. 1

Eingeschossige Bauweise mit einer max. Firsthöhe von 3,70 m,
Dachform – Pultdach
Dachneigung 10°-15°
Größe befestigte Fläche Parkplatz 100m²
Größe neu zu errichtender Gebäude 157m²
Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten



THAVARSEN

5142

SO-HOTEL

SO
02
II 05

5142

6

5142

5015

SO-HOTEL

1

501

LIEGE
STIC

B

WASS

Ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung Bebauungsplan SO "Dreiburgensee Ost"

Textliche Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

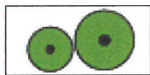
Die Vegetation zwischen neuer Bebauung und Strasse ist während der Baumaßnahme durch die Aufstellung eines Bauzaunes vor Befahren, Lagerung von Baustoffen und abrutschendem Material zu schützen. Bodenmaterial darf nicht in das Gewässer gelangen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird keine Ausgleichsfläche festgesetzt, da nur versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird.

Planliche Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Laubgehölze / Nadelgehölze zu erhalten

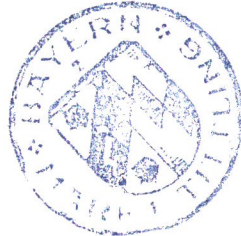
Verfahrensvermerke

Änderung des Bebauungsplanes SO "Dreiburgensee-Ost durch Deckblatt Nr. 1 (Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB)

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom 11.03.2010 die Änderung des Bebauungsplanes SO "Dreiburgensee-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Tittling, 12.03.2010



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

2. Den berührten Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) und der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 09.04.2010 bis 10.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am durchgeführt.

Tittling, 11.05.2010



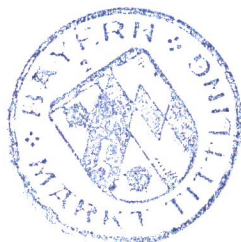
Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 19.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes SO "Dreiburgensee-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, 20.05.2010



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

4. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss wurde am 25.05.2010 ortsüblich durch Niederlegung und durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes SO "Dreiburgensee-Ost" durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 10.05.2010 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, 25.05.2010



Markt Tittling

Bloch, 1. Bürgermeister

Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee Ost“ - VG Tittling Entwurf vom März 2010

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Seehotel Tauer möchte den bestehenden Kiosk und die daneben befindliche überdachte Sitzfläche verändern bzw. vergrößern. Um das Vorhaben zu ermöglichen, plant die VG Tittling die Änderung des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee Ost“. Ziel der Planung ist es, eine geregelte Bebauung zu ermöglichen.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die Baugrenzen für die geplanten Gebäude festgesetzt. Durch die Festsetzungen können Gebäude mit einer max. Höhe von 3,50 m errichtet werden. Geplant sind derzeit ein Kiosk und eine überdachte Sitzfläche mit Pultdach.

Außerdem werden Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft textlich und planerisch festgesetzt.

Auf der Baufläche befinden sich bereits ein Kiosk und eine überdachte Sitzfläche, die umgebaut werden sollen. Die weitere Fläche wird als Parkplatz genutzt und ist asphaltiert.

Der Umfang der Bauflächen beträgt ca. 157 m². Die festgesetzte private Grünflächen ca. 50 m².

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgezeigt. Es werden hier v.a. die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen behandelt.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachgesetze und -pläne ergänzend berücksichtigt:

Bodenschutzgesetz (BodSchG)/§ 1a (2) BauGB

Den Vorgaben zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen, indem nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

ABSP Landkreis Passau

Im ABSP des Landkreises Passau sind keine speziellen Entwicklungsvorschläge für das Plangebiet eingetragen. Nördlich und südlich des Rothauer Sees befinden sich die Schwerpunktgebiete des Naturschutzes Gaißatal und naturnahe Bäche im Einzugsgebiet (Kleine Ohe, Große Ohe). Da der Rothauer See unmittelbar mit der Kleinen Ohe zusammenhängt, werden die folgenden Ziele des ABSP hier berücksichtigt.

- **Verstärkung der Maßnahmen zum Erhalt der Perlmuschelpopulation** in der Kleinen Ohe (vgl. LEHMANN 1998, SCHMIDT & WENZ 2000, 2001, SACHTELEBEN 2002):
- Extensivierung des landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebietes durch Beratung über KULAP- bzw. Vertragsnaturschutzprogramme (Rücknahme der Äcker aus der Aue, Extensivierung der intensiv genutzten Mähwiesen, Errichtung von Uferschutzstreifen oberhalb des Muschelvorkommens und an den Seitengewässern, wo nötig Ergänzung des fehlenden Ufergehölzsaumes)
- Weitere Verbesserung der Wasserqualität: • vordringlich Verbesserung der Abwassersituation zwischen Rothauer See und Kollmering, forcierter Anschluss der noch nicht mit Kläranlagen versehenen Ortsteile an funktionierende Kläranlagen
- Reduktion von nährstoffbelastetem Wasser aus Teichanlagen im Bereich zwischen Rothauer See und Kollmering
- **Erhalt und ggf. Wiederherstellung eines störungsarmen Talraumes**, u. a. Vermeidung weiterer Landschaftszerschneidung durch Straßen, Wege, Erholungseinrichtungen an Gewässern. usw.; Verlegung von einengenden Wegen, fallweise Beschränkung der Jagd- und Fischereiausübung.

Artenschutzrecht

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG darf der Erhaltungszustand von lokalen Populationen streng geschützter Arten sowie der europaweit geschützten Vogelarten durch geplante Maßnahmen nicht erheblich verschlechtert werden. Dies betrifft ev. den vorhandenen Fichtenbestand, der den Parkplatz umgibt und in dem Brut- und Niststätten von europäischen Brutvogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie zu erwarten sind. (s. Schutzgut Tiere). Des Weiteren ist darauf zu achten das keinerlei Beeinträchtigungen auf den Perlmuschelbestand der Kleinen Ohe auftreten.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung der Umwelt

Mensch

Die geplanten Bauflächen liegen unmittelbar am Seehotel Tauer auf den hauseigenen Parkplätzen im Sondergebiet „Hotel“ östlich des Rothauer Sees. Der Parkplatz liegt in einem aufgeweiteten Kerbtalbereich nordwestlich des Hotels. Auf den steilen Kerbtalhängen befindet sich hauptsächlich ein größerer Fichtenforst, der zum Parkplatz hin mit Buchen durchsetzt ist. Westlich davon befinden sich Liegewiesen die an den Rothauer See angrenzen. Für den östlichen Bereich des Rothauer Sees ist die Vorrangnutzung Freizeit und Erholung vorgesehen. Das nächstgelegene Wohngebiet befinden sich ca. 400 m südöstlich davon und ist durch die Talhänge des Rothauer Sees völlig abgeschirmt. Ein weiteres Hotelgebäude liegt ca. 200 m südlich des Seehotel Tauer.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt wie bisher auch durch die Seestraße, die von der ST 2128 abzweigt, über eine kleine Gemeindeverbindungsstraße. Die Straße ist als Wanderweg ausgewiesen und daher Bestandteil des örtlichen Naherholungssystems.

Südlich des Rothauer Sees liegt das Museumsdorf Bayerischer Wald.

Pflanzen

Die Baufläche wird als **Parkplatz** genutzt. Zwischen Straße und Parkplatz bzw. bestehendem Kiosk befindet sich derzeit eine Baumreihe bestehend aus Kiefern, Eichen und Birken mit Stammdurchmessern von ca. 30 - 60 cm. Aufgrund der Nutzung (Trittbelastung) ist kein Unterwuchs vorhanden.

Im Norden und Osten grenzt auf einem Steilhang naturnähere Vegetation an. Es handelt sich dabei um einen Fichtenbestand, der im Bereich zum Parkplatz hin vereinzelt Buchen aufweist. Im Unterwuchs findet sich häufig *Carex brizoides*.

Im Westen grenzt der Rundwanderweg um den Rothauer See an. Zum See hin befindet sich eine intensiv genutzte Liegewiese (Intensivgrünland).

Landkreisbedeutsame Arten oder gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Bayerns wurden nicht festgestellt.

Tiere

In der bayerischen Artenschutzkartierung sind keine Nachweise von Tierarten verzeichnet. V.a. die Laubgehölze stellen Aufenthalts- und Bruthabitate von **Vögeln** dar und besitzen eine **wichtige** Funktion als Verbundstruktur zu den weiteren umliegenden Gehölzbeständen. In eingeschränktem Umfang können auch die Fichtenbestände von Vögeln genutzt werden. Im weiteren Umfeld (südlich) sind Fundpunkte für Neuntöter und Heidelerche aus dem Jahr 1979 angegeben.

Der Steilhangbereich kann für **Amphibien** eine Wanderstruktur und ein Aufenthaltsort sein. Im nördlichen Bereich des Rothauer Sees wurde ein Laubfrosch in der Artenschutzkartierung aufgeführt. Beim letzten Kartierungsdurchgang 2001 wurde dieser nicht mehr nachgewiesen.

Folgende bedeutsame Tierarten werden in der Artenschutzkartierung für den Stauwurzelbereich des Sees genannt:

- Ringelnatter (Rote Liste Bayern 3, Rote Liste Deutschland 3)
- Zauneidechse (Rote Liste Bayern 4R, Rote Liste Deutschland 3)
- Erdkröte
- Grasfrosch
- Laubfrosch (Rote Liste Bayern 3, Rote Liste Deutschland 2)

In den besonnten Uferabschnitten treten die Gebänderte Prachtlibelle und die Blaue Azurjungfer häufig auf.

Im weiteren Verlauf der Kleinen Ohe, die den Auslauf des Rothauer Sees bildet befinden sich Flußperlmuschelbestände.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der intensiven Erholungsnutzung im Bereich des Seehotels Tauer ist eine **mittlere** Biologische Vielfalt in Bezug auf Lebensräume und einheimischen Arten vorhanden. Eine höhere Vielfalt weisen die Gehölzbestände an den Steilhängen des Kerbtals auf.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder -objekte sind in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Das nächstgelegene LSG-Gebiet Nr. 00457.01 „Bayerischer Wald“ liegt mit einem Abstand von ca. 450 m weit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Wasser

Das Gelände gehört dem Einzugsgebiet des Rothauer Sees an. Der Rothauer See liegt am Langbach, einem Gewässer III. Ordnung, seinen Ablauf bildet die Kleine Ohe. Seit einigen Jahren wird auch die Bezeichnung "Dreiburgensee" verwendet (Touristikname). Der Rothauer See selbst befindet sich in einem eutrophen (nährstoffreichen) Zustand.

Die gravierendsten Beeinträchtigungen des Rothauer Sees selbst hängen mit dem Eintrag und der Sedimentation von Schlammfrachten aus dem Einzugsgebiet zusammen.

Hangquellbereiche sind im Planungsgebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Boden

Der natürliche Bodenaufbau wurde im Bereich des Parkplatzes vollständig überformt. Naturnahe Bodenverhältnisse sind angrenzend nur im Waldbereich zu finden.

Klima/Luftqualität

Das Klima im Naturraum Dreiburgenland ist deutlich kontinental getönt. Die mittleren Jahrestemperaturen betragen zwischen 7 und 8°C, die Niederschlagsmengen liegen zwischen 800 und 1200 mm im Jahr.

Die lokale Klimasituation wird durch die Lage im Kerbtalbereich und die schattenwerfenden Gehölzstrukturen im Süden bestimmt, so dass die künftigen Bauflächen in geringerem Ausmaß in den Sonnengenuss kommen.

Nächtlich auf der Grünlandfläche entstehende Kaltluft fließt hangabwärts dem Rothauer See zu, so dass im Parkplatzbereich mit höherem Frost zu rechnen ist. Die Waldfläche wirkt in Bezug auf Wind abschirmend.

Der Baufläche kommt aufgrund ihrer geringen Größe keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion zu.

Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild um den Rothauer See wird durch eine stark bewegte hügelige bis kuppige Landschaft gekennzeichnet. Es ist durch die hier entspringenden Zuflüsse in einzelne Kuppen und flache Rücken aufgelöst. Die in den Granit eingekerbten Täler haben im Vergleich zum Umland stärkeres Relief entstehen lassen, so dass das gesamte Dreiburgenland heute noch überwiegend bewaldet ist.

So folgt die Seestraße dem Fuß des Höhenberg, einer 610 m NN hohen Erhebung östlich des Rothauer Sees. Richtung Westen fällt das Gelände dann bis zum Rothauer See auf 434 m NN ab, was die Steilheit der Hänge begründet. Der Parkplatz des Seehotel Tauer liegt in einem aufgeweiteten Talbereich bei ca 445 m NN.

Während der Parkplatz von Norden und Osten umschlossen ist, weitet sich im Osten und im Süden der Talgrund auf, so dass sich reizvolle Blickbeziehungen ergeben. Zum See hin befinden sich Liegewiesen mit vereinzelt Bäumen, so dass sich eine parkartige Struktur ergibt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind Bodendenkmäler nicht vorhanden. Im Museumsdorf Bayerischer Wald sind zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude wiederaufgebaut worden (Translozierung).

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen wurden bereits bei den Schutzgütern soweit wie möglich beschrieben.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Schutzgut Mensch

Während der Baumaßnahme des Kiosk und der überdachten Sitzgelegenheit ist aufgrund der abgesehenen Lage nicht mit großen Lärmbelastungen für das südlich gelegene Wohngebiet und das Hotel zu rechnen. Es werden jedoch in geringem Umfang entlang der Zufahrtsstraße verkehrsbedingte Lärm- und Abgasbelastungen durch Schwerlastverkehr auftreten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da bereits ein Kiosk und eine Sitzgelegenheit vorhanden sind. Zusätzlicher Pkw-Verkehr ist aufgrund der neuen Attraktivität der Anlagen nur in geringem Maße zu erwarten. Erhöhte Geräuschemissionen während des Gaststättenbetriebes im Freien sind aufgrund des bereits vorhandenen Terrassenbetriebes in einem gewerbetypischen Umfang zu erwarten.

In Bezug auf die *Naherholung* ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Baubedingte Beeinträchtigungen der Bäume zwischen Bauflächen und Strasse sollen während der Bauphase durch Aufstellung eines Bauzaunes verhindert werden. Insbesondere darf hier kein Bau- oder Bodenmaterial gelagert werden.

Mit dem Eintrag schädlicher Schadstoffe in den Rothauer See und einer Verfrachtung über das Gewässernetz der Kleinen Ohe zu den Flußperlmuschelbeständen unterhalb des Kollnbergmühlweihers ist aufgrund der Entfernung (ca. 3 km) und der zusätzlich verdünnenden Wirkung nicht zu rechnen.

Anlagebedingt geht durch den Bau der Gebäude keine unversiegelten Flächen verloren. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass nur bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Es ist aufgrund der geringen Artenvielfalt der angrenzenden Waldbestände mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen, die über das bereits vorhandene Maß (erhöhte Geräuschemissionen im Sommer durch den Terrassenbetrieb) hinausgehen.

Es wird erwartet, dass die Biologische Vielfalt im Gebiet in etwa gleich bleibt.

Schutzgut Wasser

Baubedingt könnten gewässerverschmutzende Stoffe in den Rothauer See gelangen. Die Baufirmen sind darauf hinzuweisen, dass Da keine zusätzlich versiegelten Flächen entstehen kommt es *anlagebedingt* nicht zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers.

Wechselwirkungen auf andere feuchtigkeitsgebundene Schutzgüter wie Pflanzen oder Tiere sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Im Bebauungsplan ist die max. Traufhöhe von Nebengebäuden auf 2,75 m festgelegt. In den geänderten textlichen Festsetzungen beträgt diese für die geplante Bebauung 3,50 m. Der maximale Versiegelungsgrad ist mit der Grundflächenzahl 0,2 festgesetzt. Aufgrund der Nutzung des Parkplatzes für die Bauflächen werden keine zusätzlichen Fläche versiegelt.

Schutzgut Klima/Luftqualität

Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken und sind zu vernachlässigen. Erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Visuelle Veränderungen des bisherigen Landschafts- und Ortsbildes werden sich im Sondergebiet durch die Umstrukturierung des Gebäudes nur in beschränktem Umfang ergeben. Da bereits Nebengebäude vorhanden sind, die größtenteils nur ersetzt werden ergibt sich kein wesentlich anderes Ortsbild.

Durch die Festsetzung von Erhalt der bestehenden Bäume auf Bebauungsplanebene sollen die Gebäude in die Landschaft eingebunden bleiben und erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Die Gestaltung der Gebäude trägt zu einer landschaftsgebundenen Bauweise bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler und andere Kulturgüter sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist zunächst mit einer Fortführung des Hotel- und Gaststättenbetriebes auf dem Grundstück zu rechnen. Die Bauflächen werden weiter als Parkplatz genutzt.

4 Geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden bereits Vermeidungsmaßnahmen durch die Verlegung der Bauflächen auf den bereits vorhandenen Parkplatz getroffen. Die Baufläche für das neu zu errichtende WC wurde vom Böschungsbereich der Terasse auf den vorhandenen Parkplatz nördlich des Seehotel Tauer verlagert. Die Baugrenze von Kiosk und überdachten Sitzbereich wurde soweit verkleinert und rückverlegt, dass die bestehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen Strasse und Parkplatz. (Schutzgut Wasser und Boden)
- Schutz und Erhalt der bestehenden Bäume zwischen Strasse und Parkplatz (während der Bauzeit durch Bauzaun). Insbesondere darf hier kein Boden- oder Baumaterial gelagert werden. (Schutzgut Ortsbild, Mikroklima, Pflanzen und Tiere)

Da nur Flächen in Anspruch genommen werden, die keine Bedeutung für den Naturhaushalt haben, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Gestaltungsmöglichkeiten wurden durch die Verlegung der Gebäudestrukturen bereits berücksichtigt.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Lkrs. Passau, amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden die Erkenntnisse des Gewässerpflegeplan für den Rothauer See berücksichtigt. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Erhalt der bestehenden Bäume 2 Jahre nach der Baumaßnahme zu kontrollieren und Ausfälle durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Außerdem ist ggfs. die Regenwasserentwässerung zu überprüfen.

8 Zusammenfassung

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ ist die Festsetzung von Bauflächen für Kiosk und überdachte Fläche im Sondergebiet Hotel nach § 10 BauNVO. Außerdem werden private Grünflächen bzw. der Erhalt der bestehenden Bäume festgesetzt. Ziel der Planung ist es, den Bestand der Nebengebäude planerisch zu sichern und eine geregelte Erweiterung zu ermöglichen.

Die neuen Bauflächen betragen insgesamt 47,18 m². Die festgesetzte private Grünfläche ca. 50 m². Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich aufgrund der im Vorfeld verlegten Bauflächen nicht.

In Bezug auf den **Menschen** ist *während der Baumaßnahme* aufgrund der abgeschiedenen Lage nicht mit größeren Lärmbelastungen für das südlich gelegene Hotel und das Wohngebiet zu rechnen. Es werden jedoch in geringem Umfang entlang der Zufahrtsstraße verkehrsbedingte Lärm- und Abgasbelastungen durch Schwerlastverkehr auftreten. *Betriebsbedingt* wird eventuell zusätzlicher Pkw-Verkehr durch den Bewirtschaftungsbetrieb auf der vergrößerten überdachten Sitzfläche im Sommer auftreten. Sonstige Geräuschemissionen durch den Gaststättenbetrieb im Sommer wirken sich durch die abgeschirmte Lage des Hotels nicht aus.

In Bezug auf die *Naherholung* ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Bezüglich der Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** sind durch den Bau auf der versiegelten Parkplatzfläche nur geringe Auswirkungen zu erwarten. *Baubedingte Beeinträchtigungen* der bestehenden Bäume sollen durch einen Schutzzaun während der Bauphase verhindert werden. *Betriebsbedingt* ergibt sich eventuell ein höherer Geräuschpegel durch eine höhere Gästezahl. Auf-

grund der bereits bestehenden Vorbelastung durch den bestehenden Terrassenbetrieb wirkt sich diese nicht gravierend aus.

Durch die Beschränkung der Bauflächen auf die versiegelten Flächen ergibt sich für die Schutzgüter **Boden, Wasser und Mikroklima** keine weiteren Beeinträchtigungen.

Visuelle Veränderungen des bisherigen **Landschafts- und Ortsbildes** werden sich durch die Versetzung des Kiosk auf den Parkplatzbereich und die erweiterte Sitzfläche nur in geringem Umfang ergeben. Durch die Festsetzungen von privater Grünfläche und dem Erhalt des Baumbestandes bleibt die Bebauung weiter in die Landschaft eingebunden.

Bodendenkmäler und andere **Kulturgüter** sind aller Voraussicht nicht von dem Vorhaben betroffen.

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Dreiburgensee Ost“ auszugehen.