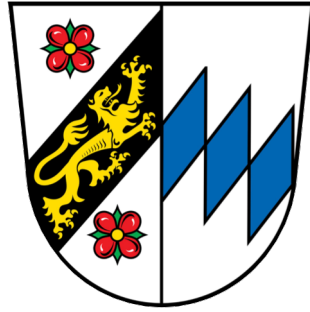




MARKT TITTLING

DECKBLATT NR. 5

zum Bebauungsplan
„SO DREIBURGENSEE - OST“

Begründung

vom 09.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Änderungen/ Anpassungen	3
3	Erschließung.....	4
4	Fachliche Beurteilung der Umweltbelange	4
5	Weitergehende Vorschriften.....	4
6	Belange von Natur, Landschaft und Umwelt.....	5
6.1	Ausgangssituation.....	5
6.2	Schutzgut Fläche.....	5
6.3	Schutzgut Boden und Geologie	5
6.4	Schutzgut Wasser	6
6.5	Schutzgut Klima und Luft.....	7
6.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	7
6.7	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	8
6.8	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	8
6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
6.10	Übersicht der voraussichtlichen Eingriffsintensität	9
7	Zusammenfassende Bewertung	10
8	Grünordnerische Maßnahmen zur Baueingabe	11
8.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
8.2	Strukturverbesserung am nördlichen und östlichen Waldrand	11

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan „SO Dreiburgensee – Ost“ ist seit 22.07.1992 rechtskräftig. Der Geltungsbereich umfasst den östlichen Teil des Dreiburgensees.

Im Laufe der Jahre wurden 4 Deckblätter zum betreffenden Bebauungsplan angefertigt.

In Zuge des Deckblattes Nummer 5 soll dem bestehenden Hotel die Erweiterung des Wellness-Bereiches ermöglicht werden.

Anlass der Änderung ist die geplante Errichtung eines zusätzlichen Ruheraums als Ergänzung des bestehenden Wellness- und Erholungsbereiches des Hotels. Die Erweiterung dient der qualitativen Verbesserung des Beherbergungsbetriebes und trägt den gestiegenen Anforderungen der Gäste an moderne Hotel- und Wellnessangebote Rechnung.

Darüber hinaus soll die Anpassung eine angemessene Entwicklungsreserve für den Hotelbetrieb schaffen. Die Hotelbranche unterliegt einem stetigen Wandel, insbesondere im Bereich von Wellness-, Gesundheits- und Freizeitangeboten. Um auf zukünftige betriebliche Anforderungen und sich verändernde Marktbedingungen flexibel reagieren zu können, werden zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bereits ausgewiesenen Sondergebietes geschaffen.

Der Marktgemeinderat von Tittling hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee – Ost“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Das Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt werden unabhängig davon im vorliegenden Kapitel zusammenfassend dargestellt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt.

2 Änderungen/ Anpassungen

Mit der 5. Änderungen des Bebauungsplanes „SO Dreiburgensee – Ost“ soll sowohl der Geltungsbereich wie auch die Baumfallzone an die den aktuellen Waldrand angepasst werden. Zudem soll die Baugrenze in diesem Bereich erweitert werden.

3 Erschließung

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes. Die bestehende Straßenerschließung sowie die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert bestehen.

Dies gilt insbesondere für die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserversorgung, die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sowie die Versorgung mit elektrischer Energie. Auch die Telekommunikationsinfrastruktur (Telefon- und Internetversorgung über Erdkabel) bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „SO Dreiburgensee-Ost“ unverändert.

Die Erschließung des Plangebietes ist somit weiterhin gesichert.

4 Fachliche Beurteilung der Umweltbelange

Der umweltfachliche Beitrag zur Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB wird im Punkt 6 der Begründung abgehandelt.

5 Weitergehende Vorschriften

Ansonsten gelten die Vorschriften und Regelungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

6 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

6.1 Ausgangssituation

Mit dem Deckblatt wird die Baugrenze am bestehenden Hotel- und Wellnessstandort erweitert. Eine konkrete Gebäudeplanung liegt noch nicht vor. Die Bewertung bezieht sich daher auf den gesamten möglichen Bauraum.

Der Änderungsbereich ist bereits freigestellt. Waldflächen und die in der Planzeichnung dargestellten zu erhaltenden Bäume werden durch die Erweiterung der Baugrenze nicht unmittelbar beansprucht.

Der Standort liegt innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ befindet sich westlich des Rothauer Sees und außerhalb des unmittelbaren Änderungsbereiches. Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht dargestellt.

6.2 Schutzgut Fläche

Die Planung ermöglicht eine kleinräumige Erweiterung innerhalb des bereits erschlossenen und baulich geprägten Hotelstandortes. Ein neuer, räumlich eigenständiger Siedlungsansatz wird nicht vorbereitet.

Durch die spätere Bebauung werden bislang unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. Der genaue Umfang der Flächeninanspruchnahme kann erst anhand der konkreten Gebäudeplanung bestimmt werden. Die Versiegelung ist auf das für Gebäude, Erschließung und Betrieb erforderliche Maß zu beschränken.

6.3 Schutzgut Boden und Geologie

Im Bereich des Hotelstandortes herrschen nach der Übersichtsbodenkarte überwiegend Braunerden, teilweise podsolig, aus Sandgrus bis Grus über Granit vor. Der Untergrund ist durch kristallines Festgestein mit unterschiedlich mächtigen Verwitterungszonen geprägt. Oberflächennah können Verwitterungsgrus, Blöcke und anstehendes Festgestein auftreten.

Durch Überbauung und Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb der beanspruchten Flächen dauerhaft verloren. Aufgrund der bewegten Geländesituation ist davon auszugehen, dass für eine spätere Bebauung Abgrabungen, Auffüllungen oder Geländeabfangungen erforderlich werden.

Im Rahmen der Baueingabe sind deshalb insbesondere folgende Punkte darzustellen:

- bestehende und geplante Geländehöhen,
- Umfang von Abgrabungen und Auffüllungen,
- erforderliche Stützmauern und Böschungen,
- geländeangepasste Höhenlage des Gebäudes,
- Behandlung und Wiederverwendung des Oberbodens,
- Schutz vor Bodenerosion und Abschwemmungen.

Erdbewegungen sind auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Geeigneter Oberboden und unbelastetes Bodenmaterial sollen nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Baustellenflächen sind so anzuordnen, dass angrenzende Böden, Bäume und Waldrandbereiche nicht unnötig verdichtet oder beeinträchtigt werden.

6.4 Schutzgut Wasser

Der Rothauer See wird durch die Erweiterung der Baugrenze nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Nach den vorliegenden Kartengrundlagen sind innerhalb des Änderungsbereiches keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete dargestellt.

Durch eine spätere Bebauung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist deshalb im Rahmen der Baueingabe auf Grundlage der tatsächlichen Dach- und Freiflächen sowie der örtlichen Boden- und Geländeverhältnisse nachzuweisen.

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Rückhaltung, Versickerung oder gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers,
- Vermeidung eines unregelmäßigen Abflusses in Richtung des Rothauer Sees,
- Schutz des Sees vor Boden-, Sediment- und Schadstoffeinträgen während der Bauzeit.

Bei einer geregelten Niederschlagswasserbeseitigung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Die angrenzenden Wald- und Gehölzflächen sowie der Rothauer See besitzen Funktionen für Verdunstung, Verschattung und örtlichen Temperatúrausgleich.

Durch die spätere Bebauung entstehen kleinräumig zusätzliche versiegelte Flächen. Aufgrund des begrenzten Umfangs der Erweiterung und des Erhalts des Waldbestandes sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten.

6.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der vorgesehene Bauraum ist bereits freigestellt. Eine unmittelbare Inanspruchnahme von Waldflächen oder eine Beseitigung der dargestellten Erhaltungsbäume ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.

Der unmittelbar angrenzende Waldrand besitzt jedoch eine besondere ökologische Bedeutung als Übergangsbereich zwischen dem bebauten Hotelgelände und dem geschlossenen Waldbestand. Er kann insbesondere von Vögeln, Fledermäusen, Insekten und weiteren Tierarten als Nahrungs- und Jagdhabitat, Leitstruktur sowie als Teil eines größeren Lebensraumverbundes genutzt werden.

Konkrete Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Bauraums derzeit nicht bekannt. Mittelbare Beeinträchtigungen des Waldrandes können sich jedoch durch:

- Außenbeleuchtung,
- bauzeitliche Störungen,
- Bewegungsunruhe,
- Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen,
- Eingriffe in Randgehölze oder Wurzelbereiche ergeben.

Im Rahmen der Baueingabe ist daher nachzuweisen, dass Waldflächen, Waldrand und zu erhaltende Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätze, Arbeitsräume und Geländeabfangungen sind außerhalb der schutzwürdigen Gehölz- und Wurzelbereiche anzuordnen.

Außenbeleuchtungen sind auf das betriebsbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es sind abgeschirmte und nach unten gerichtete Leuchten vorzusehen. Eine unmittelbare Anstrahlung des Waldrandes und der Baumkronen ist zu vermeiden. Beleuchtungsintensität und Beleuchtungsdauer sind möglichst gering zu halten.

Sollten im Zuge der Objektplanung Eingriffe in Bäume, Gehölze oder sonstige potenzielle Habitatstrukturen erforderlich werden, ist vor Durchführung der Maßnahmen eine fachkundige artenschutzrechtliche Kontrolle vorzunehmen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Hotelstandort liegt in einem landschaftlich sensiblen Umfeld am Rothauer See. Das Landschaftsbild wird durch die Wasserfläche, den angrenzenden Wald, die bewegte Topografie und den vorhandenen Hotelkomplex geprägt.

Die Erweiterung erfolgt unmittelbar am bestehenden Gebäudebestand. Ein neuer, vom Hotelstandort räumlich getrennter Baukörper wird nicht vorbereitet. Aufgrund der Hang- und Waldrandlage können Baukörper, Stützmauern, Geländeänderungen und Beleuchtungen dennoch eine erhöhte Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten.

Im Rahmen der Baueingabe sind deshalb insbesondere darzustellen:

- Einbindung des Gebäudes in das vorhandene Gelände,
- Gebäudehöhe und Höhenlage,
- Umfang und Gestaltung von Böschungen und Stützmauern,
- Wirkung des Baukörpers gegenüber dem Rothauer See und angrenzenden Wegen,
- Fassaden- und Dachgestaltung,
- Außenbeleuchtung,
- Erhalt der vorhandenen Wald- und Gehölzkulisse.

Der Baukörper soll sich hinsichtlich Kubatur, Höhe und Gestaltung dem bestehenden Hotelkomplex unterordnen. Größere künstliche Geländeplattformen sowie weithin sichtbare Stützkonstruktionen sollen vermieden werden. Die Waldkulisse ist als landschaftlicher Hintergrund dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Erholungsfunktion des Rothauer Sees wird durch die Erweiterung der Baugrenze nicht unmittelbar beeinträchtigt. Bei einer geländeangepassten und zurückhaltenden Gestaltung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

6.8 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die mögliche Erweiterung dient dem bestehenden Hotel- und Wellnessbetrieb und voraussichtlich einer grundsätzlich ruhigen Nutzung. Erhebliche zusätzliche Immissionen sind derzeit nicht erkennbar.

Technische Anlagen sind im Rahmen der Baueingabe so anzuordnen und auszuführen, dass nachteilige Geräuschwirkungen auf Gäste, benachbarte Nutzungen und den Erholungsraum vermieden werden.

6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Die südlich des Rothauer Sees verzeichneten Baudenkmäler liegen räumlich deutlich vom Hotelstandort getrennt. Erhebliche Auswirkungen auf deren Erscheinungsbild sind nicht zu erwarten.

Bei unerwarteten archäologischen Funden sind die gesetzlichen Melde- und Sicherungspflichten zu beachten.

6.10 Übersicht der voraussichtlichen Eingriffsintensität

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbeurteilung
Fläche	gering – zeitlich begrenzte Inanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Arbeitsräume	mittel – dauerhafte Überbauung bislang unbebauter Flächen innerhalb des bestehenden Hotelstandortes	gering – keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die baulichen Anlagen hinaus zu erwarten	gering bis mittel
Boden und Geologie	mittel – Abtrag, Umlagerung, Verdichtung sowie voraussichtlich Abgrabungen und Auffüllungen im bewegten Gelände	mittel – dauerhafter Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung	gering – bei ordnungsgemäßem Betrieb keine wesentlichen zusätzlichen Bodenbelastungen zu erwarten	mittel
Wasser	gering bis mittel – mögliche Abschwemmung von Boden und Sedimenten während der Bauzeit	gering bis mittel – Verringerung der Versickerungsfläche und Erhöhung des Oberflächenabflusses	gering – bei geregelter Niederschlagswasserbewirtschaftung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten	gering bis mittel
Klima und Luft	gering – vorübergehende Staub- und Abgasemissionen	gering – kleinräumige Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung	gering – keine wesentliche Veränderung der örtlichen Luft- und Klimaverhältnisse	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel – Störungen des angrenzenden Waldrandes durch Baulärm, Bewegungsunruhe, Arbeitsräume und Lagerflächen möglich	gering bis mittel – kein unmittelbarer Waldverlust, jedoch mögliche Verringerung oder Veränderung von Rand- und Saumstrukturen	mittel – mögliche Lichtwirkungen und dauerhafte Störungen eines potenziellen Nahrungs-, Jagd- und Leitkorridors	mittel
Landschaftsbild und Erholung	gering – zeitlich begrenzte Beeinträchtigung durch Baubetrieb und Baustelleneinrichtung	mittel – mögliche Wirkung des Baukörpers, von Stützmauern und Geländeänderungen in der Hang- und Waldrandlage	gering bis mittel – mögliche Wirkung durch Außenbeleuchtung; keine Einschränkung der öffentlichen Erholungsnutzung zu erwarten	mittel

Mensch und Gesundheit	gering bis mittel – vorübergehende Belastungen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr	gering – Erweiterung innerhalb eines bestehenden Hotelstandortes	gering – voraussichtlich ruhige Nutzung; technische Anlagen sind immissionsschutzgerecht anzuordnen	gering
Kultur- und Sachgüter	gering – keine bekannten Denkmäler innerhalb des Änderungsbereiches	gering – keine unmittelbare Betroffenheit der südlich des Sees gelegenen Baudenkmäler	gering – keine betrieblichen Auswirkungen erkennbar	

7 Zusammenfassende Bewertung

Die mit der Erweiterung der Baugrenze vorbereiteten Eingriffe konzentrieren sich auf den bereits erschlossenen und baulich geprägten Hotelstandort. Waldflächen, zu erhaltende Bäume, Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope sowie bekannte Bau- oder Bodendenkmäler werden nach gegenwärtigem Planungsstand nicht unmittelbar beansprucht.

Für die Schutzgüter **Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter** sind überwiegend geringe bis geringe-mittlere Auswirkungen zu erwarten. Die wesentlichen Umweltwirkungen betreffen die Schutzgüter **Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sowie **Landschaftsbild und Erholung**.

Beim Schutzgut Boden ist aufgrund der dauerhaften Überbauung, der Versiegelung und der voraussichtlich erforderlichen Abgrabungen, Auffüllungen oder Geländeabfangungen von einer **mittleren Eingriffsintensität** auszugehen. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden ebenfalls als **mittel** bewertet. Zwar werden keine Waldflächen unmittelbar beansprucht, der angrenzende Waldrand kann jedoch als Nahrungs- und Jagdhabitat sowie als Leit- und Verbindungsstruktur dienen und durch Baubetrieb, Lichtemissionen und Bewegungsunruhe mittelbar beeinträchtigt werden.

Für das Landschaftsbild ergibt sich aufgrund der Hang- und Waldrandlage ebenfalls eine **mittlere Eingriffsintensität**. Maßgeblich sind insbesondere die spätere Höhenlage und Kubatur des Gebäudes, mögliche Stützmauern und Geländeänderungen sowie die Wirkung der Außenbeleuchtung.

Durch eine geländeangepasste Gebäudeplanung, die Begrenzung von Erdbewegungen und Versiegelung, eine geregelte Niederschlagswasserbewirtschaftung, den vollständigen Erhalt des angrenzenden Waldes und der bestehenden Bäume, eine zurückhaltende und waldrandverträgliche Beleuchtung sowie die Entwicklung eines strukturreichen Kraut- und Strauchsaumes im Norden und Osten können die Auswirkungen wirksam minimiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind insgesamt **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die konkrete Umsetzung und die erforderlichen Nachweise zu Gelände, Entwässerung, Baumschutz, Beleuchtung, Waldrandgestaltung und landschaftlicher Einbindung sind im Rahmen der nachfolgenden Baueingabe darzustellen.

8 Grünordnerische Maßnahmen zur Baueingabe

8.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Begrenzung der Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind bei der späteren Objekt- und Genehmigungsplanung insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung ist auf das für Gebäude, Erschließung und Betrieb notwendige Maß zu beschränken.
- Der Baukörper ist möglichst geländeangepasst anzuordnen. Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern und künstliche Geländeplattformen sind auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen.
- Oberboden ist getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst innerhalb des Grundstückes wiederzuverwenden.
- Während der Bauzeit sind Maßnahmen gegen Bodenerosion und den Eintrag von Boden, Sedimenten oder Baustoffen in Richtung des Rothauer Sees vorzusehen.
- Waldflächen, Waldrand und die zu erhaltenden Bäume dürfen durch Baukörper, Arbeitsräume, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen oder Geländeabfangungen nicht beeinträchtigt werden.
- Außenbeleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Leuchten sind abgeschirmt und nach unten gerichtet auszuführen. Eine direkte Anstrahlung des Waldrandes und der Baumkronen ist zu vermeiden.
- Eingriffe in Gehölze oder potenzielle Habitatstrukturen sind vorab artenschutzfachlich zu prüfen.
- Der spätere Baukörper ist hinsichtlich Höhenentwicklung, Materialität und Farbgebung zurückhaltend in den bestehenden Hotelkomplex, das Gelände und die Waldkulisse einzufügen.
- Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen der Baueingabe nachvollziehbar darzustellen.

8.2 Strukturverbesserung am nördlichen und östlichen Waldrand

Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Übergangs zum bestehenden Wald ist im Norden und Osten des Bauraumes, soweit räumlich möglich, ein gestufter Waldrandsaum aus einem extensiven Kraut- und Grassaum sowie locker angeordneten Gruppen heimischer, standortgerechter Sträucher zu entwickeln. Geschlossene Hecken und zusätzliche hochwachsende Baumpflanzungen sind nicht vorgesehen.

Die Ansaat hat mit gebietseigenem Saatgut zu erfolgen. Der Saum ist einmal jährlich ab September abschnittsweise zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Der Bereich darf nicht als Lager-, Abstell- oder Baustelleneinrichtungsfläche genutzt und nicht unmittelbar beleuchtet werden.

Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation

Unterer Sand 3-5, 94032 Passau

und

LAR-

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-v. Eichendorff-Str. 37

94428 Eichendorf

Aufgestellt

Passau, 09.07.2026