

## Inhaltsverzeichnis

1)	Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.02.2023.....	2
2)	Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 25.01.2023 .....	2
3)	Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 03.02.2023 .....	4
4)	Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Hackl – 21.12.2022 .....	6
5)	Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 02.02.2023 .....	7
6)	Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 17.01.2023.....	9
7)	Markt Bodenmais – Herr Haller Erster Bürgermeister – 17.01.2023 .....	9
8)	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel 9	
9)	Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 23.12.2022.....	10
10)	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Herr Dr. Haberstroh – 16.01.2023 .....	10
11)	Bayernwerk – Frau Weghofer – 24.01.2023 .....	11
12)	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH – Stellungnahme Nr. S01227068 – 03.02.2023 .....	11
13)	Deutsche Telekom GmbH– Herr Stieglbauer- .....	11
14)	Stadtbauamt Regen – Frau Mader – 11.01.2023 .....	14
15)	Anwohner – ----- – 02.02.2023 .....	14

## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

---

#### 1) Landratsamt Regen, Kreisbaumeister – Herr Hagenauer – 01.02.2023

Die textliche Festsetzung zur Bauweise für „SO 1 -SO 4“ sind wie folgt zu ergänzen: Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise.

Im B-Plan wird der Standort für zu pflanzende Bäume punktgenau festgesetzt. Die Standorte sind daher entweder zu vermaßen oder mit einer angemessenen Toleranz vorzugeben.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind Dachgauben in der Regel erst ab einer Dachneigung von ca. 28° zulässig. Zur Vermeidung grob verunstalteter und damit baurechtlich unzulässiger Dachgauben wird dringend empfohlen, Dachgauben erst ab einer Neigung von 28° zuzulassen.

Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen um folgenden Hinweis zu ergänzen: „Die aktuell erforderlichen Feuerwehr- und Rettungszufahrten sind im Plan nicht dargestellt und richten sich nach der gültigen Baugenehmigung. Die künftig notwendigen Feuerwehr- und Rettungszufahrten ergeben sich aus dem für die Neu- und Erweiterungsbauten notwendigen Brandschutzkonzept und sind im Bauantrag mit darzustellen.“

#### Abwägungsvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise wurden entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

Eine lagemäßige Verschiebung der zu pflanzenden Bäume um bis zu 5,00 m wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt, so dass Dachgauben erst ab einer Neigung von 28° zuzulassen sind.

Der Hinweis auf den Nachweis der notwendigen Feuer- und Rettungswege wird aufgenommen.

---

#### 2) Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde – Frau Wagenstaller – 25.01.2023

Gegenüber dem Verfahren nach § 4/1 BauGB wurde der Geltungsbereich der SO nochmal deutlich nach Norden über das bestehende Feldgehölz hinaus, das eigentlich erhalten werden sollte, erweitert.

Im Vorgriff auf die Bauleitplanung wurde das Feldgehölz außerdem zum Teil bereits beseitigt und ein Gebäude ohne Genehmigung errichtet. Um einen rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen, wird dieser Bereich in das SO miteinbezogen. Im BBP- Entwurf wird der noch vorhandene Teil als „zu erhalten“ (B1) und ein mind. So großer Teil wie bereits beseitigt

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

wurde als neu zu pflanzende Erweiterung (E1) festgesetzt. Allerdings ist der Nordwestteil der Fläche B 1 kein bestehendes Gehölz und muss daher als Teil von E 1 festgesetzt und zur Bepflanzung vorgesehen werden. Die hier gem. textlicher Festsetzung IV.1. Vorgesehenen 10 Solitäräume sind hierzu jedoch nicht ausreichend. Bei einer Gesamtfläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> würde das lediglich einem Baum auf 250 m<sup>2</sup> entsprechen. Auf der gesamten Fläche müssten aber mind. 25 Hochstammäume gepflanzt werden, um eine ausreichende Eingrünung zu erreichen. Außerdem muss eine Mindestgröße von Hochstammäumen mit StU 12-14 cm festgesetzt werden. Auch bei den folgenden Sträuchern für E 2 sind Mindestgrößen und eine freiwachsende Wuchsform festzusetzen.

Die Eingriffsermittlung umfasst auch die bereits im Vorgriff erfolgten Maßnahmen. Die bisherige Ausgleichsfläche soll aufgehoben und in die neue mit aufgenommen werden.

Da hier noch keine Aufwertungsmaßnahmen erfolgt sind, besteht damit Einverständnis. Die Aufhebung der bisherigen Fläche muss jedoch planungsrechtlich wirksam erfolgen. Die Bilanzierung des Eingriffs und die Vorgaben für die Ausgleichsfläche wurde vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Damit besteht Einverständnis.

Die Ausgleichsfläche ist im Grundbuch dinglich zu sichern und eine Reallast einzutragen. Der Entwurf der Notarurkunde ist der unteren Naturschutzbehörde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Abstimmung vorgelegt werden. Die Sicherung des bisherigen Ausgleichsfläche kann gleichzeitig aufgehoben werden.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Anzahl der Solitäräume in der Fläche mit Pflanzbindung (B1/E1) wird auf 25 erhöht und die zu pflanzende Mindestqualität und Wuchsform wird festgesetzt.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird planlich und textlich aufgehoben.

Für die neu festgesetzte Ausgleichsfläche wird die dingliche Sicherung mit Reallast zugunsten der Gemeinde Langdorf umgehend veranlasst und mit der UNB abgestimmt. Die Aufhebung des Grundbucheintrags für die bestehende Ausgleichsfläche wird in demselben Notarvertrag geregelt.

## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

#### 3) Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz – Frau Pritzl – 03.02.2023

die schalltechnische Situation wurde mittels schalltechnischem Bericht überprüft. In den Plan können nur bedingt schalltechnische Anforderungen als Festsetzungen aufgenommen werden. Dies wurde allerdings bisher nicht getan.

Im Umweltbericht Ziffern 2.6 und 2.8 wurde die Geruchsproblematik aus der angrenzenden Landwirtschaft mit folgenden Textstellen abgehandelt:

##### Luftqualität

Das Hotel liegt in einem Dorfgebiet mit mehreren aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.  
Landwirtschaftliche Gerüche sind zu erwarten und müssen durch die Hotelgäste geduldet werden.

Mensch	angrenzend MD	Keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte landwirtschaftliche Gerüche müssen geduldet werden
--------	---------------	---

Das ist falsch und ist zu streichen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind öffentliche Belange und können nicht „geduldet“ werden. Eine nachvollziehbare Prüfung – die auch schon im rechtskräftigen Plan stattgefunden hat – ist in den Umweltbericht aufzunehmen.

# B-Plan „Hotelanlage Brandten“

## Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

In folgender Tabelle sind die Änderungen, die den Immissionsschutz betreffen zum besseren Verständnis gegenübergestellt:

 <p>rechtskräftig</p>	 <p>Deckblatt</p>
<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p><b>SO2</b> Freiflächen, keine Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung zulässig</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1, 10 und 24 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>SO 1-5</b> Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs.2 BauNVO</p> <p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs.2 BauNVO. Betriebsleiterwohnungen sind zulässig.</p> <p>SO1, SO2, SO3, SO4 Hotelanlage</p>
	 <p>keine Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung zulässig 35 m Abstand zur landwirtschaftlichen Hofstelle (Stallgebäude)</p>
	 <p>Auszug aus dem schalltechnischen Bericht</p>

Im Umweltbericht wurde die Prüfung der Geruchsproblematik nicht durchgeführt. Das SO 2 wurde ohne Kommentar verkleinert und die bisherige Beschränkung weggelassen. Dafür wurde ein neues Planzeichen eingeführt, das nicht durchgängig im Plan dargestellt wird und damit offen lässt, wo genau sich der Umkreis von 35 m befindet. Der schalltechnische Bericht geht davon aus, dass im SO 2 die Parkgarage untergebracht wird. Eine entsprechende Festsetzung zum Standort findet sich im Plan dagegen nicht. Die Berechnungsergebnisse sind jedoch nur dann gültig, wenn auch die Standorte im Bebauungsplan eindeutig zugeordnet sind.

Gleichzeitig würde mit Standortfestschreibung und dortigem Ausschluss von Übernachtungsmöglichkeiten schon größtenteils die Geruchsproblematik gelöst werden können.

Der Umweltbericht ist um die Abhandlung der landwirtschaftlichen Geruchsproblematik nachzubessern. Abstände von 35 m sind zu erläutern. Die Darstellung im Plan ist entsprechend

## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

zu überarbeiten. Die Stellplatzanordnungen sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung festzuschreiben. Hierbei sind auch Nutzungskriterien z. B. Mitarbeiterparkplätze zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Lage der Stellplätze und der Tiefgarage wird planlich festgelegt. Die Lage der Stellplätze entspricht der Berechnung der schalltechnischen Untersuchung. Somit wird die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans hinsichtlich des Schallschutzes gewährleistet.

Die fehlende Darstellung der Schutzzone der genehmigten Rinderstallung auf dem angrenzenden Flurstück beruht auf einem Darstellungsfehler (Überdeckung durch andere Fläche). Diese Darstellung wird korrigiert und damit die Unzulässigkeit von Wohnungen und Fremdenbeherbergung in dieser Zone eindeutig dargestellt. Die Klärung der Geruchsproblematik hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebs hat somit ausreichend stattgefunden.

Im Umweltbericht werden die Angaben zur landwirtschaftlichen Geruchsproblematik sowie zur Ausschlusszone ergänzt.

---

#### 4) Landratsamt Regen, Gesundheitsamt – Frau Hackl – 21.12.2022

Ziel der Gemeinde Langdorf ist es, Weiterentwicklungen innerhalb des Hotelbetriebs in einem verträglichem Maß zu ermöglichen (Nachverdichtung), klare Strukturen aufzubauen und im Zuge von weiterführenden Planungen dem ansässigen Betrieben Planungssicherheit zu geben.

Nach einer Überprüfung der uns übermittelten Antragsunterlagen ist aus Sicht des Gesundheitsamtes Folgendes mitzuteilen:

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung wurde unter Punkt 4.4.1 dargelegt und kann somit als gesichert angesehen werden.

Die Versorgung der geplanten Anwesen mit ausreichend Trink- und Brauchwasser fällt in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Langdorf.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

---

#### 5) Brandschutzdienststelle Landkreis Regen -KBM Herr Graßl – 02.02.2023

Aus Sicht der Feuerwehr wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

##### 1. Ausstattung der örtlich zuständigen Feuerwehr

Bezeichnung der örtlich zuständigen Feuerwehr: FF Brandten

Ausrüstung: MTW, TSF-W

Personalstärke: ca. 27 Aktive

Anfahrt der örtlich zuständigen Feuerwehr: ca. 3,30 km

Weitere Kräfte nach Bedarf entsprechend der vorhandenen Alarmplanung des Landkreises Regen für die Gemeinde Langdorf.

##### 2. Löschwasserversorgung

Bebauungsplan Abschnitt VII Hinweise durch Text

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein.

Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 – 120 m erreicht werden kann.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Art, Standort und Ausführung der Löschwasserversorgung sind entgegen § 9 Abs. 1 Pkt. 13 BauGB im Bebauungsplan nicht vollständig bzw. abschließend dargestellt / erläutert und kann somit seitens der Brandschutzdienststelle nicht abschließend bewertet werden. Die korrekte Umsetzung der Löschwasserversorgung liegt daher in der Verantwortung der Gemeinde Langdorf.

##### 3. Zufahrt

Bebauungsplan Punkt 7.1.2

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

Die notwendigen Zufahrten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 10,5 m zügig befahren werden können.

Weitere Anmerkungen:

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) empfehlen bei Sackgassen mit einer Länge von mehr als 50 m eine Wendeanlage – dies ist je nach geplanter Ausführung der Erschließung im vorliegenden Fall ebenso zu beachten.

#### 4. Bebauung

Bebauungsplan Planliche u. Textliche Festsetzungen

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der BayBO zu beachten.

#### 5. Schlussbemerkung

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen einzuhalten.

Die Stellungnahme der Feuerwehr bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes. Sie dient dazu, einen eventuell erforderlichen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und die Wirksamkeit der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen. Alle vorgehend aufgeführten Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu verstehen.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Angaben werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In unmittelbarer Nähe ist eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 150 m<sup>3</sup> vorhanden. Im Bereich des Buswartehäuschens wird ein Hydrant vorgesehen.



## **B-Plan „Hotelanlage Brandten“**

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

17.04.2023

---

#### **6) Stadt Zwiesel – Frau Kaml – 17.01.2023**

Der Bauausschuss der Stadt Zwiesel hat gestern in öffentlicher Sitzung über die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langdorf mit Deckblatt Nr. 14 im Entwurf vom 12.12.2022 und über die Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit Deckblatt Nr. 1 im Entwurf vom 12.12.2022 abgestimmt. Es wurden keine Einwände erhoben.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **7) Markt Bodenmais – Herr Haller Erster Bürgermeister – 17.01.2023**

Der Marktgemeinderat Bodenmais hat sich in seiner Sitzung vom 16.01.2023 mit o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Langdorf befasst und keine Bedenken gegen die jeweiligen Änderungen.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **8) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel - Herr Hackl – 14.12.2023**

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel hat keine Einwendungen gegen die Änderung Des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 sowie Änderung des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ mit Deckblatt Nr. 1.

Abwägungsvorschlag:  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

---

#### 9) Staatliches Bauamt Passau – Frau Lindinger-Hösl – 23.12.2022

Unsere Belange werden nicht berührt. Mit den vorgelegten Deckblättern zum Flächennutzungsplan bzw. zum Bebauungsplan besteht unsererseits Einverständnis.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 10) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Herr Dr. Haberstroh – 16.01.2023

**Zuständige Gebietsreferenten:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Steinmann**

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Bereits mit dem Schreiben P-2015-43-2\_S2 haben wir Sie am 18.07.2022 darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

In der aktuell vorgelegten Deckblattänderung Nr. 1 des Bebauungsplans „Hotelanlage Brandten“ ist dieser Aspekt immer noch nicht in den Textlichen Hinweisen enthalten. Wir bitten Sie, dies entsprechend zu ändern.

## **B-Plan „Hotelanlage Brandten“**

### **Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

17.04.2023

---

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **11) Bayernwerk – Frau Weghofer – 24.01.2023**

Mit dem Schreiben vom 11. Juli 2022 haben wir von der Bayerwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **12) Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH – Stellungnahme Nr. S01227068 – 03.02.2023**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### **13) Deutsche Telekom GmbH– Herr Stieglbauer-**

Stellungnahme,

NBG1008254 Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 14 sowie Änderung des Bebauungsplans "Hotelanlage Brandten" mit Deckblatt Nr. 1 - Öffentliche Auslegung

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

---

#### WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 14.12.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

- 
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
  - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
  
  - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
  - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
  - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur

außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 14) Stadtbauamt Regen – Frau Mader – 11.01.2023

Der Bauausschuss der Stadt Regen hat sich in seiner Sitzung am 10.01.2023 mit der o.g. Bauleitplanung befasst. Seitens der Stadt Regen werden keine Einwände gegen die Planung erhoben.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

---

#### 15) Anwohner – ----- – 02.02.2023

die Planung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hotelanlage Brandten“ veranlasst mich zu den Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen nachfolgend Stellung zu nehmen.

Ich bin Eigentümer der südöstlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 15, 24, 24/1, 25, 26 der Gemarkung Brandten und des in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücks Fl.Nr. 36/9. Flurnummern sind solche der Gemarkung Brandten. Die im Bauleitplanverfahren 2015 | 2016 aufgeworfenen Fragen konnten letztendlich im Einvernehmen zwischen den Beteiligten und auch der Gemeinde Langdorf gelöst werden. Auch bei der nunmehr beabsichtigten Erweiterung der Hotelanlage Tonihof, insbesondere in Richtung Südosten und nach Nordosten ergeben sich zahlreiche, bisher ungelöste Fragen (z.B. Abweichende Festsetzungen der Abstandsflächen, Lärm- und Lichtimmissionen, Verlegung Ausübungsbereich Strom- und Wasserleitung usw.).

Die Beteiligten streben auch derzeit eine einvernehmliche Lösung an, dennoch bin ich zur Vermeidung eines Rechtsverlusts gehalten zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

Im Einzelnen sind folgende Bedenken und Anregungen veranlasst:

1. Wasserleitung und Stromkabel im Bereich der früheren „Hinteren Dorfstraße“, vormals Fl.Nr. 6.

Gegenwärtig befindet sich in der früheren Fl.Nr. 16 „Hintere Dorfstraße“ meine Wasserleitung und eine Stromleitung / Steuerleitung. Diese Leitungen sind derzeit überbaut. Der Unterzeichner und die Musikhotel Tonihof OHG haben sich im Falle einer Beschädigung auf eine Verlegung geeinigt. Die dabei ins Auge gefasste Alternativtrasse liegt nun wieder im Bereich der geplanten Erweiterungsbauten.

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

---

#### Abwägungsvorschlag:

Die Vereinbarung bzgl. einer Verlegung im Falle einer Beschädigung wurde auf privatrechtlicher Ebene gefasst. In Rahmen einer Besprechung zwischen Herrn Kölbl und den Herren Probst Michael und Tobias wurde eine erneute Trasse außerhalb der geplanten Bebauung vereinbart. Diese privatrechtliche Absprache kann allerdings keine Berücksichtigung auf Bebauungsplanebene finden, da im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten das BauGB dies nicht hergibt.

#### 2. Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 36/9 in die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplan

Die Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 36 / 9 bedarf einer gesonderten Vereinbarung. Diese Vereinbarung zum Grundstückstausch wird gegenwärtig verhandelt, ist aber noch nicht zum Abschluss gebracht worden.

#### Abwägungsvorschlag:

In Rahmen der bereits o.g. Besprechung konnte eine Einigung bzgl. des Grundstückstausch erzielt werden. Die Geltungsbereichsgröße wird um die Tauschfläche (Fl.Nr. 36/9) entlang der Grundstücksgrenze zu den Fl.Nm. 26 und 15 entsprechend verkleinert.

#### 3. Oberflächenwasserentwässerung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers über den Dorfbach Fl.Nr. 37/2 und anschließend über das Grundstück Fl.Nr. 85 stellt keine rechtlich gesicherte Oberflächenentwässerung dar.

#### Abwägungsvorschlag:

Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser getrennt vom Schmutzwasser zu entsorgen. Dafür wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken errichtet, welches gedrosselt in den Vorfluter einleitet. Die Entsorgung wird im Rahmen eines parallellaufenden Wasserrechtsverfahrens geregelt.

#### 4. Heranrücken der geplanten Hotelbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb beim Anwesen Brandten 13

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ ist auf die Belange meines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes einschließlich meiner Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Unmittelbar an der Grenze zum bereits bestehenden Hotelgebäude sowie im Bereich der geplanten Erweiterungsflächen befindet sich mein Rinderstall mit Nebenanlagen (Bergehalle, Dungstätte, Silolagerplatz usw.)

Mit einem weiteren Heranrücken des Sondergebiets „Fremdenbeherbergung“ an den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb würde sich der Gebietscharakter zum Nachteil meines landwirtschaftlichen Betriebes verändern.

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

§ 5 BauNVO bestimmt, dass in einem Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Um den städtebaulichen Spannungen entgegenzuwirken, ist der unverbindliche Hinweis zur Landwirtschaft unter Ziffer VII. als textliche Festsetzung zu formulieren und unter Ziffer 8. (neu) in die Legende des Bebauungsplans aufzunehmen.

In den textlichen Festsetzungen ist als Ziffer 9 (neu) Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen: Innerhalb der festgesetzten Mindestabstände von Emissionsquellen sind Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 45 BayBO nicht zulässig, § 9 I Nr. 24 BauGB.

Nur ein ausreichender Abstand vermeidet zukünftig die zwischen dem Sondergebiet und dem Dorfgebiet I Außenbereich auftretenden städtebaulichen Spannungen. Der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG ist in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Auf den Flächen der Hotelanlage Tonihof ist ein ausreichender Puffer vorzusehen.

#### Abwägungsvorschlag:

Auf den Landwirtschaftliche Betrieb wird Rücksicht genommen. Im Abstand von 35 m zur landwirtschaftlichen Hofstelle (Stallgebäude) ist keine Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung zulässig. Diese wird mittels planlicher Festsetzung gewährleistet. Somit ist ein ausreichender Puffer berücksichtigt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb keine Einschränkungen zu erwarten sind.

Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen verursachte Emissionen in Form von Staub, Geruch und Lärm zu dulden sind.

#### 5. Lärm- und Lichtimmissionen, schalltechnisches Gutachten

Es wird angeregt, im Bebauungsplan als Ziffer 10. (neu) Immissionsschutzmaßnahmen festzusetzen, dass bei Veranstaltungen und beim Gaststättenbetrieb nach 22.00 Uhr ein Lärmpegel von 45 dBA einzuhalten ist. Vom Plangebiet ausgehenden Lichtimmissionen sind ab 22.00 Uhr auf die sicherheitstechnisch notwendigen Lichtquellen zu beschränken. Hier ist zu befürchten, dass die vom Plangebiet ausgehenden Lichtimmissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken.

Eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen auf den Immissionsort Brandten 14 1/2, Fl.Nr. 24/1 enthält der schalltechnische Bericht der Fa. Geoplan nicht. Im Bereich des Immissionsorts Brandten 14 1/2 werden die schalltechnischen Anforderungen gerade in Hinblick auf die geplante Tiefgarageneinfahrt und die Vielzahl der geplanten Stellplätze für Gäste und Mitarbeiter nicht eingehalten.

#### Abwägungsvorschlag:

Laut gesetzlichen Vorgaben ist die Einhaltung eines Lärmpegels von 45 dBA nach 22:00 Uhr festgeschrieben. Eine Festsetzung ist dahingehend überflüssig.



## B-Plan „Hotelanlage Brandten“

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

Die Textlichen Festsetzungen regeln bereits die zulässige Beleuchtung in der Nacht (22h – 6h). Siehe hierzu Punkt III. Textliche Festsetzungen, 8. Beleuchtung des Geländes.

Auswirkungen auf den Immissionsort Brandten 14 1/2, Fl.Nr. 24/1 wurde in den schalltechnische Bericht der Fa. Geoplan mit aufgenommen.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt auf, dass es während der Tagzeit von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum bzw. innerhalb der lautesten Nachtstunde, an dem Immissionsort Brandten 14 1/2 (IO 6), zu keinen Überschreitungen (0,5 dB(A) Rechengenauigkeit) der reduzierten Immissionsrichtwerte kommt.

#### 6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die weit in den bisherigen Außenbereich hineinragenden Erweiterungen mit Bettenhaus, zahlreichen Chalets und Hütte mit regelmäßiger Gästebewirtung stellt auf dieser exponierten Lage einen weithin erkennbarer Fremdkörper in der Topographie der umgebenden Landschaft dar. Die gegensätzliche Darstellung im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan überzeugt nicht.

#### Abwägungsvorschlag:

Natürlich stellt ein im Dorf situiertes Sondergebiet für Fremdenbeherbergung eine gewisse Abweichung gegenüber den ansonsten vorhandenen dörflichen Strukturen dar. Die bewusste Entscheidung der Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplans legte die Weichen für die bereits vorhandene positive Entwicklung des Betriebes in Richtung Sternehotel. Die Fortführung dieser Entwicklung mittels Deckblattänderung dient zur Stärkung des Betriebes, um auch zukünftig wettbewerbsfähig bleiben zu können und um die dafür zwingend erforderlichen baulichen Entwicklungen vor allem im Bereich „Wellness“ realisieren zu können. Im städtebaulichen Konzept werden dabei Abstufungen hinsichtlich Gebäudekubatur mittels textlicher Festsetzungen so gewählt, dass es zu Gliederungen der Hotelanlage kommt, wodurch trotz der Größe der Anlage eine Einfügung in die vorhandene Topografie erzielt wird.

#### 7. Beeinträchtigungen der Arten und Lebensräume

Der vielstämmige Ahorn B 3 und die Haselhecke B 2 befinden sich außerhalb des Plangebietes. Der Bebauungsplan erhält Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung dieser Landschaftselemente. Dahingehende Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht erforderlich und daher zu streichen.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da sich der vielstämmige Ahorn B 3 und die Haselhecke B 2 außerhalb des Geltungsbereichs befinden, werden die Festsetzungen zum Schutz und Erhalt des Landschaftselements gestrichen.

### Auswertung der Stellungnahmen aufgrund der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

17.04.2023

#### 8. Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortschaft Brandten

Die vor der geplanten Hotelanlage befindliche Dorfstraße, Fl. Nr. 104 dient den dort ansässigen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben auch als Wirtschaftsweg. Hier ist es nicht auszuschließen, dass von den bewirtschafteten Wiesen und Wäldern in ortsüblichem Umfang Schmutz auf die Straße getragen wird. Hier wird angeregt, dass dem Hotel Tonihof eine Duldungspflicht für eine ortsübliche Verschmutzung dieser Wirtschaftswege auferlegt wird.

##### Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis auf die Duldung von Emissionen aufgrund fachgerechter Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist bereits enthalten.

#### 9. Garagen und Nebenanlagen, Abstandslächen

Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich der Garagen und Nebenanlagen vor, daß diese mit einer Länge von bis zu 45 m und einer mittleren Wandhöhe von 3,5 m ohne Einhaltung von Abstandslächen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden können. Diese Festsetzung stellt eine unzulässige Abweichung des in Art. 6 Abs. 9 BayBO geregelten Ausnahmetatbestandes dar.

##### Abwägungsvorschlag:

Auf Fl. Nr. 26 sind bereits abweichend von Art. 6(7) Satz 1 BayBO Grenzbebauungen bis zu 28 m vorhanden. Auf Bebauungsplanebene können abweichend von Art. 6 BayBO Festsetzungen getroffen werden. An der Festsetzung wird festgehalten, zumal es sich lediglich um Nebenanlagen mit einer geplanten Wandhöhe von max. 3,5 m handelt.