



GEMEINDE NEUKIRCHEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**Deckblatt Nr. 1
zum vorhabenbezogenen
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Bayerwald Familienpark“**

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 22.04.2021

Verfahrensträger:

Gemeinde Neukirchen

VG Hunderdorf
Sollacher Straße 4
94336 Hunderdorf

Tel.: 09422 / 8570-0
Fax: 09422 / 8570-30

info@neukirchen.net
www.neukirchen.net

Neukirchen, den 22.04.2021

.....
M. Wallner, 1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha

Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29

ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planänderung	4
1.3. Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1	6
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	7
2.1. Änderungsbereich 1-1	7
2.2. Änderungsbereich 1-2	8
3. Beschreibung der Planung	9
3.1. Vorhaben im Änderungsbereich 1-1	9
3.2. Vorhaben im Änderungsbereich 1-2	11
4. Änderungen Deckblatt Nr. 1	14
4.1. Allgemeine Hinweise	14
4.2. Planliche Festsetzungen.....	14
4.3. Textliche Festsetzungen	15
5. Immissionsschutz	19
6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	21
6.1. Eingriffsflächen.....	21
6.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes	22
6.3. Kompensationsfläche nördliches Dießenbachtal	23
7. Hinweise	25
1.1. Denkmalschutz	25
8. Unterlagenverzeichnis	25

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 16.12.2019 hat die Gemeinde Neukirchen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Anlass der Planänderung

Die Edelwies Freizeit GmbH betreibt den Freizeitpark „Edelwies“ mit Sitz in Dießenbach 1, 94362 Neukirchen. Die Freizeitanlage ist seit dem Jahr 2015 in Betrieb und bietet verschiedene Angebote wie Höllencoaster, Traktorbahn, Elchreitbahn, Maibaumflieger und Spielplätze, im Zentrum befindet sich die Parkgastronomie. Derzeit hat der Freizeitpark im Jahresdurchschnitt ca. 50.000 Besucher und liegt damit hinter den ursprünglich prognostizierten Erwartungen.

Aktuell werden für das Jahr 2020 die bislang noch nicht ungesetzten Freizeitangebote gemäß dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ zur Genehmigung und unmittelbar anschließendem Bau vorbereitet. Im Wesentlichen sind dies:

- Bergaufbahn Wie-Lie am Urberberg (Sondergebiet SO3) zur Verbindung SO2 Freizeit mit Alm (SO6).
- Rutschenwelt am Urberberg (SO4).
- Renaturierung des Dießenbaches (Genehmigung liegt bereits vor).
- Errichtung der Freizeitanlage Bootsfahrt am Stauweiher (SO7).

Die für das Jahr 2021 zur Errichtung geplante Indoor-Halle im östlichen Bereich des SO1 Freizeit soll auf einer Brutto-Geschoßfläche von ca. 4.240 m² ein sehr umfangreiches und in Bayern einzigartiges, wetterunabhängiges Freizeitangebot anbieten. Für die vorgesehenen Baukörper ist der derzeitige Flächenzuschnitt im Südosten des SO1 aufgrund der abgesschrägten Begrenzung ungünstig. Um die Gebäudeteile topografisch optimal in das Gelände einzupassen ist eine Erweiterung des SO1 in südöstliche Richtung um

ca. 35 m erforderlich. Des Weiteren sind die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen nicht ausreichend, um die notwendigen Raumhöhen (z.B. für Indoor-Kletterwände, Trampolin-Anlagen u. ä.) zu gewährleisten. Aus baugestalterischen Gründen sind Ergänzungen zu den zulässigen Dachformen und Dachdeckungen (z. B. begrünte Flachdächer) notwendig.

Um in der Indoor-Halle den Besuchern ein möglichst optimales Angebot unmittelbar vor Ort unterbreiten zu können, soll in der Indoor-Halle eine Kiosk- oder Café-Fläche mit einer Nutzfläche von maximal 120 m² errichtet werden. Im angegliederten Außenbereich, der auf der Dachfläche des geplanten unterirdischen Hallengebäudes zu liegen kommt sollen ergänzend Freischankflächen mit einer Fläche von maximal 300 m² zugelassen werden. Ziel ist es im Umfeld der Halle zusätzliche Aufenthaltsangebote für die Gäste zu schaffen.

Um eine Indoor-Halle in dieser Größenordnung und Qualität wirtschaftlich betreiben zu können, ist eine Anpassung der bislang beschränkten jährlichen und täglichen Betriebszeiten grundlegende Voraussetzung. Ein ganzjähriger Betrieb der Freizeitanlage ist aufgrund des wetterunabhängigen Angebotes der Indoor-Halle notwendig. Auch die zulässigen täglichen Betriebszeiten sind auf den Zeitraum von 7.00 Uhr bis 22:00 Uhr zu erweitern. Insbesondere die verlängerten Abendzeiten ermöglichen attraktive „Feierabendangebote“ für Tagesbesucher und erhöhen die Wirtschaftlichkeit. Dabei soll der Ausschank und der Betrieb der Fahrgeschäfte maximal bis 21:00 Uhr erfolgen, um den Park um 22.00 Uhr schließen zu können.

Die Edelwies Freizeit GmbH hat darüber hinaus nach weiteren Freizeitangeboten gesucht, um die Attraktivität des bestehenden Parkgeländes für Besucher zu steigern. Geplant sind für das Jahr 2020 der Bau einer Riesen-Schaukel und eines Dual-Wheels im unmittelbaren Zugangsbereich des Freizeitparks nördlich des bestehenden „Maibaumfliegers“. Da in diesem Bereich die Fläche des SO1 Freizeit für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen nicht ausreichend ist, können die geplanten Fahrgeschäfte nur errichtet werden, wenn die Flächen des SO1 Freizeit um ca. 35 m nach Norden erweitert werden. Dafür werden die Flächen des bestehenden SO3 Wie-Li entsprechend verringert.

Im südöstlichen Bereich des SO1 Freizeit ist beabsichtigt, ein Erdhaus sowie ein Baumhaus zu errichten. Diese sollen als attraktive Ergänzung der Fahrgeschäfte z. B. als Aufenthaltsräume für Kinderbetreuung, Kindergeburtstage oder Spielangebote nutzbar sein.

Die Edelwies Freizeit GmbH hat zur Umsetzung der vorgenannten Inhalte die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beantragt.

Um den Freizeitpark Edelwies in seiner Entwicklung zu fördern und das Angebot in der Tourismusgemeinde zu erweitern hat die Gemeinde Neukirchen beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

1.3. Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1

Die Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 umfasst zwei Teilbereiche:

Deckblatt Nr. 1 Änderungsbereich 1-1:

Umfasst eine Fläche von 2.030 m² aus den Flurnummern 435 (Tfl.), 436 (Tfl.) und 446 (Tfl.) der Gemarkung Obermühlbach, Gemeinde Neukirchen. Davon entfallen auf:

Erweiterung SO1 Freizeit im Eingangsbereiche (bislang Wald)	256 m ²
Erweiterung SO1 Freizeit (Reduzierung SO3 Wie-Li)	1.238 m ²
<u>Bestand SO1 Freizeit (Anpassung Baugrenzen, Nutzungsgrenzen)</u>	<u>536 m²</u>
Änderungsbereich 1-1	2.030 m²

Deckblatt Nr. 1 Änderungsbereich 1-2:

Umfasst eine Fläche von 6.870 m² aus der Flurnummer 446 (Tfl.) der Gemarkung Obermühlbach, Gemeinde Neukirchen. Davon entfallen auf:

SO1 Freizeit Bestand (hier nur Änderungen im Bestand geplant)	5.486 m ²
Erweiterung SO1 Freizeit (Reduzierung Rückhaltung, Grünflächen)	632 m ²
Grünflächen mit Pflanzgeboten	650 m ²
<u>Flächen für Niederschlagswasserbeseitigung (Anpassung)</u>	<u>102 m²</u>
Änderungsbereich 1-2	6.870 m²



Luftbild mit den Änderungsbereichen 1-1 und 1-2

Quelle:
MKS AI GmbH 2019

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Die Änderungsbereiche 1-1 und 1-2 befinden sich im Norden und im Südosten des bestehenden Freizeitparks „Edelwies“.



Drohnenaufnahme mit den Änderungsbereichen 1-1 und 1-2
Quelle: MKS AI GmbH 2019

2.1. Änderungsbereich 1-1

Das Plangebiet liegt im Norden der bestehenden Freizeitanlage „Edelwies“ und ist Bestandteil des Freizeitparks. Bei den Flächen handelt es sich um offene Wiesenflächen, die sich unmittelbar an die Außenanlagen des Hauptzuganges anschließen. Vom Hauptweg im Westen führt ein geschotterter Weg zu einem kleinen Waldlabyrinth im Waldrandbereich. Der Waldrand ist aufgelockert, einzelne Fichten stehen im Vorfeld.



Fußweg zum Stauweiher, rechts der Änderungsbereich 1-1.

Quelle:
MKS AI GmbH 2019

Das Gelände ist zum Freizeitpark über eine ca. 1 m hohe Granit Trockenmauer mit be-
pflanzter Böschung abgesetzt. Der Hauptzugangsbereich zum Freizeitpark liegt auf ca.
429 m ü.NN. Das Gelände steigt nach Norden mäßig an und liegt am Nordostrand des
Änderungsbereiches auf ca. 435 m ü. NN.



Hauptzugang mit
Trockenmauer, ober-
halb der Änderungs-
bereich 1-1.

Quelle:
MKS AI GmbH 2019

2.2. Änderungsbereich 1-2

Das Plangebiet liegt im Südosten der bestehenden Freizeitanlage „Edelwies“. Bei den
Flächen handelt es sich um Wiesenflächen des Freizeitparkgeländes sowie teilweise mit
Schotter befestigte Nebenflächen.



Blick von Norden
nach Südosten auf
den Änderungsbe-
reich 1-2.

Quelle:
MKS AI GmbH 2019

Im Süden begrenzt die Randeingrünung des Freizeitparks die Fläche. Im äußersten Südosten befinden sich zwei Steinriegel, die als CEF-Maßnahmen (CEF3) für die Zauneidechse im Vorfeld der Erschließung des Freizeitparks 2014 angelegt wurden. Diese werden durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt.

Das Gelände liegt im Südosten auf ca. 424 m ü. NN und steigt nach Norden mäßig bis zur Grenze des Änderungsbereiches auf ca. 430 m ü. NN. an. Die Oberfläche ist bereits baulich verändert und gestuft angelegt.

3. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

3.1. Vorhaben im Änderungsbereich 1-1

Durch die Erweiterung des SO1 Freizeit um ca. 25 m nach Norden und Nordosten sollen unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsbereiche ausreichende Baubereiche für die geplanten neuen Fahrgeschäfte Dual-Wheel und Riesen-Schaukel ermöglicht werden. Durch die Errichtung im Hauptzugangsbereich werden attraktive Fahrgeschäfte für Familien im Nahbereich des vorhandenen 20 m hohen „Maibaumfliegers“ errichtet. Die Konzentration im Hauptzugangsbereich ist als Anziehungspunkt und spannender Auftakt des Freizeitparkgeländes von Bedeutung.

3.1.1. Dual-Wheel

Beim Dual-Wheel handelt es sich um den Anlagentyp eines Familien-Doppel-Riesenrades. In 10 Gondeln (je 5 Gondeln auf einer Seite) können je zwei Erwachsene und 2 Kinder befördert werden. Die Bauhöhe beträgt 8,5 m, die Grundfläche 9 m Durchmesser. Altersgrenze: Ab 3 Jahren in Begleitung. Ab 6 Jahren ohne Begleitung.



Dual-Wheel im Dekor „Happy Tree“.

Quelle:
RES GmbH, Ride Engineers Switzerland, 2020.

Die Optik des Fahrgeschäfts soll mit einem thematisch zum Freizeitpark passenden Dekor ausgeführt: Das Riesenrad wird mit einem Baumstamm-Dekor verkleidet, die Gondeln erhalten das Dekor „Happy Tree“. Das Dual Wheel wird nördlich des Hauptzuges platziert und an das Wegenetz angebunden. Für die Gestaltung des Umfeldes (Wege, Aufenthaltsflächen, Grünflächen), notwendige Sicherheitsabstände und angemessene Abstände zu den benachbarten Fahrgeschäften sind weitere Flächen im Umgriff erforderlich.

Da der geplante Standort mit im Mittel ca. 432 m ü.NN ca. 3 m höher liegt als der Hauptzugang (ca. 429 m ü.NN) wird das Fahrgeschäft mit einer Bauhöhe von 8,5 m (Oberkante ca. 440,5 m ü.NN) niedriger als der benachbarte „Maibaumflieger“ (Spitze bei ca. 449 m ü.NN) bleiben.

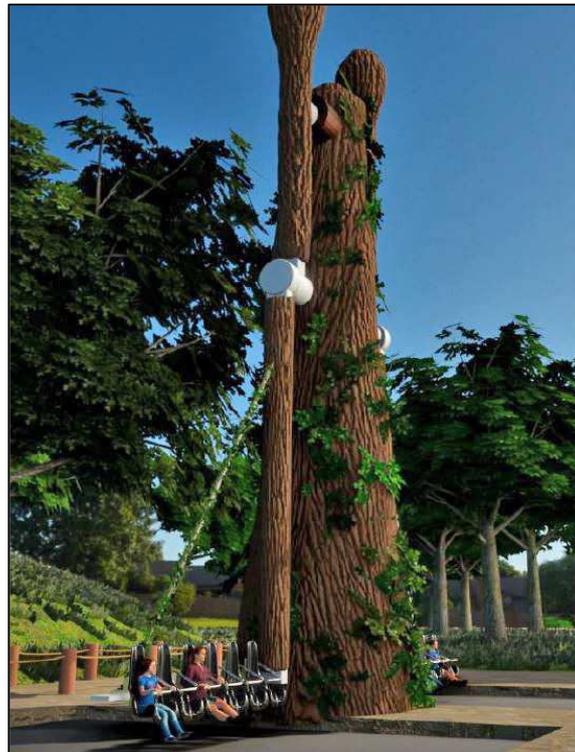
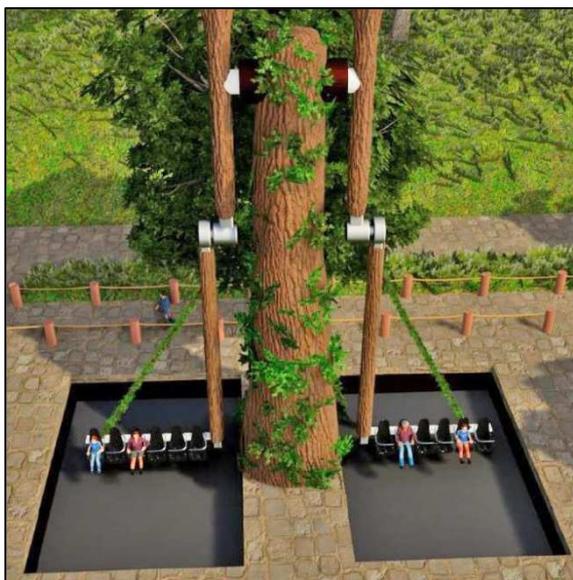
3.1.2. Riesenschaukel

Bei der Riesen-Schaukel handelt es sich um den Anlagentyp einer Familien-Riesen-Schaukel. In 2 Gondeln können je 10 Personen befördert werden. Die Bauhöhe beträgt ca. 18 m, die Fahrhöhe (Schwinghöhe) 12 m. Die Grundfläche beträgt ca. 18 m x 16 m. Altersgrenze: Ab 4 Jahren in Begleitung. Ab 6 Jahren ohne Begleitung.

Die Optik des Fahrgeschäfts wird thematisch passend mit einem Baumstamm-Dekor ausgeführt: Die tragende Konstruktion und die Tragarme der Gondeln werden mit einem Baumstamm-Dekor verkleidet. Die Riesen-Schaukel wird nördlich des Hauptzuges ungefähr gegenüber dem „Maibaumflieger“ platziert und an das Wegenetz angebunden. Für die Gestaltung des Umfeldes (Wege, Aufenthaltsflächen, Grünflächen), notwendige Sicherheitsabstände und angemessene Abstände zu den benachbarten Fahrgeschäften sind weitere Flächen erforderlich.

Images Riesen-Schaukel mit Baumstamm-Dekor

Quelle: RES GmbH, Ride Engineers Switzerland, 2019.



Da der geplante Standort mit im Mittel ca. 434,7 m ü.NN ca. 5,7 m höher liegt als der Hauptzugang (ca. 429 m ü.NN) wird das Fahrgeschäft mit einer Bauhöhe von ca. 18 m (Oberkante ca. 452,5 m ü.NN) etwas über der Höhe des benachbarten „Maibaumflieger“ liegen (Spitze bei ca. 449 m ü.NN).

3.2. Vorhaben im Änderungsbereich 1-2

3.2.1. Erweiterung Sondergebiet nach Süden

Durch die flächenmäßige Erweiterung des SO1 Freizeit im Änderungsbereich 1- 2 soll der für die Errichtung der geplanten Indoor-Halle ungünstige Flächenzuschnitt so optimiert werden, das die geplanten Gebäude in der vorgesehenen Anordnung errichtet werden können.

Die Indoor-Halle wird aus zwei Hauptbaukörpern gebildet:

Entlang der Südwestgrenze des SO1 Freizeit erstreckt sich auf einer Länge von ca. 80,5 m ein im Wesentlichen unterirdisch angelegter Hallenteil mit ca. 25 m Breite und einem hangseitigen Nebentrakt mit ca. 7,5 m Breite. Dieser wird so in das Gelände eingefügt, dass er die Topografie bestmöglich ausnutzt und sich nur die Südwestfassade über eine überwiegend verglaste Fassade zur Landschaft hin öffnet. Die West- und Ostfassaden sind bereits teilweise in das Gelände eingebunden, der hangseitige Gebäudeteil ist nicht sichtbar. Der unterirdische Hallenteil wird nach Süden hin um ca. 3,50 m tiefer als das Bestandsgelände liegen, so dass die etwa 10 m hohe Fassade eine geringe sichtbare Höhe (ca. 6,50 m) und damit eine geringere Außenwirkung aufweist.

Durch die bestehende fünfreihige Baum-Strauch-Hecke mit Wuchshöhen der Sträucher von 5 m und der Bäume von mehr als 10 m entlang der Freizeitparkgrenze wird die Fassade zur Landschaft hin abgeschirmt. Der unterirdische Hallenteil wird mit einem Flachdach mit Intensivbegrünung vorgesehen, so dass auf der entstehenden Dachebene Außenanlagen mit Grünflächen, Aufenthaltsbereichen und Spielplätzen angelegt werden, die von den Gästen genutzt werden können. Dadurch ergeben sich zwischen Gastronomie und neuer Indoor-Halle attraktive Freianlagen mit geringem Gefälle, die barrierefrei erschlossen werden können.

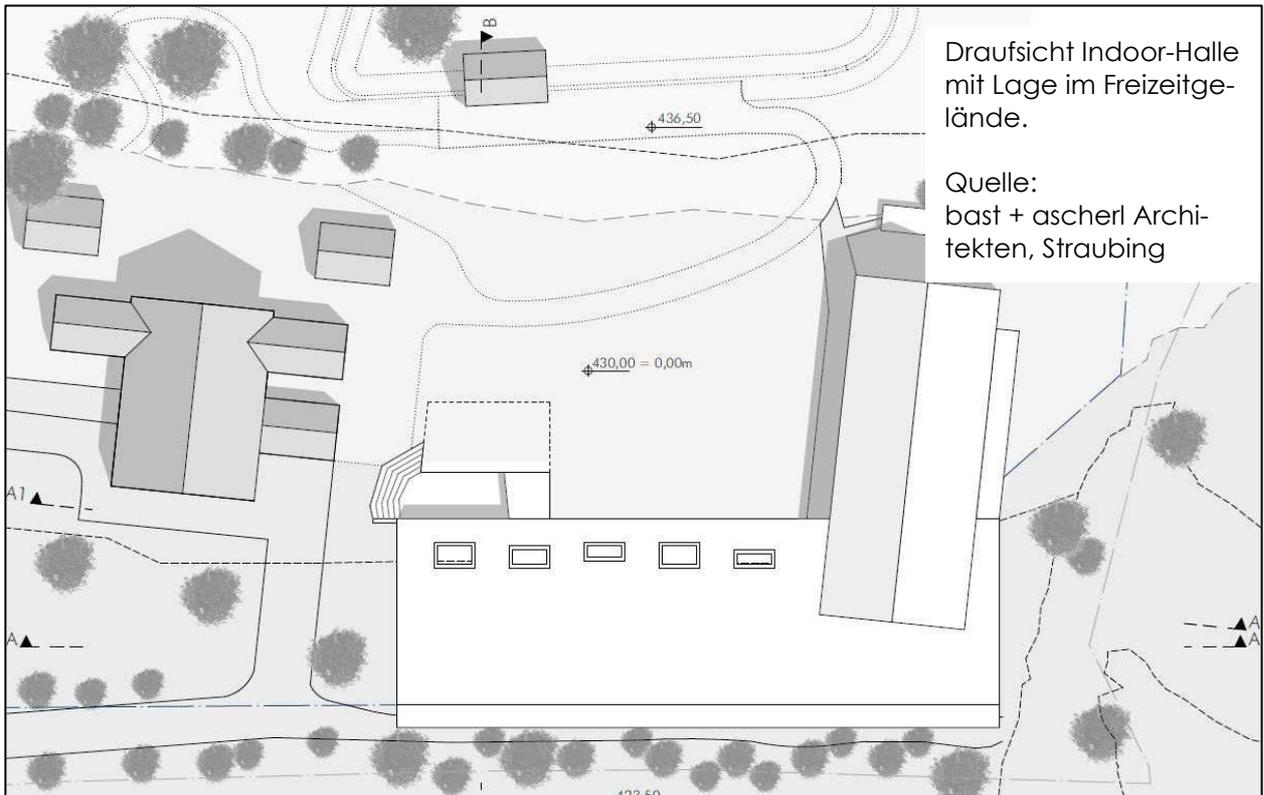
Auf den unterirdischen Hallenteil wird an der Südostgrenze eine weitere Indoor-Halle in einer leicht schräg abgewinkelten Stellung mit Südwestausrichtung des Giebels errichtet. Das Gebäude wird in der Baugestaltung an das Gastronomiegebäude angelehnt mit Satteldach und Holzfassade ausgeführt. Bei der Dachdeckung soll alternativ zu den Dachziegeln eine Deckung mit Blechdach (Stehfalzdeckung in Titanzink) möglich sein. Bei untergeordneten Nebengebäuden soll zudem ein begrüntes Flachdach zulässig sein.

Westlich des Gebäudes ist eine Freischankfläche mit ca. 300 m² dem Gebäude vorge-lagert. Durch den Baukörper werden Geräuschemissionen in Richtung osten (Anwesen Dießenberg 2) abgeschirmt.



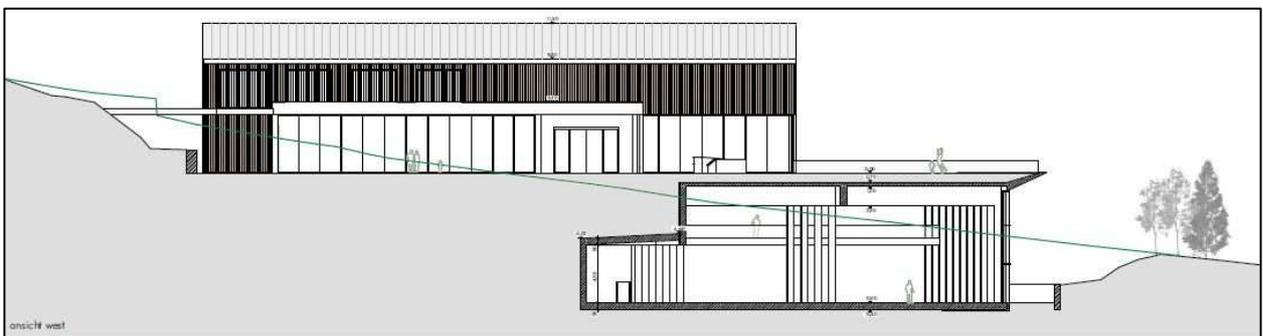
Vorentwurf Indoor-Halle 2 auf unterirdischer Indoor-Halle 1.

Quelle:
bast + ascherl Architekten, Straubing



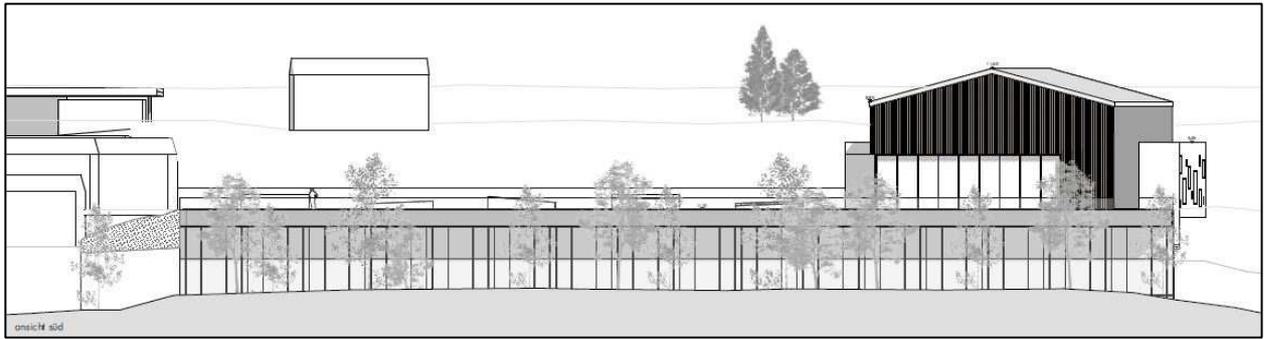
Draufsicht Indoor-Halle mit Lage im Freizeitgelände.

Quelle:
bast + ascherl Architekten, Straubing



Schnitt Indoor-Hallen Ansicht West von Gastronomie aus gesehen.

Quelle: bast + ascherl Architekten, Straubing



Ansicht Indoor-Hallen von Süden . Links Gastronomie Bestand.
Quelle: bast + ascherl Architekten, Straubing, 2019

Um das Vorhaben in diesem Grundriss umsetzen zu können, ist eine Erweiterung des SO1 Freizeit um ca. 35 m nach Süden erforderlich. Die festgesetzte Randeingrünung des SO1 mit einer Breite von 8 m wird nach Südosten fortgesetzt. Das ursprünglich vorgesehene oberirdische Regenrückhaltebecken entfällt, es wird am Ostrand durch eine unterirdische Rückhaltung mit einem Hohlkammersystem ersetzt.

Das SO 2 Gastronomie wird am Südeck um ca. 20 m² zugunsten des SO1 Freizeit verkleinert, um die unterirdische Halle 1 einpassen zu können. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.

Ergänzend sind bezogen auf die Indoor-Hallen Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur den zulässigen Trauf- und Firsthöhen, zur Dachform und Dachdeckung erforderlich.

3.2.2. Errichtung Erdhaus und Baumhaus

Im SO 1 Freizeit ist die Errichtung je eines Erdhauses und eines Baumhauses vorgesehen. Diese sollen als attraktive Ergänzung des Freizeitangebotes z. B. als Aufenthaltsräume für Kinderbetreuung, Kindergeburtstage oder Spielangebote nutzbar sein. Die beiden Gebäude werden im Nahbereich der Indoor-Halle errichtet.



Beispiel Baumhaus in Holzbauweise.

Quelle:
www.baumpalast.de

Das Erdhaus wird in unmittelbarem Zusammenhang mit der Indoor-Halle 1 im westlichen Zugangsbereich in den Hang gebaut, so dass nur die Fassade sichtbar ist und die Räume unterirdisch zu liegen kommen.

Das Baumhaus wird im Osten des SO1 Freizeit im Hangbereich als aufgeständerte Holzkonstruktion errichtet und kann vom Oberhang aus barrierefrei erschlossen werden.

Da diese Nutzungen bislang im SO 1 Freizeit nicht vorgesehen sind, ist eine entsprechende Ergänzung der zulässigen Art der Nutzung sowie die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die beiden Gebäudetypen notwendig.

4. ÄNDERUNGEN DECKBLATT NR. 1

4.1. Allgemeine Hinweise

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" in der Fassung vom 26.03.2014 unverändert.

Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" sind nachstehend durch "**Fettdruck**" gekennzeichnet.

Nachrichtlich angepasst sind im Lageplan die schematischen Darstellungen der Fahrwege im SO 1 Freizeit gemäß dem derzeitigen Bautenstand.

4.2. Planliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Zweckbestimmung: Freizeitpark. Maßgeblich im Änderungsbereich: SO1: Freizeit

Das SO1 Freizeit (Planliche Festsetzung I 1.4.2) wird im Änderungsbereich 1-1 um eine Fläche von 1.494 m² nach Norden und Nordosten erweitert, das bestehende SO3 Wie-Li entsprechend um diese Fläche reduziert.

Das SO1 Freizeit (Planliche Festsetzung I 1.4.2) wird im Änderungsbereich 1-2 um eine Fläche von 632 m² nach Süden erweitert. Des Weiteren werden ca. 20 m² im Süden des SO2 Gastronomie dem SO1 Freizeit zugeschlagen.

4.2.2. Bauweise

Die Baugrenzen (Planliche Festsetzung I 3.5.1) werden in Änderungsbereichen 1-1 und 1-2 entsprechend an die Erweiterungen der Sondergebietsflächen angepasst.

4.2.3. Grünflächen

Im Änderungsbereich 1-1 werden in geringem Umfang Grünflächen (Planliche Festsetzung I 9.1) im Bereich des SO 3 Wie-Li reduziert.

Im Änderungsbereich 1-2 werden die Grünflächen für die Erweiterung des SO1 Freizeit reduziert.

4.2.4. Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung

Im Änderungsbereich 1-1 sind keine Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung (Planliche Festsetzung I 10.2.1) berührt.

Im Änderungsbereich 1-2 wird das ursprünglich vorgesehene Regenrückhaltebecken wird an den Ostrand verlegt und durch eine unterirdische Rückhaltung mit einem Hohlkammersystem ersetzt.

5. Grünordnung / Pflanzgebote

Im Änderungsbereich 1-1 sind Pflanzgebote planlich nicht festgesetzt.

Im Änderungsbereich 1-2 werden die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher (Planlichen Festsetzungen I 13.2.1 und 13.2.2) auf die Randeingrünung im Süden und Osten beschränkt und an die neuen Flächenzuschnitte angepasst.

4.3. Textliche Festsetzungen

4.3.1. Betriebszeiten

(Textliche Festsetzung III 0.1)

Zulässige jährliche Betriebszeiten: **Es ist ein ganzjähriger Betrieb zugelassen.**

Zulässige tägliche Betriebszeiten: **7:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
Der Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft sowie der Betrieb der Fahrgeschäfte ist bis maximal 21:00 Uhr zulässig.**

Die Zulässigkeit eines ganzjährigen Betriebes und die Ausdehnung der täglichen Betriebszeiten sind notwendige Voraussetzung, um insbesondere die Angebote der geplanten Indoor-Halle den Besuchern in größtmöglichem Umfang anbieten zu können. Ein wetterunabhängiges Indoor-Angebot ist von Jahreszeiten unabhängig. Durch den ganzjährigen Betrieb kann das überregional einzigartige Angebot das bestehende Tourismusangebot im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen durchgehend bereichern. Durch die verlängerte tägliche Betriebszeit können die Einrichtungen nach Feierabend genutzt werden, was für berufstätige Gäste, Firmen, Vereine und sonstige Gruppen besonders attraktiv ist.

Die Beschränkung der Ausschankzeit und der Betriebszeit der Fahrgeschäfte auf maximal 21:00 Uhr soll sicherstellen, dass die Gäste mindestens eine Stunde Zeit haben, die letzten Getränke zu sich zu nehmen und die Anlage bis zum Betriebsende um 22:00 Uhr verlassen.

4.3.2. Art der baulichen Nutzung

(Textliche Festsetzung III 1.1.)

Zulässig sind:

- Freizeitanlagen, Fahrgastgeschäfte, Indoor-Freizeitanlagen
- Kassengebäude, Betriebs- und Lagergebäude
- Gebäude für Souvenirverkauf

- Wasserspielplatz
- **Erdhaus**
- **Baumhaus**
- **Kiosk / Café mit einer maximalen Geschossfläche von 120 m².**
- **Freischankfläche mit einer maximalen Grundfläche von 300 m².**

Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wird die Errichtung eines Erdhauses und eines Baumhauses im SO 1 Freizeit als zulässig bestimmt.

Die im Bereich der Indoor-Hallen benötigten Flächen für ein örtliches Angebot an Kiosk- und Café-Flächen mit Freischankflächen werden als zulässig bestimmt. Die Geschossflächen werden auf ein der Größenordnung der Indoor-Halle angemessenes Maß begrenzt.

4.3.3. Maß der baulichen Nutzung

(Textliche Festsetzung III 1.2)

Die Grundflächenzahl (Textliche Festsetzung III 1.2.1) bleibt unverändert bei 0,80.

Die Geschossflächenzahl (Textliche Festsetzung III 1.2.2) bleibt unverändert bei 0,40.

Maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urge- lände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Für die Indoor-Halle 1 und 2 werden abweichende, auf das Vorhaben Indoor-Halle be- zogene Regelungen ergänzt:

Festgesetzte Fußbodenoberkante von Gebäuden in m ü.NN.

Indoor Halle 2: 430,0 m ü NN. Zulässig ist eine Abweichung von maximal 30 cm.

Maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden in m ü.NN.

Indoor Halle 2: Maximal zulässige Traufhöhe: 439,0 m ü NN.

Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden in m ü. NN

Indoor-Halle 1: Maximal zulässige Firsthöhe: 431,0 m ü.NN.

Notwendige Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Indoor Halle 2: Maximal zulässige Firsthöhe: 441,5 m ü. NN

Aufgrund der der Proportionen und Anordnung der Indoor-Hallen wird bei der Festle- gung der zulässigen Gebäudehöhen auf die konkrete NN-Höhe abgestellt, um die bau- lichen Anlagen in das topografisch geneigte Gelände bestmöglich einpassen zu kön- nen. Für die Indoor-Halle 2 wird eine Fußbodenoberkante vom 430,0 m ü.NN festgesetzt. Diese darf um bis zu 30 c abweichen, sollten sich im Zuge der detaillierten Planung ent- sprechende Erfordernisse ergeben. Für die Indoor-Halle 1 ist die Festsetzung einer Fuß- bodenoberkante nicht erforderlich, da die Halle in die Erde gebaut wird und hier die Firsthöhe des geplanten begrünten Flachdaches maßgeblich ist.

Für die Indoor-Halle 2 wird die zulässige Traufhöhe mit 439,0 m festgesetzt und liegt da- mit bezogen auf die festgesetzte FOK bei maximal 9 m. Die Höhe ist erforderlich um im

Gebäude Raumhöhen zu erreichen, in denen Indoor-Angebote wie Kletterwand, Trampoline u. ä. untergebracht werden können.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird für die Indoor-Halle 1 auf 431,0 m ü.NN festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass das der langgestreckte Baukörper das Niveau des Zugangsbereichs der Gastronomie im SO2 nicht übersteigt und das Gebäude weitgehend in den Hang gebaut wird. Die auf dem Dach vorgesehenen Freianlagen können dadurch von der Gastronomie aus barrierefrei erschlossen werden. Notwendige Absturzsicherungen, die an der Südwestkante des Gebäudes erforderlich werden, dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen bei Freizeitanlagen (Textliche Festsetzung III 1.2.4):

Freizeitanlagen und Fahrgastgeschäfte sind bis zu einer Höhe der baulichen Anlagen von 6,00 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände. Ausnahmsweise zulässig sind:

- maximal **3 Fahrgastgeschäfte mit einer Bauhöhe** bis zu 10,0 m.
- **maximal 1 Fahrgastgeschäft mit einer Bauhöhe bis zu 18,0 m.**
- maximal 1 Fahrgastgeschäft **mit einer Bauhöhe** bis zu 20,0 m.

Die bislang festgesetzte Zulässigkeit der Bauhöhe „mit wechselnden Höhen“ wird durch eine definierte „Bauhöhe“ ersetzt, um hier Klarheit hinsichtlich exakter Höhengrenzen zu schaffen.

Die Erhöhung der Zulässigkeit von 2 Fahrgeschäften mit einer Bauhöhe bis zu 10,0 m auf 3 Fahrgeschäfte ermöglicht die Errichtung des Dual-Wheels im Änderungsbereich 1-1. Die Option zwei weitere Fahrgeschäfte in dieser Höhenentwicklung aufstellen zu können soll weiterhin für den Ostteil des SO 1 Freizeit erhalten bleiben, um zusätzliche Angebote zu ermöglichen.

Zusätzlich festgesetzt wird die zulässige Errichtung eines Fahrgastgeschäftes mit einer Bauhöhe bis zu 18,0 m. Dadurch wird die Errichtung der Riesen-Schaukel im Änderungsbereich 1-1 ermöglicht.

Erdhaus / Baumhaus:

(neue textliche Festsetzung III 1.2.5)

Zulässig ist ein Erdhaus mit einer Grundfläche von maximal 120 m².

Zulässig ist ein Baumhaus mit einer Grundfläche von maximal 70 m².

Durch die Begrenzung der Grundfläche werden für die zulässige Errichtung eines Erdhauses und eines Baumhauses angemessene Flächengrößen bestimmt.

4.3.4. Bauweise und Baugestaltung

(Textliche Festsetzung III 1.3)

Die offene Bauweise bleibt unverändert (Textliche Festsetzung III 1.3.1)

Baugestaltung Gebäude:

(Textliche Festsetzung III 1.3.2)

Dachneigung:	Satteldach 15° - 30°. Flachdach maximal 10°.
Dachform:	Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten sowie Kleingebäuden (Kassen, Souvenir u. ä.) ist auch Walmdach, Flachdach oder Pultdach zulässig. Indoor-Halle 1, Erdhaus: Es ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Holzschindeln. Indoor-Halle 2: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Metaldach in grauer Farbe. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen. Flachdächer sind ausschließlich als begrünte Dächer zugelassen.
Dachgauben:	unzulässig
Firstrichtung:	frei wählbar
Fassade:	Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Granit-Natursteinmauerwerk.

Die Ergänzung der Dachform Flachdach ist für die Indoor-Halle 1 vorgesehen, die als unterirdisches Gebäude mit einem zwingend begrünten Dach ausgeführt wird, auf dem Außenanlagen für den Vorbereich der Indoor-Halle 2 entstehen. Auch für das Erdhaus ist ein begrüntes Flachdach erforderlich. Bei untergeordneten Anbauten sollen Flachdächer zulässig sein, sind aber auch hier zwingend zu begrünen. Die Dachdeckung mit Holzschindeln wird als Option für das geplante Baumhaus aufgenommen.

Für die Indoor-Halle 2 soll eine Dachdeckung mit Metaldach in grauer Farbtönung (z.B. Titanzinkbedachung mit Stehfalzdeckung) zulässig sein. Diese Art der Dachdeckung ist bei großen landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Bayerischen Wald durchaus nicht unüblich, so dass eine regionaltypische Baugestaltung gewahrt bleibt.

Bei den Fassaden wird Granit-Natursteinmauerwerk als regionaltypisches Material ergänzt, das z.B. für die Fassade des geplanten Erdhauses zum Einsatz kommen soll.

4.3.4. Geländemodellierungen

(Textliche Festsetzung III 1.4.1)

Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Geländeabgrabungen sind bis maximal 3,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Die bislang festgesetzten zulässigen Abgrabungen von 2,0 m sind nicht ausreichend, um die geplanten Fahrgastgeschäfte im Änderungsbereich 1-1 in das Gelände einzupassen. Für die Riesen-Schaukel sind Abgrabungen bis ca. 3,5 m erforderlich, um die Grundfläche in dem geneigten Gelände herstellen zu können.

4.3.5. Gehölzartenlisten

Die Gehölzartenlisten 1, 2, 3 und 4 bleiben unverändert.

4.3.5. Spezieller Artenschutz

Maßnahmen zur Konfliktvermeidung (Textliche Festsetzungen III 23.1):

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen (gem. Bestimmungen § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) (Textliche Festsetzung III 23.1.1 unverändert).

Textliche Festsetzung III 23.1.5 neu:

Der potenzielle Lebensraum von Zauneidechse am Südwestrand des Planungsgebietes ist entlang des gesamten Baubereiches durch einen stabilen Bauzaun mit integriertem Reptilienschutzzaun vom Baubereich abzugrenzen. Ein Befahren sowie das Ablagern von Baumaterial und sonstigen Gegenständen sind im Lebensraum der Art während der Bauzeit unzulässig.

Durch die Maßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf potenziell vorhandene lokale Populationen der Zauneidechse sowie einschlägige Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG vermieden werden. Bisher gibt es keinen Nachweis, dass die vorhandenen Steinriegel als Lebensraum angenommen wurden. Vorsorglich sollen diese und der gesamte Baubereich entlang der geplanten Indoor-Halle 1 vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit geschützt werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nachbarschaft wurde im Zuge der derzeit in Aufstellung befindlichen Deckblätter Nr. 1 und Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ das bestehende schalltechnische Gutachten aus dem Jahr 2013 fortgeschrieben.

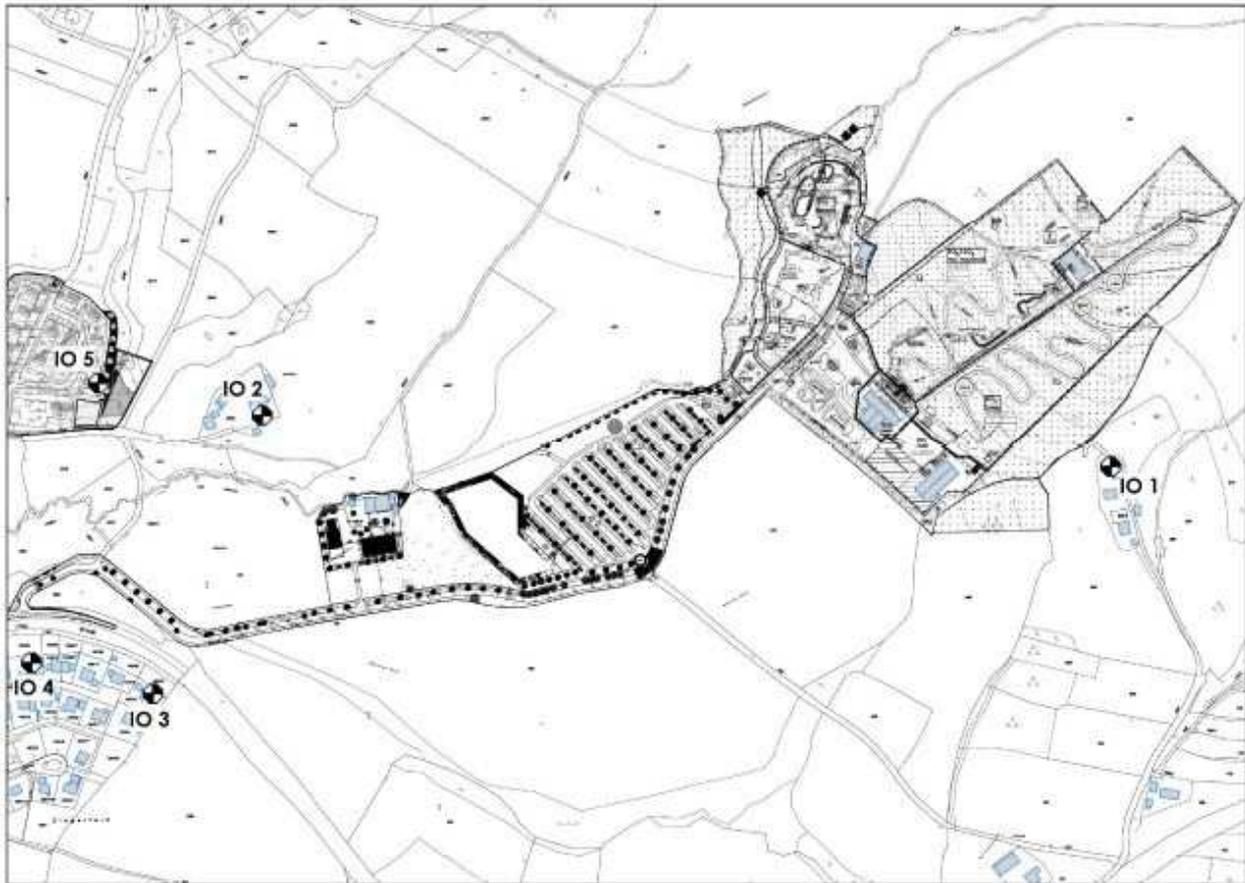
Das immissionsschutztechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Hooek & Partner Nr. NKI-2571-03 vom 27.05.2020 ist verbindlicher Bestandteil des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ und liegt dem Bebauungsplan bei.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung zusammenfassend wiedergegeben und die Auswirkungen der hinzukommenden Planänderung beurteilt.

Nachstehend wird dabei ausschließlich auf die durch das Deckblatt Nr. erfolgten Änderungen und deren Auswirkungen zusammenfassend eingegangen. Die Änderungen durch das zurzeit in Aufstellung befindliche Deckblatt Nr. 2 werden im Rahmen des eigenständigen Bauleitplanverfahrens behandelt.

Als relevante Immissionsorte werden nachfolgende Benachbarungen zugrunde gelegt:

IO 1 (Mischgebiet)	Wohnhaus Dießenberg 2, Fl.Nr. 808/1
IO 2 (Mischgebiet)	Wohnhaus Brandlehen 1, Fl.Nr. 3056
IO 3 (Allg. Wohngebiet)	Wohnhaus Ziegelfeld 21, Fl.Nr. 140/19
IO 4 (Allg. Wohngebiet)	Wohnhaus Ziegelfeld 13, Fl.Nr. 140/16
IO 5 (Allg. Wohngebiet)	östl. Baugrenze Parzelle 13, Wohngebiet „Bühel-Ost“



Bewertung der Änderung durch Deckblatt Nr. 1:

Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 27.05.2020 ist festzustellen, dass die durch das Deckblatt Nr. 1 erfolgten Planänderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte verursachen.

Bei einer Vollauslastung der Freizeitanlage lässt sich feststellen, dass die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten während der maßgeblichen Mittagsruhezeit an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte einhalten bzw. unterschreiten.

Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV 18.07.1991					
Ruhezeit - Sonn-/Feiertag 13 -15 Uhr	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
Beurteilungspegel $L_{r,Ruhe}$ [dB(A)]	55	45	43	41	42
Immissionsrichtwert IRW_{Ruhe} [dB(A)]	55	55	50	50	50
Unter-/Überschreitung [dB(A)]	±0	-10	-7	-9	-8

(Auszug schalltechnisches Gutachten 27.05.2020, Seite 24)

Die für eine Maximalauslastung nachgewiesene Richtwerteinhaltung zur beurteilungsrelevanten sonntägigen Mittagsruhezeit stellt auch sicher, dass die Schallschutzanforderungen zu den übrigen Tagzeiten eingehalten werden. Auch eine Einhaltung der Orientierungswerte OW der DIN 18005 ist damit sichergestellt. Während der Nachtzeit wird die Freizeitanlage nicht betrieben.

Der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV vom 18.07.1991 stellt eine weitere Sicherheitsbetrachtung dar. Eine Beurteilung nach den Vorgaben der aktuellen

18. BImSchV vom 01.06.2017 mit den zur Mittags- und Abendruhezeit angehobenen Immissionsrichtwerten würde an allen Immissionsorten zu einer deutlichen Richtwertunterschreitung führen.

Die anlagenbedingten Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen wurden bereits in der schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Bayerwald Familienpark" untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das durch den Betrieb des geplanten Familienparks zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtstraße und auf der Staatsstraße St 2139 mit jährlich 240.000 Pkw-Bewegungen an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten IO 3 und IO 4 im beurteilungsrelevanten allgemeinen Wohngebiet "Ziegelfeld" lediglich eine Erhöhung der dort im Bestand herrschenden Verkehrslärmbeurteilungspegel um weniger als 1 dB(A) bewirken wird. Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Relevanzgrenze von 3 dB(A), ab der entsprechend Nr. A.1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt werden sollen. Die anlagenbedingten Verkehrsgeräusche des Freizeitparks leisten damit gesichert keinen maßgeblichen Beitrag zur bereits bestehenden Verkehrslärmbelastung.

Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan "Bayerwald Familienpark" der Gemeinde Neukirchen bzw. der Betrieb der zu untersuchenden Freizeitanlage in keinem Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht. Die Planung erfüllt damit die Schallschutzziele im Städtebau und Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Planänderung werden Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

6.1. Eingriffsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Lage und Umgriff der **Eingriffsflächen** sind in **Anlage 1** zum Deckblatt 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. In die Eingriffsregelung einzubeziehen sind die Erweiterungsflächen des SO1 Freizeit in den Änderungsbereichen 1-1 und 1-2:

- Änderungsbereich 1-1 Erweiterung SO1 Freizeit. Reduzierung der Waldflächen nördlich des Eingangs. **256 m².**
- Änderungsbereich 1-1 Erweiterung SO1 Freizeit. Reduzierung Waldflächen SO3 Wie-Li **1.038 m².**
- Änderungsbereich 1-1 Änderung Baubereich SO3 Wie-Li in Baubereich SO1 Freizeit: **662 m².**
- Änderungsbereich 1-2 Änderung Grünflächen/Rückhaltung in Baubereich SO1 Freizeit: **634 m².**

Nicht in die Eingriffsregelung einbezogen werden Flächen, die aufgrund der Planänderungen keine Änderung der bisher geplanten Nutzung erfahren. Dies sind im vorliegenden Fall die Flächen für die Regenrückhaltung im Änderungsbereich 1-2 im Umfang von 102 m². Diese werden lediglich räumlich nach Osten verlagert. Des Weiteren bleiben die bestehenden Sondergebietsflächen SO1 Freizeit im Änderungsbereich 1-2 unberücksichtigt, in denen lediglich bauplanungsrechtliche Festsetzungen ergänzt oder geändert werden. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die ca. 20 m² des SO2 Gastronomie, die dem SO1 Freizeit zugeschlagen werden.

6.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes werden die Gebietseinstufungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ vom 26.03.2014 herangezogen. Im dazu gehörigen Lageplan B 1.5 Eingriffsermittlung sind die Eingriffsflächen und die zugeordneten Ermittlungen der Kompensationsfaktoren im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Da sich die wesentlichen Eingriffsvoraussetzungen nicht verändert haben, werden die den jeweiligen Eingriffsflächen zugeordneten Kompensationsfaktoren des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 zu Grunde gelegt. Für Eingriffsflächen, für die im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanverfahrens bereits ein Ausgleich geleistet wurde, ist für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes die Differenz aus den jeweiligen Kompensationsfaktoren anzusetzen. Dies betrifft die Änderung des SO3 Wie-Li (Waldbereich und Baubereich) in ein SO1 Freizeit im Änderungsbereich 1-1 sowie die Änderung der Grünflächen / Rückhaltung in ein SO1 Freizeit im Änderungsbereich 1-2.

Lage und Umgriff der **Eingriffsflächen** sind in **Anlage 1** zum Deckblatt 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt. Aus den Einstufungen ergeben sich nachfolgende Kompensationsflächen:

Änderungsbereich Deckblatt 1	Änderung durch Deckblatt 1	Kompensationsfaktor	abzüglich Kompensationsfaktor gem. B-Plan 26.03.2014	Kompensationsfaktor Deckblatt 1	Eingriffsfläche Deckblatt 1	Kompensationsfläche Deckblatt 1
1-1	Waldfläche zu Baubereich SO1 Freizeit	1,08	-	1,08	256 m ²	276,48 m ²
1-1	Waldfläche SO3 Wie-Li zu Baubereich SO1 Freizeit	1,08	0,20	0,88	1.038 m ²	913,44 m ²

1-1	Baubereich SO3 Wie-Li zu Baubereich SO1 Freizeit	1,08	0,96	0,12	662 m ²	79,44 m ²
1-2	Grünflächen / Rückhaltung zu Baubereich SO1 Freizeit	1,08	0,20	0,88	634 m ²	557,92 m ²
Summe Kompensationsflächen Deckblatt 1						1.827,28 m²

Für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch die Planänderungen des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ sind insgesamt Kompensationsflächen im Umfang von 1.827,28 m² zu erbringen.

6.3 Kompensationsfläche nördliches Dießenbachtal

Der Kompensationsbedarf wird auf einer Waldausgleichsfläche im nördlichen Dießenbachtal in unmittelbarem Anschluss an die bestehenden Waldausgleichsflächen festgesetzt und erweitert diese nach Norden. Die Kompensationsfläche umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 432, Gemarkung Obermühlbach. Die anteilige Grundstücksfläche beträgt 914,0 m². Lage und Abgrenzung der **Kompensationsfläche** sind in **Anlage 2** zum Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark" im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt.

Bestand:

Bei den Waldflächen handelt es sich um einen randlich aufgelockerten Fichtenbestand in den steilen Westhanglagen des Dießenbachtals. Überwiegend sind Fichten in Alter von ca. 40 - 60 Jahren vorhanden. Vereinzelt sind Buchen eingestreut, die als Biotopbäume erhalten werden sollen. In randlich aufgelichteten Teilbereichen sind kleiner Dickichte aus Birkenaufwuchs vorhanden, die insbesondere für die Haselmaus geeignete Lebensraumbedingungen bieten. Einzelne Totholzbäume und liegendes Totholz sind im Bestand vorhanden und werden sichtbar von Spechten benutzt.

Die Flächen schließen unmittelbar an die südlich gelegenen Waldausgleichsflächen im Dießenbachtal an und ermöglichen dadurch eine Vergrößerung des Gebietes.

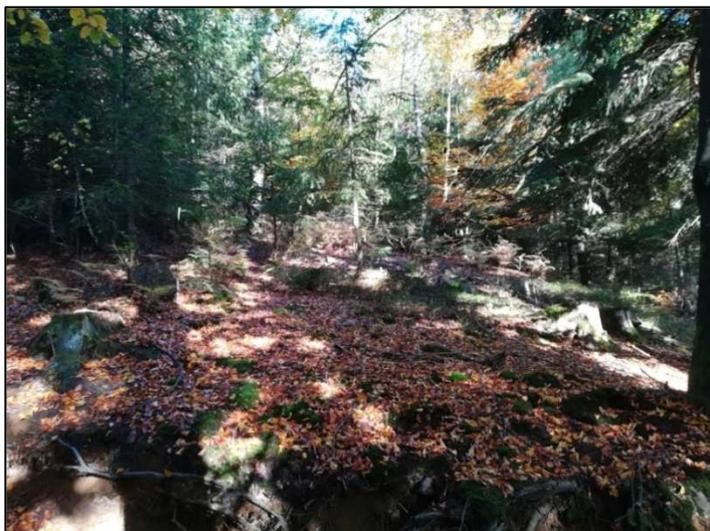


Bild links:
 Fichtenbestand im Westteil der Ausgleichsfläche mit aufgelockertem Fichtenbestand. Vereinzelt Buche und Birke im Bestand.

Quelle: MKS AI GmbH 2019



Bild links: Älterer Fichtenbestand mit liegendem Totholz.

Bild unten: Buche als Biotopbaum geeignet.
Quelle: MKS AI GmbH 2019



Entwicklungsziel:

Analog zu den bestehenden angrenzenden Waldausgleichsflächen im Dießenbachtal soll ein Hainsimsen-Buchenwals (Luzulo-fagetum) entwickelt werden; Lebensraumtyp 9110 gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Ausprägung: Buchen-Tannen-Fichtenwald der montanen Stufe. Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Haselmaus und die Artengruppe Vögel (v. a. Spechte).

Maßnahmen:

Erstmaßnahmen:

Aufforstung mit Buche und Tanne (Hauptbaumarten) und Begleitbaumarten gemäß Artenliste 1. Die Festlegung der Mischungsanteile und der Pflanzgrößen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt.

Biotopbäume:

Stabile und vitale Altbäume (auch Fichten) sowie standortgemäße Laubbäume im Schirm belassen. Pro Hektar sind 20 Biotopbäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 40 cm zu erhalten; dies entspricht bei 5.640 m² einer Zahl von mindestens 11 Biotopbäumen. Vorhandene Höhlenbäume, stehendes und liegendes Totholz sind im Bestand zu belassen.

Schaffung von Totholz:

Pro Hektar sind 80 Festmeter Totholz zu entwickeln und zu erhalten.

Der Bestandsschutz der Pflanzungen ist in Abhängigkeit der Wildverbißsituation in Abstimmung mit dem Forstamt durch geeignete Verbißschutzmaßnahmen (Zäunung, Einzelschutz bei nicht angepassten Wildbeständen) sicherzustellen. Zäune sind zu entfernen, sobald der Bestand stabil genug ist (ca. 5-7 Jahre). Bei signifikanten Ausfällen durch Wildverbiss oder Witterungseinflüsse (Frost, Hitze) ist eine Nachpflanzung vorzunehmen.

Ermittlung des Anerkennungswertes:

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass die Kompensationsfläche im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahmen der großflächige und abwechslungsreiche Lebensraumkomplex am Dießenbach fortentwickelt wird und die ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt. Für Haselmaus und Spechte werden zusätzliche Lebensraumangebote geschaffen.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationsfläche
Fichtenforst, artenarm, strukturararm, nicht standortgemäß, Laubanteil < 5 %	914,0 m²	Standortgemäßer, artenreicher Mischwald. Förderung von Lebensraumangeboten für Haselmaus und Spechte. Erhaltung von Biotopbäumen; Erhalt und zusätzlich Schaffung von stehendem und liegendem Totholz;	2,00	1.828 m²

Es stehen nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **Kompensationsflächen** im Umfang von **1.828,0 m²** zur Verfügung. Der erforderliche Kompensationsbedarf im Umfang von 1.827,28 m² kann dadurch erbracht werden.

7. HINWEISE

1.1. Denkmalschutz

Auf Artikel 8 Absatz 1 und Absatz 2 Denkmalschutzgesetz zum Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

8. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteile des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“:

Pläne:

- Lageplan B 1.0 Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan, M 1 : 1.000
- Lageplan B 1.1 Anlage 1 – Eingriffsflächen M 1 : 1.000
- Lageplan B 1.2 Anlage 2 – Kompensationsfläche M 1 : 2.000

Texte:

- Begründung zum Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“, Seite 1-25.

Gutachten:

- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz Deckblätter Nr. 1 und Nr. 2 zum Bebauungsplan „Bayerwald Familienpark“, NKI-2571-03 vom 27.05.2020, Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, Seite 1-32.