

**GEMEINDE ST. ENGLMAR  
GEMEINDE HAIBACH**

**DECKBLATT Nr. 2 zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
Sondergebiet „Baumkronenweg“  
Maibrunn**

**FESTSETZUNGEN  
zur Satzung in der Fassung vom 20.05.2010**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde St. Englmar**  
Rathausstraße 6  
94379 St. Englmar  
Tel.: 09965 / 84 03 - 0  
Fax: 09965 / 84 03 - 30  
Mail: [info@sankt-englmar.de](mailto:info@sankt-englmar.de)  
Web: [www.sankt-englmar.de](http://www.sankt-englmar.de)

**Gemeinde Haibach**  
Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0  
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29  
Mail: [info@haibach-sr.bayern.de](mailto:info@haibach-sr.bayern.de)  
Web: [www.haibach-elisabethzell.de](http://www.haibach-elisabethzell.de)

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21 - 0  
Fax: 09961 / 94 21 - 29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web : [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Durch nachfolgend getroffene Festsetzungen werden die bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Baumkronenweg“ Maibrunn vom 18.07.2007 sowie die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baumkronenweg“ Maibrunn vom 05.03.2009 aufgehoben.

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

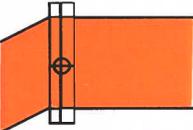
### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Baumkronenweg

### 2.0 Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze

### 3.0 Verkehrsflächen

- 3.1  Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt
- 3.2  Private Verkehrsfläche, Asphalt
- 3.3  Privater Waldweg, unbefestigt
- 3.4  Privater Fußweg, wassergebundene Befestigung (Schotter, Splitt)
- 3.5  Private Verkehrsfläche, Parkplatz, wassergebundene Befestigung (Schotter, Splitt)
- 3.6  Begehbarer Baumkronenweg, Breite Stege 2,0 – 3,50 m, aufgeständerte Holz-Stahlbetonstützen- oder Holz-Stahlstützen-Konstruktion, mit Zwischenplattformen.
- 3.7  Private Verkehrsfläche. Pflasterbelag.

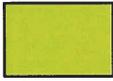
### 4.0 Einfriedungen

- 4.1  Einfriedung. Zulässig sind Holz- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Als Fundament sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Außerhalb der durch Planzeichen festetzten Einfriedungen sind keine dauerhaften Einfriedungen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Wildschutzzäune zum Schutz von Anpflanzungen. Diese sind für die Dauer von 5 Jahren zulässig und danach vollständig zu entfernen.

## 5.0 Grünordnung

5.1



Wiesenflächen, Straßenbegleitgrün, sonstige Grünflächen.

5.2



Zu pflanzender Laubbaum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

### Artenauswahl:

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn   |
| Betula pendula      | - | Weiß-Birke   |
| Fraxinus excelsior  | - | Gew. Esche   |
| Quercus robur       | - | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata       | - | Winter-Linde |

Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12

5.3.



Pflanzgebot für Sträucher, ohne Standortfestlegung, (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

### Waldrandpflanzung:

Es sind auf der gesamten Länge des Waldrandes 2-3reihige Strauchhecken in lockeren Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m.

### Parkplatzbegrünung:

Entlang der Böschung an der Gemeindeverbindungsstraße ist abschnittsweise eine einreihige Strauchpflanzung auf 50 – 60 % der Länge anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m.

Entlang der Auftragsböschungen innerhalb des Parkplatzes sind auf 50 – 60 % der Länge mindestens 2-reihige Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m.

### Artenauswahl / Qualität:

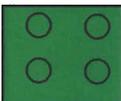
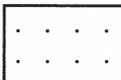
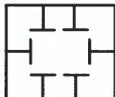
Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzgut zulässig.

|                     |   |                          |
|---------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre      | - | Feld-Ahorn               |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche                |
| Cornus sanguinea    | - | Blut-Hartriegel          |
| Corylus avellana    | - | Hasel                    |
| Crataegus laevigata | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | - | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Euonymus europaeus  | - | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare   | - | Gew. Liguster            |
| Rosa canina         | - | Hunds-Rose               |
| Rosa rubiginosa     | - | Wein-Rose                |
| Prunus spinosa      | - | Schlehe                  |
| Sorbus aucuparia    | - | Vogelbeere               |
| Viburnum opulus     | - | Gew. Schneeball          |

**6.0 Informations- und Freizeitanlagen**6.1  Kinderspielplatz / Irrgarten

Zulässig ist die Errichtung von Kinderspielgeräten, einschl. der bau- und sicherheitstechnisch erforderlichen Punkt- und Einzelfundamente. Als Fallschutzeinrichtungen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge aus Rindenhäcksel, Holzhäcksel oder losem Kies zulässig.

Der Wegeverlauf im Irrgarten ist mit Sträuchern zu begrenzen. Die Befestigung erforderliche Wege sind ausschließlich mit Holz- oder Rindenhäcksel zulässig.

6.2  Infotafel, Info-Stand, Info-Gebäude Naturerlebnispfad**7.0 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**7.1  Flächen für die Forstwirtschaft.  
Innerhalb des Geltungsbereichs liegende Waldflächen gelten im Sinne des Art. 9 (2) BayWaldG aufgrund der Änderung der Bodennutzungsart als gerodet.7.2  Flächen für die Landwirtschaft7.3  Tierfreiegehege für Alpakas mit Auflagen gem. textlicher Festsetzung 16.0.**8.0 Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**8.1  Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche).8.2 **Ausgleichsfläche 1:**

Die Fläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn mit einer Größe von ca. 1.090 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Maßnahmen:

**1**

Innerhalb der Fläche ist eine extensive Obstwiese anzulegen.



Zu pflanzender Obstbaum (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 xv, Stammumfang 10-12 cm

Es sind ausschließlich regionale Mostobstsorten zu pflanzen. Ein Verbissschutz ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen.

Die Obstbäume dürfen nicht künstlich gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden, eine Stammkalkung ist unzulässig.

Die Wiesenflächen dürfen nicht gedüngt oder mit Spritzmitteln behandelt werden. Die Flächen sind einmal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen.

#### Liste 1 Obstbäume (Vorschlag):

##### Äpfel:

Danziger Kantapfel

Maunzenapfel

Winterrambur

Eberles Mostapfel

Erbachhofer Mostapfel

Roter Eiserapfel

##### Birnen:

Kirchzeller Mostbirne

Gelbmöstler

Oberösterreichischer Weinbirne

Schweizer Wasserbirne



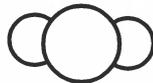
Anzulegender Steinriegel. Höhe im Mittel 1,0 m, Breite im Mittel 1,80 m. Material: Regionaler Granit.

Für die geplante Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Gestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung und die Steinriegel konkret dargestellt sind. Die Maßnahmen sind nach diesem Plan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### Maßnahmen:

**2**

Innerhalb der Fläche ist eine durchgehende Baum-Strauchhecke anzulegen. Breite 12,50 m. Es ist autochthones (heimisches) Pflanzgut zu verwenden.



Zu pflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).

Pro laufende 50 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Baum der Liste 1 zu pflanzen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m. Artenauswahl gem. Liste 2. Für die geplante Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt Straubing-Bogen ein qualifizierter Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die vorgesehene Bepflanzung konkret dargestellt ist. Die Pflanzungen sind nach diesem Bepflanzungsplan spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Wildschutzzaun ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen.

#### Liste 1 Bäume:

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Fraxinus excelsior - Esche

|               |   |               |
|---------------|---|---------------|
| Prunus avium  | - | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | - | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata | - | Winter-Linde  |

Liste 2 Sträucher:

|                     |   |                          |
|---------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre      | - | Feld-Ahorn               |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche                |
| Cornus sanguinea    | - | Blut-Hartriegel          |
| Corylus avellana    | - | Hasel                    |
| Crataegus monogyna  | - | Eingrifflicher Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | - | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus  | - | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare   | - | Gew. Liguster            |
| Lonicera xylosteum  | - | Gew. Heckenkirsche       |
| Rosa spec.          | - | Wildrosen                |
| Prunus spinosa      | - | Schlehe                  |
| Sambucus nigra      | - | Schwarzer Holunder       |
| Sambucus racemosa   | - | Roter Holunder           |
| Viburnum lantana    | - | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus     | - | Gew. Schneeball          |

Mindestpflanzqualität:

Bäume: Heister, Höhe 150 – 200 cm.

Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

## 8.3

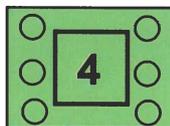
**Ausgleichsfläche 2:**

Die Fläche wird auf der Flurnummer 1310, Gemarkung St. Englmar mit einer anteiligen Größe von ca. 8.825 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz jeglicher Düngung und von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Maßnahmen:

Die mageren Nasswiesenflächen sind mindestens einmal pro Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig.

Maßnahmen:

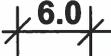
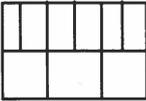
Der Gehölz – und Baumbestand ist auf der gesamten Fläche zu roden, einschl. der Wurzelstöcke. Es ist zulässig die Wurzelstöcke im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze als Totholzhaufen dauerhaft zu lagern. Durch die Rodungsmaßnahmen dürfen die angrenzenden unbewaldeten Flächen nicht beeinträchtigt werden (z.B. durch Befahren mit schwerem Gerät, Rückearbeiten o. ä.).

Das Gelände ist nach Entfernung der Gehölze entsprechend der natürlichen Topografie zu modellieren. Die modellierten Flächen sind mittels Mähgutübertragung aus den angrenzenden mageren Nasswiesenflächen zu begrünen. Falls erforderlich ist die Mähgutübertragung mehrmals durchzuführen.

Für die Pflege der Flächen gelten die Festsetzungen zur Maßnahme 3 der Ausgleichsfläche 2.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Fachmann (z. B. Landschaftsarchitekt) im Rahmen einer ökologischen Bauleitung zu begleiten. Der Bauleiter ist der Unteren Naturschutzbehörde vor der Ausführung zu benennen. Nach Abschluss der Maßnahme muss der Bauleiter die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen gegenüber dem Landratsamt Straubing –Bogen schriftlich bestätigen.

## 9.0 Sonstige Planzeichen

- 9.1  Bestehende Gehölze, zu erhalten
- 9.2  Maßangaben, Mindestbreiten
- 9.3  Gebäudebeispiel. Abmessungen und Lage können sich ändern.
- 9.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

---

**II. PLANLICHE HINWEISE**

---

1.  Besteh. Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (Nachrichtliche Übernahme der DFK, der Stand entspricht noch nicht der Neuverteilung nach Abschluss der Flurneuordnung)
2.  Umgrenzung von Flächen und Objekten, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind, mit amtlicher Nummer und Kurzbeschreibung
3.  Hauptversorgungsleitung Bestand, unterirdisch: Wasser
4.  Hauptversorgungsleitung Bestand, unterirdisch: Abwasserdruckleitung
5.  Gemeindegrenze Gemeinden St. Englmar und Haibach
6. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

### III. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### 1. **Zulässige Nutzungen**

Im Geltungsbereich des Sondergebietes „Baumkronenweg“ sind nachfolgende, ausschließlich dem Vorhaben dienende Nutzungen zulässig:

- Baumkronenweg (als aufgeständerte, begehbare Konstruktion)
- Nicht allgemein öffentlich zugängliche Schank- und Speisewirtschaft, die ausschließlich dem Gebiet dient.
- Freischankfläche mit ausfahrbarer Sonne- und Regenschutzmarkise
- Kassengebäude, Lagergebäude, Sanitäranlagen
- Kiosk, Gebäude für Souvenirverkauf
- Parkplätze
- Gebäude, Einrichtungen und Ausstattungselemente mit umwelt- und naturpädagogischen Inhalten
- Spiel- und Sportgeräte
- Flächen für die Haltung von Tieren im Freien
- Stallgebäude zur Unterbringung von Tieren
- Im Zeitraum der vier Adventwochen des Jahres bis zum 7. Januar des Folgejahres die Nutzung als Weihnachtsmarkt und für Veranstaltungen zum Jahreswechsel.

#### 2. **Baubereich Typ A**

##### 2.1 **Art der baulichen Nutzung**

- 2.1.1 zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit Schank- und Speisewirtschaft, Kassen, sanitären Anlagen, Küche, Lagerräumen, Geräteräumen, Kiosk und Souvenirverkauf.

##### 2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1 **I Vollgeschoss** zulässig ist ein Vollgeschoss
- 2.2.2 **GRZ 0,60** maximal zulässige Grundflächenzahl
- 2.2.3 **WH 3,50** maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

##### 2.3 **Baugestaltung**

- 2.3.1 **Dachneigung** 15 - 30°
- 2.3.2 **Dachform** Satteldach
- 2.3.3 **Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel, rot, rotbraun
- 2.3.4 **Dachgauben:** nicht zulässig
- 2.3.5 **Traufe** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 2.3.6 **Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m

- 2.3.7 **Fassade** zulässig ist eine Fassadengestaltung mit Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Grelle oder leuchtende Farbgestaltungen sind unzulässig.
- 2.3.8 **Werbeanlagen** Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind am Kioskgebäude anzubringen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### 3. Baubereich Typ B – Stall- und Lagergebäude

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1 zulässig ist die Errichtung von Stall- und Lagergebäuden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 **I Vollgeschoss** zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Kellergeschosse sind unzulässig.
- 3.2.2 **GF max. 240 m<sup>2</sup>** zulässig ist eine maximale Geschossfläche von 240 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude ist anzurechnen.
- 3.2.4 **WH 4,00** maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

#### 3.3 Baugestaltung

- 3.3.1 **Dachneigung** Satteldach 15-30°
- 3.3.2 **Dachform** Satteldach
- 3.3.3 **Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel, rot, rotbraun.
- 3.3.4 **Dachgauben:** nicht zulässig.
- 3.3.5 **Solar- / Fotovoltaik:** Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen.
- 3.3.6 **Traufe** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 3.3.7 **Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 3.3.8 **Fassade** zulässig ist eine Fassadengestaltung mit Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Grelle oder leuchtende Farbgestaltungen sind unzulässig.

### 4. Baubereich Typ C - Baumkronenweg

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1.1 **GH 50,0 m** zulässige maximale Gesamthöhe 50,0 m, jedoch an keinem Punkt höher als 850 m ü. NN. Als Gesamthöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zur Oberkante der begehbaren Wege bzw. Plattformen des Baumkronenweges.

Die Höhe erforderlicher Absturzsicherungen wird nicht mitgerechnet.

#### **4.2. Baugestaltung**

- 4.2.1 Material** zulässig ist die Errichtung eines begehbaren Baumkronenweges als Holz-Stahlstützen-Konstruktion oder Holz-Stahlbetonstützen-Konstruktion. Für Stahl- und Stahlbetonkonstruktionen ist pro Element nur eine Stütze zulässig.
- 4.2.2 Fundamente** zulässig ist die Errichtung von Punktfundamenten und Einzelfundamenten im statisch erforderlichen Umfang.

### **5. Baubereich Typ D - Erlebnishöhlen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- 5.1.1** zulässig ist die Errichtung von erdgeschossigen Gebäuden zur Aufnahme von Einrichtungen mit naturpädagogischen Inhalten. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Sport- oder Spieleinrichtungen an maximal einer Außenwand der Gebäude.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 5.2.1 I Vollgeschoss** zulässig ist maximal ein Vollgeschoss
- 5.2.2 GF max. 300 m<sup>2</sup>** zulässig ist eine maximale Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup>
- 5.2.4 WH 4,00** maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte talseits. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

#### **5.3 Baugestaltung**

- 5.3.1 Bauweise** Es sind ausschließlich erdgeschossige Gebäude zulässig, die an drei Seiten in den Hang gebaut werden. Keller sind unzulässig.
- 5.3.2 Dachform** Flachdach
- 5.3.3 Dachdeckung** Die Dachflächen sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.
- 5.3.4 Fassade** Zulässig ist ausschließlich eine sichtbare Fassade, die übrigen Wände sind in das Gelände einzubinden.

### **6. Baubereich Typ E – Kletterwald**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

- 6.1.1** Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zum Klettern sowie für Beweglichkeits- und Geschicklichkeitstraining. Die Maximale Bauhöhe darf 6,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt bildet die natürliche Geländeoberfläche.

## **Baugestaltung**

- 6.1**
- 6.1.1 Material** Zulässig ist die Errichtung von Geräten und Einrichtungen, die überwiegend aus Holz bestehen sowie die Errichtung von Netzen, Hochseileinrichtungen und Klettereinrichtungen aus Seilen (Stahl oder Kunststoff).
- 6.1.2 Fundamente** zulässig ist die Errichtung von Punktfundamenten oder Einzelfundamenten im statisch oder sicherheitstechnisch erforderlichen Umfang. Fundamente und Einrichtungen, die an Bäumen befestigt werden, dürfen diese oder das Wurzelwerk nicht beschädigen oder den Baum anderweitig in seiner natürlichen Entwicklung erheblich beeinträchtigen.
- 6.1.3 Oberflächenbefestigung** zulässig sind für Fallschutzbereiche ausschließlich wasserdurchlässige Beläge, z.B. Rindenhäcksel, Holzhäcksel, loser Kies.

## **7. Baubereich Typ F – Service Kletterwald**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

- 7.1.1** zulässig ist die Errichtung von Gebäuden, die ausschließlich der Nutzung Kletterwald dienen, insbesondere Material- und Werkzeuglager sowie für die Lagerung und Ausgabe von Ausrüstungsgegenständen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 7.2.1 I Vollgeschoss** zulässig ist maximal ein Vollgeschoss
- 7.2.2 GF max. 50 m<sup>2</sup>** zulässig ist eine maximale Geschossfläche von 50 m<sup>2</sup>. Kellergeschosse sind nicht zulässig.
- 7.2.4 WH 3,50 m** maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

### **7.3 Baugestaltung**

- 7.3.1 Dachneigung** Satteldach 15-30°
- 7.3.2 Dachform** Satteldach
- 7.3.3 Dachdeckung** Pfannen oder Ziegel, rot, rotbraun.
- 7.3.4 Dachgauben:** nicht zulässig.
- 7.3.5 Solar- / Fotovoltaik:** nicht zulässig
- 7.3.6 Traufe** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 7.3.7 Ortgang** Dachüberstand maximal 1,20 m
- 7.3.8 Fassade** zulässig ist eine Fassadengestaltung mit Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Grelle oder leuchtende Farbgestaltungen sind unzulässig.

## **8. Naturlehrpfad – Spiel- und Bewegungsgeräte**

- 8.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebiets ist die Errichtung von Informationstafeln und Beschilderungen mit naturpädagogischen Inhalten sowie die Errichtung von Spielgeräten und Bewegungsgeräten zulässig. Zulässig sind maximal 5 witterungsgeschützte Info-Hütten mit naturpädagogischen Inhalten in Holzbauweise mit einer Grundfläche von maximal 4 x 4 m und einer Wandhöhe von maximal 2,50 m. Die Einrichtungen sind unmittelbar entlang der Zuwegungen bzw. des Rundweges zu errichten.

## **9.2 Baugestaltung**

- 9.1.1 **Material** Die Einrichtungen sind überwiegend aus Holz zu fertigen.
- 9.1.2 **Fundamente** zulässig ist die Errichtung von Punktfundamenten oder Streifenfundamenten im statisch oder sicherheitstechnisch erforderlichen Umfang.
- 9.1.3 **Oberflächenbefestigung** zulässig sind für Fallschutzbereiche ausschließlich wasserdurchlässige Beläge, z.B. Rindenhäcksel, Holzhäcksel, loser Kies.

## **10.0 Niederschlagswasserbehandlung**

Dachwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücke zu sammeln und über Gräben und Mulden zu versickern.

## **11.0 Grünordnung**

### **11.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließungs- und baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### **11.2 Freiflächengestaltungsplan**

Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Parkplätze und beim Irrgarten ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:500 bis 1:250 zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen abzustimmen.

## **12.0 Ausgleichsmaßnahmen**

### **12.1 Ausgleichsfläche 1**

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn eine Teilfläche von insgesamt 1.090 m<sup>2</sup> bereit zu stellen.

### **12.2 Ausgleichsfläche 2**

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Flurnummer 1310, Gemarkung St. Englmar eine Fläche von insgesamt 10.626 m<sup>2</sup> bereit zu stellen.

### **12.3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Herstellung der Erschließungs- bzw. baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

### **13.0 Geländemodellierungen**

13.1 Geländeabgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Böschungen für Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.

13.2 Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,20 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

### **14.0 Beleuchtung im Außenbereich**

Für Beleuchtungen im Außenbereich (z. B. Mastleuchten, Pollerleuchten, Beleuchtung Baumkronenweg oder Parkplatz) sind ausschließlich insektenschonende Natrium-Dampflampen (Gelblicht) als Leuchtmittel zulässig.

### **15.0 Rückbauverpflichtung bei Nutzungswegfall**

Die festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzungen ist ausschließlich für die Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ zulässig. Fällt diese Nutzung weg, so sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen, Gebäude, topografischen Veränderungen und Einfriedungen rückstandsfrei zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen.

Als Folgenutzung wird festgesetzt:

- Für Flächen, die Anforderungen des Art. 2 BayWaldG erfüllen: Forstwirtschaftliche Nutzung.
- Für die sonstigen Flächen, soweit es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt: Landwirtschaftliche Nutzung.

### **16.0 Tierfreigehege**

Für die artgerechte Haltung von Säugetieren innerhalb des durch planliche Festsetzung 7.3 festgesetzten Tierfreigeheges sind die durch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die tierschutzgerechte Haltung von Säugetieren am 10. Juni 1996 festgelegten Mindestanforderungen einzuhalten:

Mindestanforderungen an die Haltung von Kleinkamelen:

Ein Gehege für Alpakas (Untergattung Kamele) sollte mindesten 150 m<sup>2</sup> für 3 Tiere, für jedes weitere Tier 30 m<sup>2</sup> groß sein. Alle Kamelarten sind winterhart und können ganzjährig im Aussengehege gehalten werden, wobei Unterstände bzw. Ställe (ungeheizt) zur Verfügung stehen müssen, die allen Tieren der Herde Platz bieten (bei Kleinkamelen 2 m<sup>2</sup> pro Tier). Als Gehegeuntergrund ist Sand oder Naturboden besser natürliche Weide zu wählen. Als Gehegebegrenzung reichen Zäune in Höhe von 1,50 m. Die Haltung hinter Gräben (Trocken- oder Wassergräben) ist möglich.

---

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

---

### 1.0 Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen zu verständigen.

### 2.0 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser im Bereich Typ A in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Freianlagenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf einer Zisterne ist örtlich zu versickern.

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing zu melden ist.

Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

### 3.0 Verwendung von Recycling-Baustoffen

Es wird empfohlen, für den Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen an Stelle von Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat zu verwenden. Der Vorhabensträger sollte sich durch ausführende Firmen das Material alternativ anbieten lassen.

### 4.0 Bodenuntersuchung bei Aushubarbeiten

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das Erdreich organoleptisch durch eine fachkundige Person untersuchen zu lassen. Bei Verdacht auf Störungen (Geruch, Optik, etc. ) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.



# VERFAHRENSHINWEISE HAIBACH

## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.11.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des Deckblatte Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Haibach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.11.2009 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 29.12.2009 bis einschließlich 01.02.2010 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

## 3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2009 bis einschließlich 01.02.2010 durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

## 4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis einschließlich 30.04.2010 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5. Satzung

Die Gemeinde Haibach hat mit Beschluss vom 20.05.2010 das Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.05.2010 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

Haibach, den 20.05.2010



  
1. Bürgermeister A. Rainer

6. Inkrafttreten

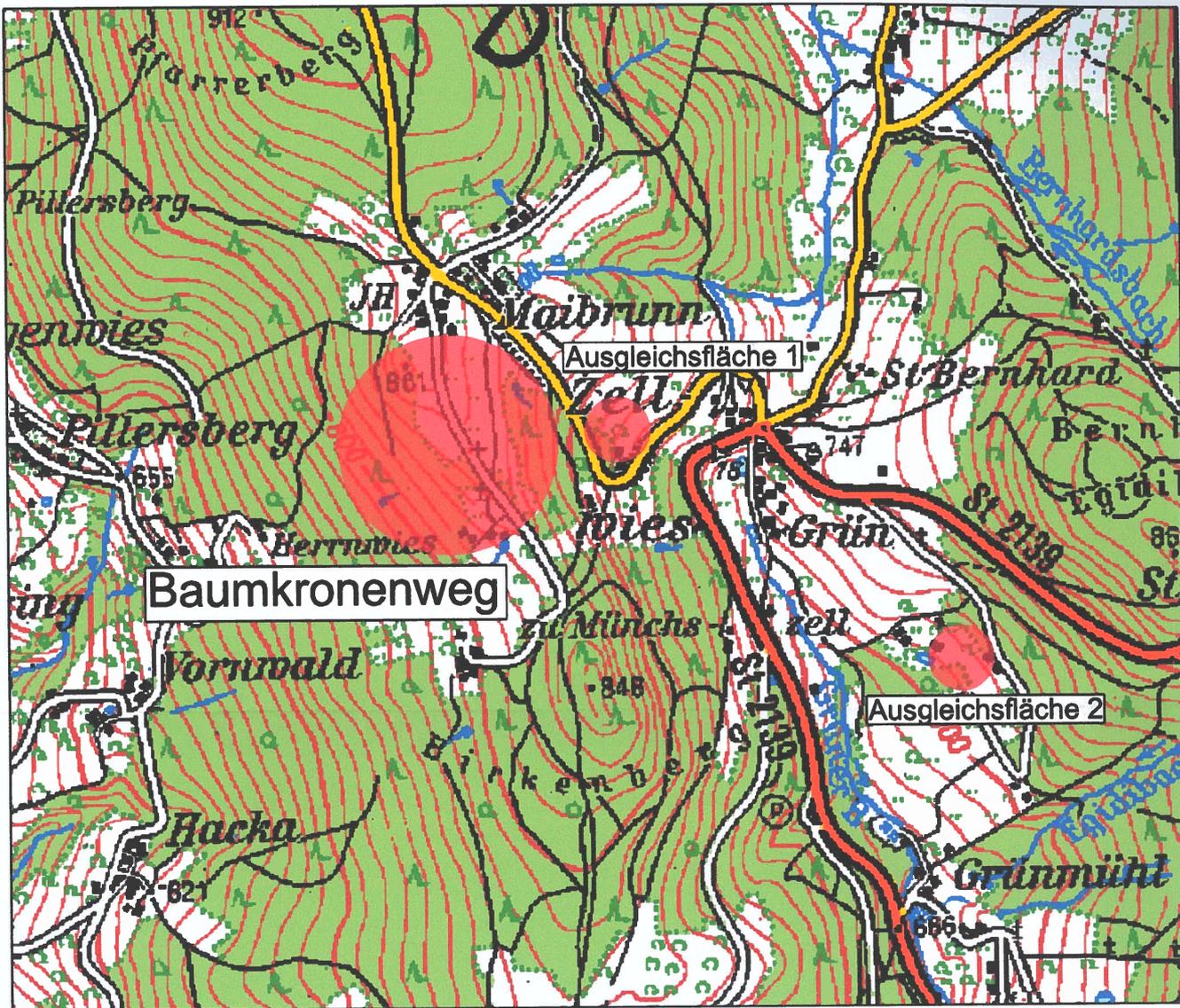
Der Satzungsbeschluss über das Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ~~20.05.10~~ <sup>20.07.10</sup> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haibach, den 20. Juli 2010



  
1. Bürgermeister A. Rainer

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN



## VERFAHRENSHINWEISE ST. ENGLMAR

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.11.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde St. Englmar hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.11.2009 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 29.12.2009 bis einschließlich 01.02.2010 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die St. Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1

### 3. Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die St. Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.12.2009 bis einschließlich 01.02.2010 durchgeführt. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

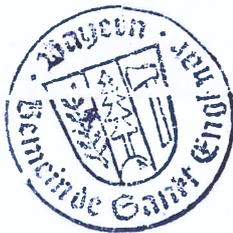
### 4. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.03.2010 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2010 bis einschließlich 30.04.2010 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 5. Satzung

Die St. Englmar hat mit Beschluss vom 20.05.2010 das Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 20.05.2010 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO beschlossen.

St. Englmar, den 20.05.2010



1. Bürgermeister A. Piermeier

### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über das Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 20.07.10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 und 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

St. Englmar, den

20. JULI 2010

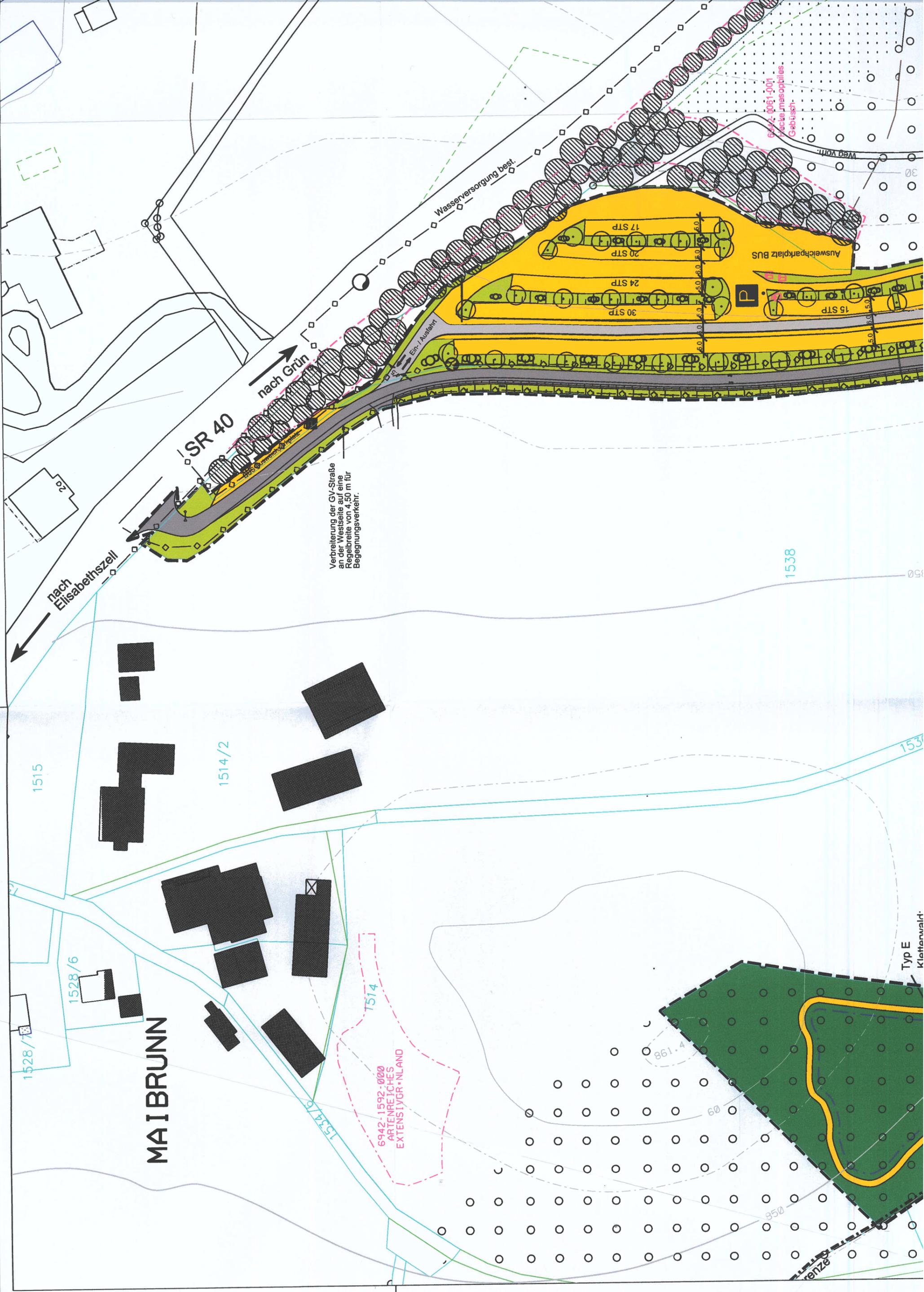


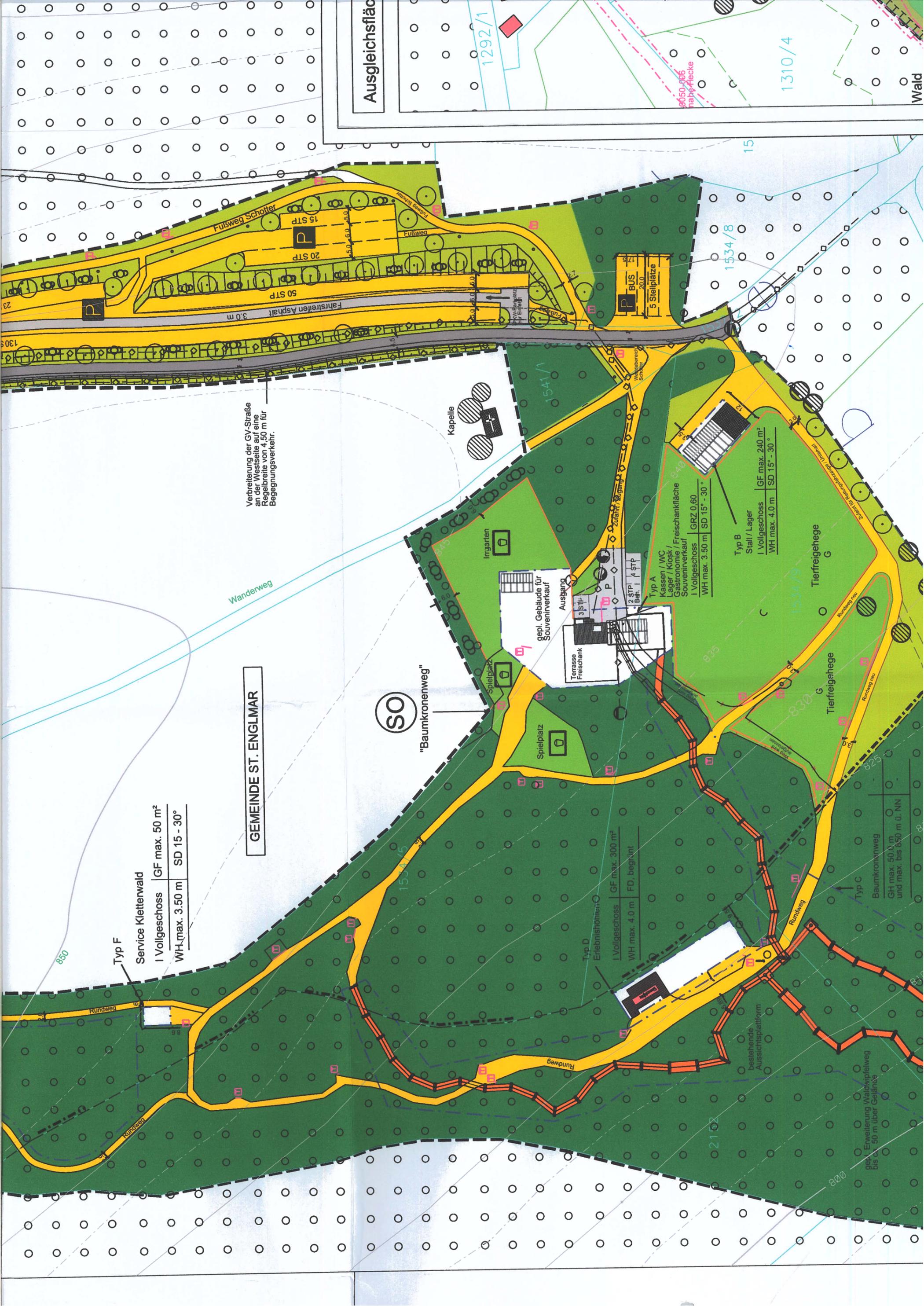
1. Bürgermeister A. Piermeier

Ausgleichsfläche 1, Fl. Nr. 1510/10 (TA), Ort: St. Englmar, M 11 1000



# MAIBRUNN





Ausgleichsfläche

1292/1

1310/4

15

1534/8

Verbreiterung der GV-Straße an der Westseite auf eine Regelbreite von 4,50 m für Begegnungsverkehr.

Kapelle

Wanderweg

GEMEINDE ST. ENGLMAR

SO

"Baumkronenweg"

Typ F  
Service Kletterwald  
I Vollgeschoss GF max. 50 m<sup>2</sup>  
WH max. 3.50 m SD 15° - 30°

gepl. Gebäude für Souvenirverkauf  
Terrasse Freischank  
Ausgang  
2 STP Beg. 1 4 STP

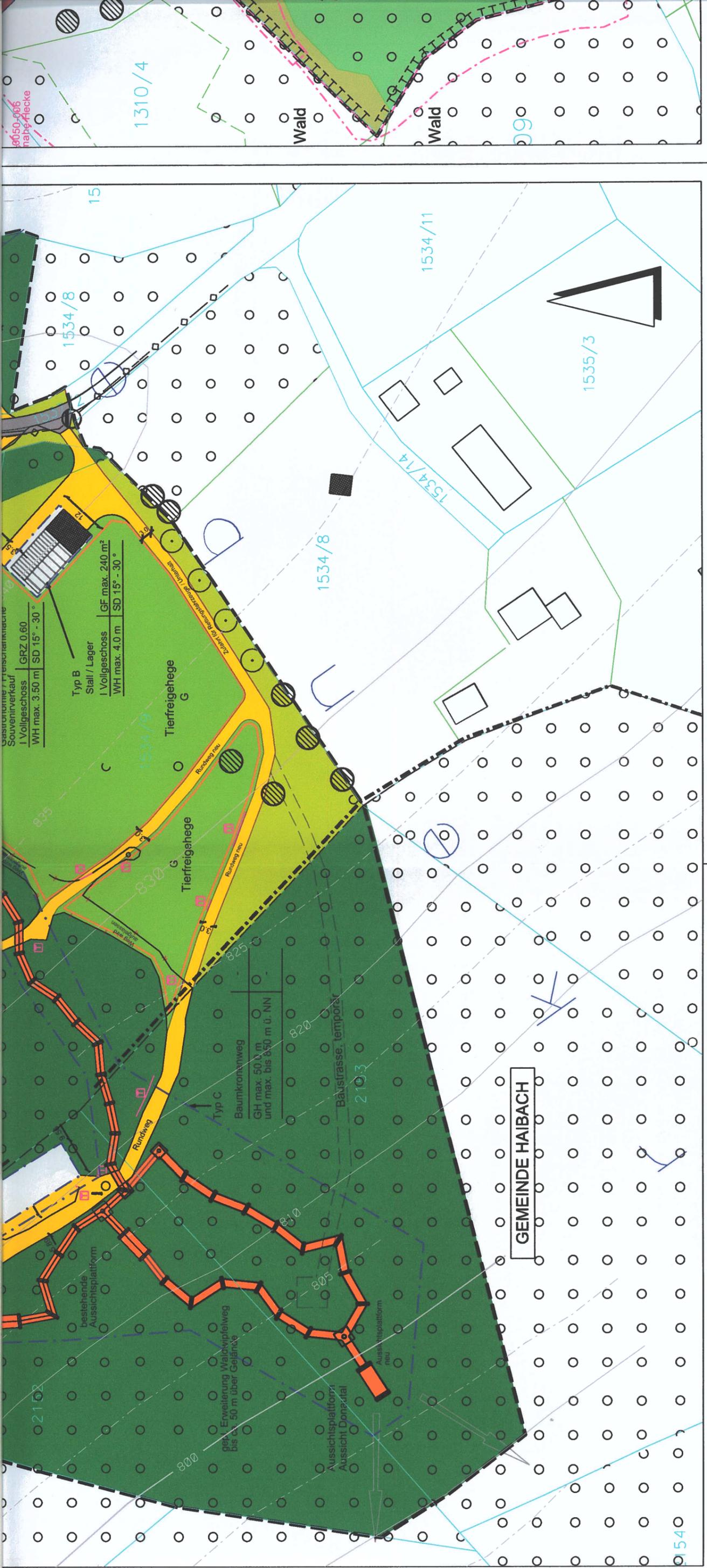
Typ B  
Stall / Lager  
I Vollgeschoss GF max. 240 m<sup>2</sup>  
WH max. 4.0 m SD 15° - 30°

Typ D  
Erlebnisholzpfad  
I Vollgeschoss GF max. 300 m<sup>2</sup>  
WH max. 4.0 m FD, begrünt

Typ C  
Baumkronenweg  
GH max. 50 m  
und max. bis 850 m ü. NN

gepl. Erweiterung Waldkletterweg bis ca. 50 m über Gelände

Wald



Gastronomie / Freizeitanlage  
 Souvenirverkauf  
 I. Vollgeschoss GRZ 0,60  
 WH max. 3,50 m SD 15° - 30°  
 Typ B  
 Stall / Lager  
 I. Vollgeschoss GF max. 240 m<sup>2</sup>  
 WH max. 4,0 m SD 15° - 30°

GEMEINDE HAIBACH



**GEMEINDE ST. ENGLMAR  
GEMEINDE HAIBACH**

**Deckblatt Nr. 2**

zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
Sondergebiet „Baumkronenweg“  
Maibrunn

**BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT**

zur Satzung in der Fassung vom 20.05.2010

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde St. Englmar**  
Rathausstraße 6  
94379 St. Englmar  
Tel.: 09965 / 84 03 - 0  
Fax: 09965 / 84 03 - 30  
Mail: [info@sankt-englmar.de](mailto:info@sankt-englmar.de)  
Web: [www.sankt-englmar.de](http://www.sankt-englmar.de)

**Gemeinde Haibach**  
Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0  
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29  
Mail: [info@haibach-sr.bayern.de](mailto:info@haibach-sr.bayern.de)  
Web: [www.haibach-elisabethszell.de](http://www.haibach-elisabethszell.de)

**Planung:**

**MKS Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21 - 0  
Fax: 09961 / 94 21 - 29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web : [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>                              | <b>3</b>  |
| 1. Aufstellungsbeschlüsse: .....   | 3         |
| 2. Anlass der Planaufstellung / Erforderlichkeit: .....                        | 3         |
| 3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....                                 | 4         |
| <b>B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES.....</b>                  | <b>4</b>  |
| 1. Geltungsbereich / Größe: .....  | 4         |
| 2. Beschaffenheit / Höhenlage.....   | 4         |
| 3. Schutzobjekte / Schutzgebiete .....   | 4         |
| <b>C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG .....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung .....                                     | 5         |
| 2. Vorhabensbeschreibung.....  | 5         |
| 3. Flächenverteilung .....   | 9         |
| 4. Erschließung .....  | 10        |
| 5. Ver- und Entsorgung.....  | 11        |
| 6. Immissionsschutz .....  | 11        |
| <b>D EINGRIFFSREGELUNG .....</b>   | <b>13</b> |
| 1. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges .....                      | 13        |
| 2. Ausgleichsflächen.....  | 14        |
| <b>E UMWELTBERICHT .....</b>   | <b>17</b> |
| 1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung .....                | 17        |
| 2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                 | 17        |
| 3. Fachliche Programme und Pläne .....   | 18        |
| 4. Darstellung des Vorhabens .....   | 18        |
| 5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... | 18        |
| 6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....             | 24        |
| 7. Methodik / Grundlagen .....   | 24        |
| 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....                                | 24        |
| 9. Zusammenfassung.....  | 24        |

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1. Aufstellungsbeschlüsse:

Der Gemeinderat St. Englmar hat in seiner Sitzung vom 12.11.2009 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „Baumkronenweg“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 5 geändert.

Der Gemeinderat Haibach hat in seiner Sitzung vom 12.11.2009 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „Baumkronenweg“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 5 geändert.

### 2. Anlass der Planaufstellung / Erforderlichkeit:

Der seit Mai 2008 in Betrieb genommene Waldwipfelweg in Maibrunn stößt auf überregionales touristisches Interesse und verzeichnet sehr gute Besucherzahlen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung musste bereits Anfang 2009 mit dem Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan eine strukturelle Veränderung in den Bereichen Parkierung und Kiosk vorgenommen werden, um die ursprüngliche Konzeption zu verbessern.

Dies konnte nur teilweise erreicht werden, die aktuelle Entwicklung hat die Planungsabsichten bereits wieder eingeholt. Es sind immer noch Defizite im Bereich der Verkehrslenkung am Besucherparkplatz zu verzeichnen, insbesondere für Busse fehlt ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen.

Des Weiteren fehlt im Kioskbereich ein Angebot an witterungsgeschützten Räumen für den Aufenthalt der Gäste. Dies wirkt sich gerade in den Übergangsjahreszeiten und bei Witterung mit wechselhaften Niederschlägen sehr ungünstig aus. Als besonders hinderlich haben sich hierbei die engen Baugrenzen für die Errichtung von Gebäuden erwiesen, da sie den Gestaltungsspielraum erheblich einschränken.

Hinsichtlich der Bandbreite an altersgruppenspezifischen Angeboten beabsichtigt der Betreiber eine Verbreiterung der Angebote, um die Attraktivität der Einrichtung zu erhalten und qualitativ zu verbessern. Im wesentlichen sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Erweiterung des Baumkronenweges nach Süden und einer Erhöhung auf ca. 47-50 m über Urgelände.
- Errichtung von erdgeschossigen „Erlebnishöhlen“ im Bereich des Rundweges für spezielle Angebote (Klang- und Dufthöhlen)
- Nutzung des südliche angrenzenden Wiesengeländes für Verlegung des Rundweges und Errichtung eines Tierfreigeheges
- Nutzung des bestehenden Gebäudes als Stall und Erweiterung nach Nordwesten als Lager für Betriebsmittel, Streumittel und Geräte.
- Aus sicherheitstechnischen Gründen ist die Errichtung einer eigenen Zufahrt für Rettungsfahrzeuge vorgesehen, die in Verbindung mit der Verlegung des Rundweges innerhalb der Anlage realisiert werden soll.

Durch die umfangreichen Änderungen und die notwendige Erweiterung der Gesamtfläche werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung verändert und an die künftigen Erfordernisse angepasst. Um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine Verbesserung der Verkehrslenkung und Verbesserung des touristischen Angebotes zu erreichen, haben die Gemeinden St. Englmar und Haibach die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

### 3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar stellt den überwiegenden Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ dar. Südlich grenzen Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für die Landwirtschaft an.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ dar. Südlich und westlich grenzen ausnahmslos Flächen für die Forstwirtschaft an.

## B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1. Geltungsbereich / Größe:

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7,97 ha und wird gebildet aus:

Flurnummern 1536 (Tfl.), 1537/2 (Tfl.), 1534/5, 1534/9, 1541 (Tfl.), 1541/1, Gemeinde und Gemarkung St. Englmar.

Flurnummern 2152 (Tfl.) und 2153 (Tfl.), Gemeinde Haibach, Gemarkung Elisabethszell.

### 2. Beschaffenheit / Höhenlage

Bei dem Gelände handelt es sich um einen mäßig bis stark geneigte Oberhang und Kuppenflächen, die sich von Südosten bis nach Südwesten erstrecken.

Die Haupthöhenlage bewegt sich von 800 m ü. NN bis zum höchsten Punkt südwestlich von Maibrunn mit 861,40 m ü. NN.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit überwiegend Fichtenwald bzw. im Südwesten mit Fichten-Buchen-Mischwald. Innerhalb der Waldflächen wurde der Baumkronenweg und die begleitenden Einrichtungen des Naturerlebnispfades errichtet. Südlich grenzt auf der Flurnummer 1534/9 eine brachliegende Wiese an, die mit Fichten und einigen Laubbäumen durchsetzt ist. Der südwestliche Teil wird von einem flächendeckenden Adlerfarnbestand dominiert. Daran schließt sich eine dichte Waldbestockung aus Fichten mittleren Alters an. Im Norden der Fläche befindet sich ein Stallgebäude aus Beton-Fertigteilen mit einem Dach aus Holzbohlen, da in einem baulich schlechten Zustand ist und das Ortsbild beeinträchtigt.

Von Nord nach Süd befindet sich östlich der Gemeindeverbindungsstrasse Maibrunn – Münchzell eine langgezogene, ca. 32 m bis 55 m breite ehemalige Wiese, auf der ein Besucherparkplatz angelegt wurde, der über einen Fußweg entlang des Waldes an den Baumkronenweg angebunden ist.

### 3. Schutzobjekte / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des Art. 13 d BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

FFH-Gebiete sind nicht vorhanden oder grenzen an.

Entlang der Kreisstraße SR 40 verläuft eine naturnahe Hecke, die an das nordöstliche Plangebiet grenzt. Der Bestand ist in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 6942-0061-001 erfasst. Die Hecke darf nicht beseitigt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Das Gebiet ist als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ festgesetzt. Einschließlich des Deckblattes Nr. 1 waren bislang folgende Nutzungen zulässig:

- Baumkronenweg (als aufgeständerte Konstruktion)
- Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankflächen
- Parkplätze
- Kasse / Lagerräume / Sanitäranlagen / Kiosk
- Einrichtungen und Ausstattungselemente mit umwelt- und naturpädagogischen Inhalten
- Spielgeräte

Diese zulässigen Nutzungen werden durch das Deckblatt Nr. 2 entsprechend der planerischen Zielstellungen ergänzt bzw. erweitert. Es ergeben sich gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen folgende Ergänzungen (**fett gedruckt**) hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen:

1. **Nicht allgemein öffentlich zugängliche Schank- und Speisewirtschaft, die ausschließlich dem Gebiet dient.** Die Beschränkung der Zulässigkeit auf eine nicht für den allgemein öffentlichen Betrieb stellt sicher, dass die Gastronomie nur in Verbindung mit einem Eintritt in die Freizeitanlage genutzt werden kann.
2. **Freischankfläche mit ausfahrbarer Sonnen- und Regenschutzmarkise.** Die zusätzliche Zulässigkeit einer ausfahrbaren Markise stellt die Benutzbarkeit der Terrasse bei Regen oder Nieselregen sicher. Bei Sonnenschein wird die Markise eingefahren und stellt somit keine dauerhafte Überdachung dar.
3. **Kiosk, Gebäude für Souvenirverkauf.** Die zusätzliche Zulässigkeit eines Gebäudes für Souvenir- und Andenkenverkauf soll die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten decken. Räumlich kann das Angebot nicht im Zusammenhang mit dem Kiosk oder der Gastronomie erfolgen, da die gleichzeitige Abwicklung von Getränke- und Essensversorgung und Andenkenverkauf zu erheblichen Wartezeiten und Störungen im betrieblichen Ablauf führt.
4. **Gebäude, Einrichtungen und Ausstattungselemente mit umwelt- und naturpädagogischen Inhalten.** Die Ergänzung stellt klar, dass auch Gebäude für die Veranschaulichung von umwelt- und naturpädagogischen Inhalten errichtet werden können. Dies bezieht sich vor allem auf die geplanten Erlebnishöhlen und die entlang der Wege maximal zulässigen fünf Holzhütten mit Infoangeboten.
5. **Spiel- und Sportgeräte.** Die Ergänzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Sportgeräten ist zur Erweiterung des Angebotes im Bereich des geplanten Kletterwaldes sowie zur Ergänzung der Angebote auf den Spielplätzen notwendig.
6. **Flächen für die Haltung von Tieren im Freien (Tierfreigehege).** Im südlichen Bereich sollen Tiere – hier: Alpakas- im Freigehege gehalten werden.
7. **Stallgebäude zur Unterbringung von Tieren.** Die Zulässigkeit soll die Nutzung und Erweiterung des bestehenden Stalles auf der Flurnummer 1534/9 sicherstellen.
8. **Im Zeitraum der vier Adventwochen des Jahres bis zum 7. Januar des Folgejahres die Nutzung als Weihnachtsmarkt und Veranstaltungen zum Jahreswechsel.** Durch die Ergänzung wird eine Erweiterung des touristischen Angebotes in der Vorweihnachtszeit bis zum Jahreswechsel als ausnahmsweise zulässige gewerbliche Sondernutzung ermöglicht.

### 2. Vorhabensbeschreibung

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Planung durch das Deckblatt Nr. 2 beschrieben.

#### 2.1 Änderungsbereich Besucherparkplatz / Busparkplatz:

Der Besucherparkplatz wird aufgrund des immer noch zu knappen Angebotes (vor allem an Wochenenden) nach Süden und Südsosten ausgedehnt und wird die gesamte ehemalige

Wiesenfläche beanspruchen. Insgesamt entstehen so Besucherparkplätze für etwa 344 Pkw. Zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung sind Pflanzgebote für Laubbäume und für Sträucher an den entstehenden Abtragsböschungen entlang der Gemeindeverbindungsstraße sowie entlang der Auftragsböschungen innerhalb des Parkplatzes festgesetzt. Die Parkplatzerweiterung wird über kurze Schotterwege an den bestehenden Fußweg angebunden.

Da die Busse gegenwärtig den Pkw-Parkplatz ebenfalls nutzen kommt es hier häufig zu Verkehrsproblemen und Stauungen. Daher soll für Busse ein separater Parkplatz (5 Stellplätze) im Süden der Flurnummer 1541, unmittelbar gegenüber dem Zugang zum Baumkronenweg errichtet werden. Hier sollen 5 Busse abgestellt werden können. Die geplante Lage ist zwingend erforderlich, da sehr viele ältere Menschen und auch eingeschränkt gehfähige Besucher den barrierefreien Baumkronenweg besuchen und daher die Wegstrecke möglichst kurz sein muss. Für die Anlage des Parkplatzes muss ein Teil des Fichtenforstes gerodet werden. Entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist dabei ein 3 m breiter Streifen freizuhalten, der im Winter für Pferdeschlittenfahrten anderer örtlicher Anbieter genutzt wird. Mit den 5 Stellplätzen für Busse kann nach den bisherigen Erfahrungen der Bedarf im Normalbetrieb gedeckt werden, in Spitzenzeiten stehen auf dem Gelände des nordöstlichen Pkw-Parkplatzes und im Norden an der Gemeindeverbindungsstraße Ausweichflächen für ca. 5 weitere Busse zur Verfügung.

## **2.2. Änderungsbereich Verkehrslenkung:**

Die bisherige Regelung, die Gemeindeverbindungsstraße ab der Einfahrt zum Besucherparkplatz im Norden für den Durchgangsverkehr zu sperren, hat sich als kontraproduktiv erwiesen. Der Verkehr beginnt bereits an der Einfahrt zu stocken, da die Besucher bereits dort nach Parkplätzen Ausschau halten, aber das freie Angebot auf der Fläche nicht überblicken können. Dies führt zu erheblichen Stauungen, die schnell bis auf die Kreisstraße zurückreichen, und dort zu Verkehrsbehinderungen führen.

Um die Verkehrsführung zu verbessern, muss der Besucherverkehr zügig nach Süden bis zum Ende des Besucherparkplatzes geleitet werden, um von dort die freien Parkplätze nach Norden schrittweise aufzufüllen. Dies wird durch einen Ringverkehr ermöglicht. Die Sperrung an der bisherigen Einfahrt wird aufgehoben, so dass die Besucher bis zur neu geplanten Einfahrt auf Höhe der Kapelle fahren können. Dadurch können die Besucher bereits während der Anfahrt erkennen, wo Parkplätze frei sind und diese von Süden her zügig auffüllen. Die bisherige Einfahrt im Norden wird dann durch eine entsprechende Beschilderung als Ein- und Ausfahrt geregelt. Zur Aufrechterhaltung des Verkehrs auf der Gemeindeverbindungsstraße ist eine Verbreiterung von derzeit 3,0 m auf 4,50 m erforderlich. Dadurch wird sichergestellt, dass ein Begegnungsverkehr bei reduzierter Geschwindigkeit möglich ist und vor allem die Anlieger keine erheblichen Behinderungen befürchten müssen.

## **2.3 Änderungsbereich Baubereich Typ A:**

Wesentlich ändert sich hier die Baugrenze. Durch die Definition eines größeren Baubereichs sollen die Möglichkeiten für die Errichtung von notwendigen Gebäuden flexibler werden. Die bisher sehr engen Baugrenzen würden bei darüber hinaus gehenden Anpassungsbedarf ständig die Änderung der Bauleitplanung erfordern. Über die Definition eines städtebaulich angemessenen Baufensters sind die geplanten Erweiterungen des Kiosks, die Errichtung eines separaten Gebäudes für Souvenirverkauf und die Freischankfläche in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen möglich. Die mögliche Überbauung ist durch die Begrenzung der GRZ auf 0,60 geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der maximal zulässigen GRZ für ein Dorfgebiet. Für die geplante Erweiterung der Bauflächen ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Rodung des Baumbestandes nördlich des Kiosks notwendig.

Neben den zusätzlichen Gebäuden ist die Errichtung einer ausfahrbaren Markise auf der Terrasse von wesentlicher Bedeutung für die Benutzbarkeit der Freischankflächen bei wechselhaften Wetter.

Im Eingangsbereich ist die Pflasterung der Zufahrt und die Anlage von gepflasterten Stellplätzen für Angestellte und die Anlage von 2 gepflasterten Behindertenstellplätzen notwendig. Insbesondere für letzter Zielgruppe wurde der Baumkronenweg durch eine Behindertenorganisation geprüft und die Schaffung der gepflasterten Flächen am Eingang angeregt. Dadurch ist es Rollstuhlfahren leichter möglich, den Baumkronenweg barrierefrei zu nutzen. Für die Angestellten ist die Schaffung ausreichender Mitarbeiterstellplätze erforderlich.

Nördlich des erweiterten Baubereichs ist die Anlage eines Irrgartens vorgesehen. Dieser soll durch die Pflanzung von Strauchhecken in Anordnung eines Labyrinths entstehen, die Wege werden mit Holz- oder Rindenhäcksel befestigt. Der bereits lichte Fichtenbestand soll dabei möglichst erhalten bleiben und in die Gestaltung einbezogen werden. Um eine ausreichende Abschirmung nach Außen zu gewährleisten ist entlang des Waldrandes im Nordosten und Norden eine durchgehende 2-3reihige Strauchpflanzung anzulegen.

Die Spielplatzbereiche nordwestlich und westlich des Kiosks werden mit Kinderspielgeräten (Schaukel, Kletternetze, Trampolin u. ä.) ausgestattet. Für die Anlage ist eine Rodung von Waldbestand nicht erforderlich, es werden bestehende Freiflächen genutzt. Die notwendigen Fallschutzbereiche dürfen zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belag, z. B. mit losem Kies, Holz- oder Rindenhäcksel befestigt werden.

#### **2.4 Änderungsbereich Baubereich Typ B – Stall - Lagergebäude:**

Der Baubereich umfasst den bestehenden Stall auf der Flurnummer 1534/9, der durch die Definition einer Baugrenze nach Nordwesten erweitert werden soll. Der Bereich soll zum einen als Stall für die Tiere des Tierfreigeheges dienen, das unmittelbar angrenzt. Zum anderen soll durch eine bauliche Erweiterung ein Lagergebäude für Betriebsmittel und Geräte entstehen, die für den Unterhalt des Baumkronenweges notwendig sind, z. B. Lager für Streusplitt im Winter. Vorgesehen ist der Umbau des Stalles im Zuge der Erweiterung. Das Satteldach soll künftig einheitlich nach Südwest ausgerichtet sein. Durch die Änderungen ist eine Verbesserung des Ortsbildes möglich, da das bislang wenig ansehnliche Gebäude oststypisch neu gestaltet werden kann. Die Geschossfläche wird auf 240 m<sup>2</sup> begrenzt, eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Durch die festgesetzten Wandhöhen von 4,0 m und das Satteldach mit Dachpfannendeckung wird eine ortsbildgerechte Neugestaltung erreicht.

Die bestehende Zufahrt zum Stall wird nach Südwesten weitergeführt und in 3 m Breite als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und zum Unterhalt der Anlage ausgebaut. Dies ist aus sicherheitstechnischen Gründen unbedingt erforderlich und soll von der Zufahrt zum Kassengebäude räumlich getrennt sein. Für die Anlage der Straße muss kein Waldbestand gerodet werden, es ist lediglich die Rodung von einzelnen Fichten und Sträuchern notwendig, die auf der brachliegenden Fläche aufgewachsen sind.

Durch die Verlegung des bestehenden Rundweges in einem Bogen nach Osten wird aufgrund der geringeren Steigung die Begehbarkeit insgesamt verbessert und zusätzlich das Tiergehege erschlossen. Die steilen Wegabschnitte am Westrand der Flurnummer 1534/9 werden aufgelassen und rekultiviert.

#### **2.5 Änderungsbereich Baubereich Typ C - Baumkronenweg:**

Der Baumkronenweg soll nach Süden erweitert werden. Ausgehend von der bestehenden Konstruktion soll ein ca. 180 m langer, aufgeständerter Rundweg errichtet werden, der sich bis zu 50 m über das Urgelände (an der neuen südlichen Aussichtsplattform) erhebt. Die Konstruktion erfolgt wie im Bestand mit Stahlbetonstützen, auf die der Weg aus Stahl-Unterkonstruktion und Lärchenholzbeplankung aufgesetzt ist.

Ausgehend von der bestehenden Aussichtsplattform wird der Weg nach Südwesten verschwenkt und in einem Ring wieder zurück auf den bestehenden Weg geführt. Ausgehend vom Bestand (Höhe ca. 840 m ü. NN, ohne Aufbauten, Masthöhe 25 m über Urgelände) wird der Weg mit etwa 5 % Steigung bis zur neuen Aussichtsplattform geführt (Höhenunterschied auf 90 m ca. 4,50 m). Da das Gelände in diese Richtung um ca. 18 Höhenmeter tiefer liegt, erreicht der höchste Punkt der Aussichtsplattform eine Gesamthöhe von ca. 47,5 m (ohne Aufbauten) und liegt auf etwa 844,5 m ü. NN (ohne Aufbauten). Um einen gewissen Spielraum für Abweichungen bei der technischen Planung der Erweiterung zu haben, wird die maximale Gesamthöhe auf 50 m ab Urgelände, jedoch an keinem Punkt höher als 850 m ü. NN festgesetzt. Dadurch kann der Baumkronenweg gut in das Gelände eingefügt werden, die Aussichtsplattform überragt die Baumwipfel um etwa 5-7 m, so dass auch langfristig eine ungehinderte Aussicht gewährleistet ist. Der neue Ringweg hingegen wird die Baumwipfel langfristig nicht überragen.

Für den Bau der Erweiterung wird die Errichtung einer Baustraße von 3 m Breite erforderlich, um in den Hauptbaubereich zu gelangen. Dort wird auf einer ca. 8 x 8 m großen Fläche ein Ausleger-Kran aufgestellt, der die großen Bauteile an Ort und Stelle befördert.

Um möglichst wenig in den vorhandenen Waldbestand einzugreifen, wird die Baustraße vom geplanten Rettungsweg im Osten aus nach Südwesten durch die dortige Fichtenschonung geführt. Hier ist der Baumbestand noch jung und besteht aus einem Fichtenreinbestand. Dieser muss in einer Breite von 5-6 m gerodet werden. Für die Anlage der Baustraße muss das Gelände stellenweise durch eine Abgrabung bzw. Aufschüttung von ca. 50 cm verändert und mit Schotter vorübergehend befestigt werden.

Nach Errichtung der aufgeständerten Konstruktion wird die Baustraße vollständig zurückgebaut und das Gelände wieder angeglichen. Die durch Rodung entstandene Schneise wird durch waldbauliche Maßnahmen geschlossen, die einen Umbau des dortigen Fichtenreinbestandes zu einem Mischwald zum Ziel haben.

Für die Fundamentierung der 18 neu zu errichtenden Stahlbetonstützen ist nach den Erfahrungen aus dem bestehenden Projekt mit Fundamentflächen von 3 x 3 m bis 5 x 5 m zu rechnen. Die Tiefe der Fundamente ist von den Voraussetzungen im Untergrund abhängig und muss durch eine statische Berechnung ermittelt werden. Für die Errichtung der Fundamente sind keine eigenen Zufahrten erforderlich. Der Aushub kann vor Ort mit dem Bagger erfolgen, der Beton wird über Pumpen an den Einbauort geführt. Die kann vom bestehenden Rundweg im Norden aus oder von der geplanten Baustraße aus erfolgen. Dadurch soll sichergestellt sein, dass möglichst wenig in den Waldbestand eingegriffen wird.

### **2.6 Änderungsbereich Baubereich Typ D Erlebnishöhlen:**

Bei den sogenannten Erlebnishöhlen handelt es sich um erdgeschossige Bauwerke, die in den Hang gebaut werden und dadurch nur deren Vorderseite sichtbar ist. In den Innenräumen werden Angebote für die Sinne bereitgestellt, z. B. Klang- und Dufterlebnisse, die durch die Abschirmung von äußeren Einflüssen intensiver wahrnehmbar sind.

Die Bauwerke sind durch eine Baugrenze auf der Flurnummer 2152, Gemarkung Elisabethszell, definiert, die unmittelbar am Rundweg liegt. Die maximale Geschossfläche wird auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt, die zulässige Wandhöhe auf 4,0 m. Die Gebäude sind an drei Seiten in den Hang einzugraben und das festgesetzte Flachdach ist mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen. Dadurch werden die Bauwerke in das Gelände eingebunden.

An den sichtbaren Vorderwänden sind Sport- und Spieleinrichtungen (z. B. Boulderwand) zulässig, die das Angebot zusätzlich erweitern sollen.

Für die baulichen Anlagen ist die teilweise Rodung von Bäumen erforderlich. Dabei handelt es sich überwiegend um jüngere Fichten mit Höhen bis zu ca. 6 m. Eine im Grenzbereich östlich der bestehenden Sinneshöhle stockende Buche wird als markanter Baum erhalten.

### **2.7 Änderungsbereich Baubereich Typ E - Kletterwald:**

Der Kletterwald soll im nördlichen Plangebiet innerhalb der dortigen Waldflächen. Hier sollen vorrangig Anlagen und Einrichtungen zum Klettern und für geschicklichkeits- und Beweglichkeitstraining errichtet werden. Unter Ausnutzung des vorhandenen Baumbestandes ist z. B. die Einrichtung von Hochseil-Kletterparcours möglich. Netzkonstruktionen zum Klettern oder Netzbrücken zum Klettern und Balancieren sind weitere Anwendungsmöglichkeiten.

Zugelassen werden Geräte oder Einrichtungen, die überwiegend aus Holz bestehen sowie die Errichtung von Netzen und Hochseleinrichtungen oder Klettereinrichtungen aus Seilen (Stahl oder Kunststoff). Wichtig ist, dass die ggf. notwendigen Befestigungen und Fundamente so auszuführen sind, dass der Baumbestand weder im Wurzelbereich noch an den Stämmen geschädigt oder erheblich beeinträchtigt wird.

Notwendige Fallschutzflächen dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rindenhäcksel, Holzhäcksel oder losem Kies ausgeführt werden, um keine zusätzlich Bodenversiegelungen zu erreichen.

**2.8 Änderungsbereich Baubereich Typ F – Service Kletterwald:**

Der Baubereich ist vorgesehen für die Errichtung eines Gebäudes, das ausschließlich der Einrichtung Kletterwald dient. Insbesondere zur Unterbringung von Material und Werkzeugen sowie zur Ausgabe von Kletterausrüstungen kann ein solches Gebäude erforderlich sein.

Das Baufenster wird hier mit einer Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Errichtet werden darf ein Vollgeschoss mit einer Wandhöhe von maximal 3,50 m, Kellergeschosse dürfen nicht errichtet werden. Die Festsetzungen zur Baugestaltung beziehen sich auf die sonstigen Gebäude im Gebiet, um eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen.

Für die baulichen Anlagen ist die Rodung einzelner Bäume (Fichten-Altäume) erforderlich.

**2.9 Änderungsbereich Naturlehrpfad – Spiel- und Bewegungsgeräte:**

Zusätzlich zur bislang zulässigen Errichtung von Schildern und Informationstafeln mit naturpädagogischen Inhalten sollen maximal 5 witterungsgeschützte Info-Hütten in Holzbauweise zulässig sein. Die Ausdehnung soll maximal 4 x 4 m und die Wandhöhe maximal 2,50 m betragen. Sie dienen der Aufnahme von Infoangeboten, die einen Witterungsschutz voraussetzen. Die Hütten sind entlang des Rundweges zu platzieren und dürfen nur mit Punktfundamenten oder Streifenfundamenten verankert werden.

**2.10 Änderungsbereich Tierfreigelände:**

Auf Teilen der Flurnummer 1534/9 soll in Zuordnung zum geplanten Stallgebäude im Baubereich Typ B die Haltung von Alpakas zugelassen sein.

Zur Sicherstellung einer artgerechten Haltung von Säugetieren innerhalb der durch planliche Festsetzung 7.3 festgesetzten Tierfreigehege sind die durch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die tierschutzgerechte Haltung von Säugetieren am 10. Juni 1996 festgelegten Mindestanforderungen einzuhalten:

Hierin heißt es zu den Mindestanforderungen an die Haltung von Kleinkamelen:

Ein Gehege für Alpakas (Untergattung Kamele) sollte mindesten 150 m<sup>2</sup> für 3 Tiere, für jedes weitere Tier 30 m<sup>2</sup> groß sein. Alle Kamelarten sind winterhart und können ganzjährig im Aussengehege gehalten werden, wobei Unterstände bzw. Ställe (ungeheizt) zur Verfügung stehen müssen, die allen Tieren der Herde Platz bieten (bei Kleinkamelen 2 m<sup>2</sup> pro Tier). Als Gehegeuntergrund ist Sand oder Naturboden besser natürliche Weide zu wählen. Als Gehegebegrenzung reichen Zäune in Höhe von 1,50 m. Die Haltung hinter Gräben (Trocken- oder Wassergäben) ist möglich.

Durch die festgesetzten Flächen für Tierfreigehege im Umfang von ca. 6.170 m<sup>2</sup> können die Anforderungen an die Gehegegröße erfüllt werden. Im Baubereich Typ B kann bei einer zulässigen Geschossfläche von 240 m<sup>2</sup> sichergestellt werden, dass ein ausreichend großer Unterstand oder Stall bereitgestellt werden kann.

**3. Flächenverteilung**

Durch die umfangreichen Veränderungen in der geplanten Flächennutzung ist eine Neuaufstellung der Flächen für das Gesamtgebiet erforderlich:

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. 79.706 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

|   |                      |
|---|----------------------|
| <u>Öffentliche Verkehrsflächen und Wege:</u>          |                      |
| Gemeindeverbindungsstraße, Asphalt, Bestand           | 1.700 m <sup>2</sup> |
| Verbreiterung Gemeindeverbindungsstraße, Asphalt      | 685 m <sup>2</sup>   |
| Wanderweg GV-Straße – Kapelle, Schotterbelag, Bestand | 220 m <sup>2</sup>   |

**Private Verkehrsflächen und Wege:**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Fahrgasse Pkw-Parkplatz, Asphalt                          | 1.210 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze Vorplatz Kiosk, Pflasterbelag                 | 285 m <sup>2</sup>   |
| Stellplätze, Fahrgassen Pkw-Parkplatz, Schotterbelag      | 5.739 m <sup>2</sup> |
| Fußwege Pkw-Parkplatz bis GV-Straße, Schotterbelag        | 832 m <sup>2</sup>   |
| Bus-Parkplatz südlich Pkw-Parkplatz, Schotterbelag        | 465 m <sup>2</sup>   |
| Bus-Ausweichparkplatz nördlich GV-Straße, Schotterbelag   | 165 m <sup>2</sup>   |
| Wendebereich Bus / Zufahrt Kiosk-Kasse, Schotterbelag     | 420 m <sup>2</sup>   |
| Zufahrt, Vorbereich Stall und Lagergebäude, Schotterbelag | 242 m <sup>2</sup>   |
| Rundwege innerhalb Anlage, Rettungsweg, Schotterbelag     | 3.558 m <sup>2</sup> |
| Baumkronenweg, incl. Erweiterung, Holzkonstruktion        | 1.100 m <sup>2</sup> |

**Bauflächen für Gebäude:**

|  |                      |
|--|----------------------|
| Baufenster Typ A – Gastronomie, Freischank, Kiosk etc. | 1.470 m <sup>2</sup> |
| Baufenster Typ B – Stall / Lager                       | 265 m <sup>2</sup>   |
| Baufenster Typ D - Erlebnishöhlen                      | 445 m <sup>2</sup>   |
| Baufenster Typ F – Service Kletterwald                 | 50 m <sup>2</sup>    |

**Spielplätze:**

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Spielplatz westlich Terrasse          | 390 m <sup>2</sup>   |
| Spielplatz / Irrgarten nördlich Kiosk | 1.264 m <sup>2</sup> |

**Tierfreigehege:**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Nordöstlich Rundweg bis Stall | 4.685 m <sup>2</sup> |
| Südwestlich Rundweg           | 1.485 m <sup>2</sup> |

**Wiesenflächen, Grünflächen, Straßenbegleitgrün:**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Straßenbegleitgrün, Bestand                       | 1.948 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen Pkw-Parkplatz, Topografie verändert   | 4.440 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen Pkw-Parkplatz, Topografie unverändert | 1.162 m <sup>2</sup> |
| Wiesenflächen Flurnummer auf 1534/9               | 1.635 m <sup>2</sup> |

**Waldflächen:**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Waldflächen innerhalb Baugrenzen Kletterwald   | 3.550 m <sup>2</sup>  |
| Waldflächen innerhalb Baugrenzen Baumkronenweg | 9.100 m <sup>2</sup>  |
| Sonstige Waldflächen im Geltungsbereich SO     | 31.096 m <sup>2</sup> |

**4. Erschließung****4.1 Verkehr**

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 40 Grün – Elisabethszell. Von dort wird der Verkehr nach Süden über die auf eine Breite von 4,50 m auszubauende Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchszell bis auf Höhe der Kapelle geleitet. Dort befindet sich die Zufahrt für Pkw zum Parkplatz. Busse können die im Anschluss befindlichen Stellplätze anfahren, für Pkw wird die Weiterfahrt gesperrt.

Die innere Erschließung des Pkw-Parkplatzes erfolgt über Fahrgassen mit beidseitiger Senkrechtaufstellung. In der Fahrgasse unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße soll eine 3 m breite Fahrbahn einschließlich der Ein- und Ausfahrtbereiche asphaltiert werden, um vor allem im Winter auf den am meisten frequentierten Flächen eine ausreichende und angemessene Verkehrssicherheit gewährleisten zu können.

Die bisherige Zufahrt im Norden des Pkw-Parkplatzes wird auf 3,50 m verengt und nur die Ausfahrt zugelassen.

## 4.2 Öffentlicher Personen-Nahverkehr ÖPNV

In der Ortschaft Maibrunn ist eine Haltestelle für den ÖPNV vorhanden, die von zwei Linien angefahren wird: Linie 13 Steinachern-Rattenberg-Steinburg-Bogen-Straubing und Linie 50 St. Englmar-Grün-Gneißeln-Kolmberg-Viechtach. Die Fahrzeiten und die Taktfrequenz der ÖPNV-Anbindung sind nicht geeignet, eine befriedigende Erreichbarkeit der touristisch bedeutsamen Einrichtung sicherzustellen.

Nach eineinhalbjährigem Betrieb des Baumkronenweges festzustellen, dass die Einrichtung in sehr hohem Maße von Individualurlaubern und von Reisegruppen besucht wird. Da es sich um eine überregional bedeutende Einrichtung handelt, reist ein hoher Anteil dieser Besucher von außerhalb des Landkreises an und nutzt den ÖPNV daher grundsätzlich nicht.

Die Frequentierung an Werktagen und auch an Wochenenden ist durchaus sehr unterschiedlich und in hohem Maße von der Witterung abhängig. Die Verweildauer der Besucher beträgt im Regelfall wenige Stunden begrenzt, so dass diese in hohem Maße flexibel hinsichtlich der Mobilität sein wollen.

Die wirtschaftlichen Voraussetzungen für einen Betrieb zusätzlicher Buslinien aus Richtung Straubing, Bogen und Viechtach sind wegen der nicht zu kalkulierenden Auslastung ungünstig. Die Gemeinde St. Englmar ist bemüht, beim VSL eine Verbesserung der örtlichen ÖPNV-Anbindung, ggf. in Verbindung mit den sonstigen in St. Englmar befindlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen, zu erreichen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung St. Englmar. Von der Kreisstraße SR 40 aus ist der Anschluss der Einrichtungen möglich.

Die **Schmutzwasserentsorgung** ist durch den Anschluss an die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell sichergestellt.

Das **Niederschlagswasser** von Gebäuden wird über geeignete Vorrichtungen (z.B. Mulden, Gräben, Sickerrigolen) vor Ort versickert. Das Niederschlagswasser aus den Wegflächen und sonstigen Anlagen innerhalb der Freizeitanlage wird in den angrenzenden Waldflächen vor Ort versickert.

Das Niederschlagswasser der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell sowie das Niederschlagswasser aus den Parkplatzflächen wird in Schotterrigolen innerhalb der Flurnummer 1541 aufgefangen und vor Ort versickert.

Das Niederschlagswasser aus dem Bus-Parkplatz wird in der angrenzenden Waldfläche vor Ort versickert.

Die **Stromversorgung** obliegt der e.on AG. Zuständig ist das Kundencenter Vilshofen.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Maibrunn und erstreckt sich auf die Waldflächen im Südosten und Südwesten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 160 m nordwestlich des Besucherparkplatzes. Durch die Erweiterung nach Süden auf die Flurnummer 1534/9 rückt die Anlage bis auf ca. 60 m an die dortige Streubebauung heran.

Bei der Beurteilung der auftretenden Lärmemissionen wird für Freizeitanlagen in Bayern die 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte (Streusiedlung im Außenbereich = Mischgebiet) außerhalb von Gebäuden für Mischgebiete:

Tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB (A).

Tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A).

Nachts 45 dB(A).

Da kein Nachtbetrieb (werktags von 22:00 Uhr bis 06:00, sonn- und feiertags 0:00 Uhr – 07:00 Uhr) stattfindet, ist der letztgenannte Wert im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die regulären Öffnungszeiten des Waldwipfelweges betragen im Zeitraum April bis Oktober von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr und im Zeitraum von November bis März von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr und liegen damit ausschließlich tags außerhalb der Ruhezeiten (werktags 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, sonn- und feiertags 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Hier ist der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) maßgeblich.

Es ist aufgrund der Entfernungen von 65 – 85 m von äußersten östlichen Rundweg bis zu den nächstgelegenen Wohngebäuden der Streusiedlung davon auszugehen, dass die von den Besuchern ausgelösten Lärmemissionen (Unterhaltung, Gelächter u. ä.) an den nächstgelegenen Immissionsorten (Streusiedlung) nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeiten und tags während der Ruhezeiten führen.

Die Ausdehnung des Baumkronenweges nach Südwesten hat aufgrund der Lage im Waldgebiet führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Lärmsituation, da sich die Abstände zur Wohnbebauung nicht verringern.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für den Weihnachtsmarkt bis 20:00 Uhr liegt ebenfalls nicht in der Nachtzeit, die Ruhezeit wird nur am Wochenende im Zeitraum von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr berührt. Auch hier wird durch aufgrund der durch die Eigenart der Nutzung entstehenden Geräuschemissionen (Personen-Besucherverkehr) mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte an nächstgelegenen Immissionsort gerechnet.

## D EINGRIFFSREGELUNG

### 1. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfanges

#### 1.1 Gebietseinstufung / Kompensationsfaktor

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.

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, der bewegten Topografie und der durchschnittlichen Ausstattung mit naturnahen Landschaftselementen in **Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** eingestuft.

Zur Festlegung welche Eingriffsschwere zum tragen kommt, muss das Gesamtgebiet hinsichtlich seiner geplanten Flächennutzungen betrachtet werden. Die differenzierten Festsetzungen führt zu unterschiedlich verteilten Intensitäten der baulichen Nutzungen im Sondergebiet. Auf der Basis der festgesetzten Nutzungen wird nachfolgend der Versiegelungsgrad, bezogen auf das Gesamtgebiet ermittelt, um zu einer Einstufung zu kommen.

Folgende Flächenversiegelungen werden durch den Bebauungsplan vorbereitet:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Verbreiterung Gemeindeverbindungsstraße, Asphalt  | 685 m <sup>2</sup>          |
| Fahrgasse Pkw-Parkplatz, Asphalt  | 1.230 m <sup>2</sup>        |
| Stellplätze Vorplatz Kiosk, Pflasterbelag   | 285 m <sup>2</sup>          |
| Stellplätze, Fahrgassen Pkw-Parkplatz, Schotterbelag  | 5.739 m <sup>2</sup>        |
| Fußwege Pkw-Parkplatz bis GV-Straße, Schotterbelag  | 832 m <sup>2</sup>          |
| Bus-Parkplatz südlich Pkw-Parkplatz, Schotterbelag  | 465 m <sup>2</sup>          |
| Bus-Ausweichparkplatz nördlich GV-Straße, Schotterbelag                                     | 165 m <sup>2</sup>          |
| Wendebereich Bus / Zufahrt Kiosk-Kasse, Schotterbelag                                       | 420 m <sup>2</sup>          |
| Grünflächen Parkplatz, topografisch verändert (Auftrag, Abtrag)                             | 4.420 m <sup>2</sup>        |
| Zufahrt, Vorbereich Stall und Lagergebäude, Schotterbelag                                   | 242 m <sup>2</sup>          |
| Rundwege innerhalb Anlage, Rettungsweg, Schotterbelag                                       | 3.558 m <sup>2</sup>        |
| Baufenster Typ A – GRZ 0,60 x 1.470 m <sup>2</sup> =  | 882 m <sup>2</sup>          |
| Baufenster Typ B – GF max. 240 m <sup>2</sup>   | 240 m <sup>2</sup>          |
| Typ E Kletterwald, 10 % Versiegelung x 3.550 m <sup>2</sup>                                 | 355 m <sup>2</sup>          |
| Baufenster Typ D – GF max. 300 m <sup>2</sup>   | 300 m <sup>2</sup>          |
| Typ C Baumkronenweg, ca. 5 % Versiegelung x 9.100 m <sup>2</sup> =                          | 455 m <sup>2</sup>          |
| Baufenster Typ F – GF 50 m <sup>2</sup>   | 50 m <sup>2</sup>           |
| Spielplatz westlich Terrasse, ca. 20% Versiegelung x 390 m <sup>2</sup> =                   | 78 m <sup>2</sup>           |
| <u>Spielplatz / Irrgarten nördlich Kiosk, ca. 20 % Versiegelung x 1.264 m<sup>2</sup> =</u> | <u>253 m<sup>2</sup></u>    |
| <b>Summe versiegelte Flächen</b>  | <b>20.654 m<sup>2</sup></b> |

Bei einem Gesamtgebiet vom 79.706 m<sup>2</sup> errechnet sich folgender Versiegelungsgrad:

**Versiegelte Fläche 20.654 m<sup>2</sup> : Gesamtgebiet 79.709 m<sup>2</sup> = 0,26**

Die aus der geplanten Nutzung als Sondergebiet Baumkronenweg resultierende Eingriffsschwere durch Überbauung und Versiegelung ist demnach dem **Typ B – geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Bei der Wahl des Kompensationsfaktors können nachfolgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung berücksichtigt werden:

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Schotterbelägen für den überwiegenden Teil der Parkplatzflächen und Fußwege.
- Eingrünung des Parkplatzes und der Rettungszufahrt mit Laubbäumen und standortgerechten heimischen Sträuchern.

- Vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude mit ortstypischen Merkmalen.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen wird der **Kompensationsfaktor** entsprechend reduziert und mit **0,50** festgelegt.

## 1.2 Berechnung Ausgleichsflächenbedarf

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfes bleiben die bereits bestehenden versiegelten Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße sowie des Wanderweges an der Kapelle außer Ansatz. Ebenso unberücksichtigt bleiben Flächen, die aufgrund der Auswirkungen der Planung keine Versiegelung erfahren, so z. B. das Tierfreigehege, die Wiesenflächen und sonstigen Grünflächen sowie die bestehenden Waldflächen außerhalb der Baubereiche Typ C Baumkronenweg und Typ E Kletterwald.

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs sind nachfolgende Flächen anzusetzen:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Gesamtgebiet Geltungsbereich</b>                    | <b>79.709 m<sup>2</sup></b> |
| abzgl.   |                             |
| <u>bestehende Verkehrsflächen:</u>                     |                             |
| Gemeindeverbindungsstraße, Asphalt, Bestand            | - 1.700 m <sup>2</sup>      |
| Wanderweg GV-Straße – Kapelle, Schotterbelag, Bestand  | - 220 m <sup>2</sup>        |
| <u>Tierfreigehege:</u>                                 |                             |
| Nordöstlich Rundweg bis Stall                          | - 4.685 m <sup>2</sup>      |
| Südwestlich Rundweg                                    | - 1.485 m <sup>2</sup>      |
| <u>Wiesenflächen, Grünflächen, Straßenbegleitgrün:</u> |                             |
| Wiesenflächen Flurnummer auf 1534/9                    | - 1.635 m <sup>2</sup>      |
| Straßenbegleitgrün, Bestand                            | - 1.162 m <sup>2</sup>      |
| Grünflächen Pkw-Parkplatz, Topografie unverändert      | - 1.948 m <sup>2</sup>      |
| <u>Waldflächen:</u>                                    |                             |
| Sonstige Waldflächen im Geltungsbereich SO             | 31.096 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe anzusetzende Eingriffsflächen</b>             | <b>35.778 m<sup>2</sup></b> |

Daraus errechnet sich folgender **Ausgleichsbedarf**:

**Eingriffsfläche 35.778 m<sup>2</sup> x 0,50 Kompensationsfaktor = 17.889 m<sup>2</sup>**

Für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind insgesamt Ausgleichsflächen in einem Umfang von 17.889 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

## 2. Ausgleichsflächen

### 2.1 Ausgleichsfläche 1

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind bereits auf einer Teilfläche der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn, umgesetzt. Die Teilfläche ist bereits mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Baumkronenweg“ rechtskräftig geworden.

Hier wurden zwei Maßnahmenflächen festgesetzt, die einer Ökokontofläche von insgesamt **2.180 m<sup>2</sup>** entsprechen. Damit kann der durch das Deckblatt Nr. 2 verursachte Ausgleichsbedarf teilweise durch die im bereits genehmigten Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen abgedeckt werden.

### 2.2 Ausgleichsfläche 2

Der **zusätzliche Ausgleichsbedarf** durch das Deckblatt Nr. 2 zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Baumkronenweg beträgt **15.709 m<sup>2</sup>**

### 2.2.1 Geplante Maßnahme

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Flurnummer 1310 der Gemarkung St. Englmar mit einer Größe von ca. 10.626 m<sup>2</sup> umgesetzt. Die Fläche liegt ca. 700 m südöstlich der Ortslage Grün.

Es handelt sich um einen mäßig steil nach Südwesten abfallenden Mittelhang. Die Höhen betragen im Nordosten an der dortigen Straße ca. 742 m ü. NN und fallen nach Südwesten auf ca. 713 m ü. NN und nach Süden auf ca. 711 m ü. NN ab.

Ein Großteil der Fläche ist mit Laubgehölzen bestockt. Dabei handelt es sich überwiegend um Weiß-Birken und Zitter-Pappeln mittleren Alters, die sich zu einem teilweise zu einem geschlossenen Bestand entwickelt haben. Stellenweise ist Fichten-Jungwuchs eingestreut, Schwarz-Erlen sind an den locker bestockten Rändern vereinzelt vorhanden. Der Gehölzbestand ist als Folge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den ehemals waldfreien, feuchten Hangwiesen entstanden und hat die ehemals freien Flächen schrittweise besiedelt. Die gehölzbestandenen Flächen sind in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 6942-0054-001 erfasst und werden als Feuchtbiotopkomplex beschrieben. Der Bestand wird zu 90% als Wald und zu 10 % als Feldgehölz erfasst. Der **Gehölzbestand** unterliegt nicht dem Schutz nach Art. 13 d BayNatSchG. Von den insgesamt ca. 13.912 m<sup>2</sup> erfassten Flächen kommen ca. **7.761 m<sup>2</sup>** innerhalb der Flurnummer 1310 zu liegen.

Ein langgezogener Restbereich ist im Nordostteil der Fläche noch gehölzfrei. Dabei handelt es sich um einen **mageren Nasswiesenkomplex** mit einer **Fläche von ca. 2.865 m<sup>2</sup>**, der in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6942-1383-000 erfasst ist. Der Bestand wird mit ca. 75 % Seggen- und binsenreichen Naßwiesen, ca. 15% Flachmoor, 5 % Pfeifengraswiese und ca. 5 % Großseggenried angegeben. Die Flächen fallen vollständig unter den Schutz des Art. 13 d BayNatSchG. Die noch offene Fläche ist naturschutzfachlich von hohem Wert, da hier Vorkommen besonders seltener und geschützter Pflanzenarten vorhanden sind. Zu nennen sind hier das Breitblättrige Knabenkraut (*Dactylohiza majalis*, Rote Liste Bayern 3), eine heimische Orchidee, der Rundblättrige Sonnentau (*Drosera rotundifolia*, Rote Liste Bayern 3), das Wollgras (*Eriophorum spec.*) und das Torfmoos (*Sphagnum spec.*). Aufgrund der hohen Bedeutung für den Artenschutz wurde die noch offene Fläche durch den Landschaftspflegeverband Straubing-Bogen bis dato mindestens einmal pro Jahr gemäht und das Mähgut entfernt. Dadurch soll ein Zuwachsen der Fläche und ein Verschwinden der genannten Arten und Pflanzengesellschaften verhindert werden, wie es auf dem Rest der Flurnummer 1310 geschehen ist.

Diese Maßnahmen zur Pflege der mageren Feuchtfleichen sollen auch weiterhin durchgeführt werden und sind durch die **textlichen Festsetzungen 8.3** mit der **Maßnahme 3** beschrieben:

„Die mageren Nasswiesenflächen sind mindestens einmal pro Jahr nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig.“

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für die geschützten Arten und Vegetationsgesellschaften ist die Schaffung von offenen Flächen erforderlich. Dies kann die Ausbreitung der Arten fördern und trägt zur Stabilisierung des Bestandes bei.

Dazu soll der aufgewachsene **Gehölzbestand** aus Birken, Zitter-Pappeln und Schwarz-Erlen **vollständig beseitigt** werden (Textliche Festsetzung 8.3 Maßnahme 4) . Die Wurzelstöcke sind ebenfalls zu roden und so aus der Fläche zu entfernen, dass nach Herstellen einer Bodenplanie ein Mähen der Flächen (mindestens Motormäher) möglich ist. Durch die Rodungsmaßnahmen dürfen die angrenzenden Feuchtfleichen nicht beeinträchtigt werden, z. B durch Befahren mit schwerem Gerät oder Rückmaschinen. Es wird empfohlen diese Arbeiten in den Wintermonaten bei gefrorenem Boden auszuführen. Das Beseitigen der Wurzelstöcke kann auch im Sommer bei ausreichender Trockenheit erfolgen.

Zulässig ist es Wurzelstöcke entlang der südöstlichen Grenze als Totholzhaufen dauerhaft zu lagern. Dies führt zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt. Die freigestellten Flächen werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Bereich ohnehin im Schatten des verbleibenden Waldbestandes liegt. Auf den modelliert Flächen ist Mähgut aus den bestehenden offenen Flächen aufzubringen. Durch den darin enthaltenen Samen wird die Begrünung mit den örtlich vorhandenen und standortgerechten Pflanzenarten gefördert. Insbesondere für die geschützten Arten besteht so die Möglichkeit einer Ausbreitung im unmittelbaren Umfeld.

Die weitere Pflege der freigestellten Flächen ist gemäß den textlichen Festsetzungen 8.3 Maßnahme 3 durchzuführen.

Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist auf der gesamten Fläche untersagt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Fachmann (z. B. Landschaftsarchitekt) im Rahmen einer ökologischen Bauleitung zu begleiten. Der Bauleiter ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung der Maßnahme zu benennen. Die fachgerechte Umsetzung ist nach Abschluss durch den Bauleiter dem LRA Straubing-Bogen schriftlich zu bestätigen.

### 2.2.2 Flächenumfang

Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft umfassen die Flurnummer 1310, Gemarkung und Gemeinde St. Englmar mit einer Größe von ca. 10.626 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab M 1: 1.000 dargestellt.

### 2.2.3 Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Die Anrechnung der Ausgleichsfläche als Ökokontoflächen erfolgt auf Basis der Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung (Reg. v. Niederbayern, Stand 12/1999). Der Anerkennungsfaktor wird wie folgt ermittelt:

Für die bereits offenen, regelmäßig gepflegten Feuchtwiesen wird aufgrund der Einbindung in ein Gesamtkonzept für die Entwicklung eines gehölzfreien, extensiv genutzten Nasswiesenkomplexes ein Anerkennungsfaktor von 0,50 in Ansatz gebracht.

Die Beseitigung des flächig aufgewachsenen Laubgehölzbestandes, einschließlich des Entfernens der Wurzelstöcke stellt eine sehr kostenaufwendige Maßnahme dar. Die Freistellung der ehemals feuchten und nassen Wiesenflächen, deren Modellierung und die Begrünung durch Mähgutübertragung sind nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Das Anlegen von Totholzhaufen entlang der südöstlichen Grenze wertet die Fläche zusätzlich auf, hier neue, hohlraumreiche Lebensräume entstehen, die insbesondere von Tieren gerne genutzt werden. Zusammenfassend werden die Lebensraumgestaltungs- und Pflegemaßnahmen aufgrund des hohen Aufwandes und der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen mit einem Anerkennungsfaktor von 2,25 bewertet.

| Ausgangszustand   | Fläche                  | Zielzustand / Maßnahmen   | Faktor | Ökokontofläche                 |
|---|-------------------------|---|--------|--------------------------------|
| Magerer, artenreicher Nasswiesenkomplex   | 2.865,00 m <sup>2</sup> | Magerer, artenreicher Nasswiesenkomplex mit regelmäßiger einmaliger Mahd. Freihaltung von Gehölzaufwuchs.                                       | 0,5    | 1.432,50 m <sup>2</sup>        |
| Waldbestand aus Birken, Zitter-Pappel und Schwarz-Erle auf feuchtem bis nassen Standort | 7.761,00 m <sup>2</sup> | Magerer, artenreicher Nasswiesenkomplex mit regelmäßiger einmaliger Mahd. Freihaltung von Gehölzaufwuchs. Totholzhaufen zur Strukturaneicherung | 2,25   | 17.462,25 m <sup>2</sup>       |
| <b>SUMME Ökokontofläche</b>   |                         |   |        | <b>18.894,75 m<sup>2</sup></b> |

Durch die bereitgestellte Ökokontofläche von insgesamt 18.894,75 m<sup>2</sup> kann der Ausgleichsbedarf von 15.709,0 m<sup>2</sup> abgedeckt werden. Auf der Flurnummer 1310 Gmk. St. Englmar stehen nach Abzug des erforderlichen Ausgleichsbedarfs somit noch 3.185,75 m<sup>2</sup> Ökokontofläche zur Verfügung, die für andere Ausgleichsverpflichtungen herangezogen werden können.

Der durchschnittliche Anerkennungswert der Ökokontofläche beträgt  $18.894,75 \text{ m}^2 : 10626 \text{ m}^2 = 1,78$ . Für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen ist aus der Flurnummer 1310 eine anteilige Grundstücksfläche von  $15.709,0 \text{ m}^2 : 1,78 = 8.825 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche abzubuchen.

## E UMWELTBERICHT

### 1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch geordnete Anpassung der Nutzungen an den tatsächlichen Bedarf geschaffen werden.

### 2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung

#### 2.1. Ziele und Grundsätze Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung v. 12.07.2005 nennt im Teil B – Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche folgende im Planungsraum zu beachtende Grundsätze (G) und Ziele (Z):

##### **B I 1.2.2 (Z) Boden**

Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope), sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verlust an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. (...)

##### **B I 1.3.2 (Z) Pflanzen und Tiere**

Für Pflanzen und Tiere, die auf nicht oder nur extensiv genutzte Landschaftsteile angewiesen sind, sollen Lebensräume in ausreichender Größe erhalten, gesichert und zu einem Biotopverbundsystem bei Unterstützung der ökologischen Kohärenz der Natura 2000-Gebiete weiter entwickelt werden (...).

##### **B I 2.2.8.1 (G) Siedlung**

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.

##### **B III 3.2.1.2 (G) Wasserhaushalt**

Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung von Bodenversiegelung, ist anzustreben.

##### **B VI 1.1 (Z) Siedlungsstruktur**

(...)

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

##### **B II 1.3 Tourismuswirtschaft**

(...)

(Z) In Tourismusgebieten soll auf die Belange des Tourismus bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen besonders Rücksicht genommen werden.

1.3.1 (Z) In folgenden Tourismusgebieten soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfraggerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden: (18) Oberer Bayerischer Wald.

##### **B VI 1.5 (G) Siedlungsentwicklung – Siedlungsstruktur**

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.

## 2.2 Ziele der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Das Gebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft.

Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

### Teil B Fachliche Ziele

#### **Kapitel B I Natur und Landschaft,**

Punkt 2.1.1: In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente (...) erhalten werden.

#### **Kapitel B II Siedlungswesen**

Punkt 1.0

Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. (...)

## 3. Fachliche Programme und Pläne

### 3.1 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen sind für das Plangebiet und unmittelbare Umfeld nachfolgende Zielaussagen enthalten:

#### Trockenstandorte – Ziele und Maßnahmen:

Verbesserung bzw. Neuschaffung von Trockenstandorten an Rainen, Ranken, Böschungen in den ökologisch verarmten Bereichen des Straubinger Gäus und Donau-Isar-Hügellandes.

#### Hecken und andere Gehölzbestände – Ziele und Maßnahmen:

Förderung bzw. Anlage von Hecken, gewässerbegleitenden Gehölzsäumen sowie von Pufferstreifen an Gewässern und Hecken in ökologisch verarmten Gebieten.

### 3.2. Biotopkartierung Bayern

Nördlich des Plangebietes grenzt eine Hecke an, die in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 6942-0061-001 erfasst und als naturnahe Hecke mit mesophilem Gebüsch beschrieben ist.

## 4. Darstellung des Vorhabens

### 4.1 Vorhabensbeschreibung

Bezüglich der detaillierten Darstellung des Vorhabens wird auf den Punkt 2.0 der Begründung zum Deckblatt Nr. 2 zum Vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplan verwiesen.

## 5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzzüter gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c (Mensch, Gesundheit), 7d (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzzüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

Unterschieden wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

**Baubedingte Auswirkungen** entstehen während der Bauphase und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergl. sein.

**Anlagebedingte Auswirkungen** entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür sind Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, des Orts- und Landschaftsbildes, Sperrwirkung für Luftströmungen oder Wanderungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen** entstehen durch den laufenden „Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden.

## 5.1. Schutzgut Mensch

### Bestand:

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Maibrunn und erstreckt sich auf die Waldflächen im Südosten und Südwesten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 160 m nordwestlich des Besucherparkplatzes. Durch die Erweiterung nach Süden auf die Flurnummer 1534/9 rückt die Anlage bis auf ca. 60 m an die dortige Streubebauung heran.

Bei der Beurteilung der auftretenden Lärmemissionen wird für Freizeitanlagen in Bayern die 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte (Streusiedlung im Außenbereich = Mischgebiet) außerhalb von Gebäuden für Mischgebiete:

Tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB (A).

Tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A).

Nachts 45 dB(A).

### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit für die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie zu Lärmemissionen durch Baumaschinen und Geräte. Durch den Einsatz lärmgeminderter Baugeräte können die Auswirkungen hier verringert werden.

Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind die Auswirkungen vorübergehend und verursachen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen selbst sind keine relevanten Emissionen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Erweiterung des Parkplatzes und die Neuregelung des Verkehrs führt zu einer Verbesserung der Verkehrssituation. Insbesondere im nördlichen Zufahrtbereich werden Verkehrsstauungen mit ungünstigen Auswirkungen auf Anlieger (Lärm, Abgase) vermieden.

### Lärmschutz:

Da kein Nachtbetrieb (werktags von 22:00 Uhr bis 06:00, sonn- und feiertags 0:00 Uhr – 07:00 Uhr) stattfindet, ist der letztgenannte Wert im vorliegenden Fall nicht relevant.

Die regulären Öffnungszeiten des Waldwipfelweges betragen im Zeitraum April bis Oktober von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr und im Zeitraum von November bis März von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr und liegen damit ausschließlich tags außerhalb der Ruhezeiten (werktags 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, sonn- und feiertags 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Hier ist der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) maßgeblich.

Es ist aufgrund der Entfernungen von 65 – 85 m von äußersten östlichen Rundweg bis zu den nächstgelegenen Wohngebäuden davon auszugehen, dass die von den Besuchern ausgelösten Lärmemissionen (Unterhaltung, Gelächter u. ä.) an den nächstgelegenen Immissionsorten (Streusiedlung) nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeiten und tags während der Ruhezeiten führen.

Die Ausdehnung des Baumkronenweges nach Südwesten hat aufgrund der Lage im Waldgebiet führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Lärmsituation, da sich die Abstände zur Wohnbebauung nicht verringern.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung für den Weihnachtsmarkt bis 20:00 Uhr liegt ebenfalls nicht in der Nachtzeit, die Ruhezeit wird nur am Wochenende im Zeitraum von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr berührt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

Beschränkung des Gastronomiebereichs auf eine nicht allgemein öffentliche Nutzung.

Zeitliche Beschränkung zusätzlicher touristischer Angebote (Adventsmarkt).

## **5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

### Bestand:

Die Landschaft südlich von Maibrunn wird durch intensive Grünlandnutzung und die Fichtenwälder bestimmt. Die Strukturvielfalt ist als mäßig zu bezeichnen, Lebensräume für seltene oder gefährdete Tier- oder Pflanzenarten nicht vorhanden. Die überwiegend mit der Monokultur Fichte bestockten Wälder bieten nur eine eingeschränkte Lebensraumvielfalt. Es sind in Plangebiet keine Vorkommen besonders schützenswerter Tiere oder Pflanzen bekannt. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des Art. 13 c BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Osten außerhalb des Plangebietes vorhandene Laubholzhecke ist in der Biotopkartierung Bayern erfasst und darf weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Die zur Erweiterung vorgesehen Wiesenfläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, an Spitzentagen diente die Fläche bereits jetzt als „Ausweichparkplatz“ und wurde entsprechend beeinträchtigt.

Der Erweiterungsbereich auf der Flurnummer 1534/9 besteht aus einer brachgefallenen Wiese mit Altgrasbestand und eingestreuten Fichten und einigen jungen Laubbäumen. Im südwestlichen Bereich im Übergang zum dortigen Fichtenforst (Dickung mittleren Alters) dominieren flächige Bestände des Adlerfarns (*Pteridium aquilinum*) die Randbereiche.

### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die baulichen Änderungen werden Flächen in Anspruch genommen, die für Flora und Fauna eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung haben.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Errichtung der zusätzlichen Anlagen und die Erweiterung nach Süden hat auf die vorhandene Fauna und Flora keine wesentlichen Auswirkungen, da ausschließlich Intensivflächen bzw. Flächen innerhalb des Betriebsgeländes beansprucht werden.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Freizeitnutzung kommt es in Plangebiet und an den Grenzen zu den benachbarten Waldflächen während der Betriebszeiten zu Beunruhigung durch Lärm und Bewegungsaktivitäten der Nutzer. Die Auswirkungen sind unvermeidbar.

Potenzielle Beeinträchtigungen können durch die Beleuchtung der Anlagen entstehen, die jedoch aus Gründen der Sicherheit und für den Unterhalt erforderlich ist. Hier ist zur Minimierung negativen der Auswirkungen die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Gelblicht) festgesetzt, um die Anlockwirkung zu reduzieren.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen veranlasst.

## **5.3. Boden**

### Bestand:

Das Vorhabensgebiet wird als Intensivgrünland bzw. Forst genutzt. Vorherrschend sind schwachgründige sandig-lehmige Böden, die auf den Kuppenlagen geringe Mächtigkeit aufweisen und von Gneisersatz bzw. Urgestein unterlagert werden. In den Waldgebieten kann mit Fels durchsetzter Boden auftreten.

Baubedingte Auswirkungen:

Für die Errichtung der Parkplatzerweiterung und die baulichen Erweiterung innerhalb der Freizeitanlage wird Boden versiegelt. Ein deutlicher Schwerpunkt liegt im Bereich des Parkplatzes. Auch innerhalb der Freizeitanlage kommt es durch die Rundwege sowie die Baubereiche für Stall- und Lagergebäude, Umfeld Kiosk – Gastronomie und die Erlebnishöhlen zu Beanspruchungen des Bodens. Durch die Versiegelung für Erschließungsanlagen, Gebäude und Nebenanlagen wird die Wasserhaushaltsfunktion geringfügig beeinträchtigt. Dies wird durch die Verpflichtung zur Versickerung vor Ort kompensiert.

Die zulässige Bebauung ist entweder durch die Festsetzung der Baugrenzen oder durch die zulässige Geschoss- oder Grundflächenzahl eingeschränkt. Dadurch soll die Bodenversiegelung auf ein Maß reduziert werden, dass unter dem für Sondergebiete normalerweise zulässigen Maß liegt.

Für den Baumkronenweg sind ausschließlich Einzelfundamente zulässig, die weitgehend im Waldboden verschwinden. Flächige Bodenplatten sind nicht zulässig.

Notwendige Fallschutzflächen im Bereich von Kletter- oder Sportgeräten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Parkplatzerweiterung und die Gebäude im Kioskbereich wird die Wasserhaushaltsfunktion geringfügig beeinträchtigt. Dies wird durch die Verpflichtung zur Versickerung vor Ort kompensiert.

Die zulässige Bebauung ist weiterhin durch die Festsetzung der Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt. Dadurch soll die Bodenversiegelung auf ein Maß reduziert werden, dass unter dem für Sondergebiete normalerweise zulässigen Maß liegt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung eines möglichst hohen Anteils wasserdurchlässiger Beläge (Schotterbauweise).

Einbindung der Erlebnishöhlen in das natürliche Gelände durch eine erdgedeckte Bauweise.

## 5.4. Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind in Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden, das Niederschlagswasser fließt gemäß der natürlichen Hangneigung über die Wiesen- und Waldflächen ab und versickert in den Untergrund. Vorhandene Quellen im westlichen Plangebiet und im Umgriff der Ortschaft Maibrunn lassen auf oberflächennahe wasserführende Schichten schließen. Im Norden tangiert der Planbereich das Wasserschutzgebiet „Gasthaus Johann Pielmeier“

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die baulichen Anlagen reichen nicht in tiefere Schichten, die zu Beeinträchtigungen von Schicht- oder Grundwasserhorizonten führen können.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bestehen durch die zusätzliche Bodenversiegelungen. Dies wird durch die Versickerung vor Ort kompensiert, das Wasser verbleibt ortsnah im natürlichen Kreislauf.

Das Wasserschutzgebiet wird nicht beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## 5.5. Luft

### Bestand:

Die Ortschaft Maibrunn ist durch eine typische dörfliche Mischnutzung aus Wohnen, Tourismusgewerbe und Landwirtschaft geprägt. Vorbelastungen der Luft sind keine bekannt.

### Baubedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen und nicht zu vermeiden.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Vom der Anlage selbst gehen keine wesentlichen Belastungen der Luft aus. Der Bereich Kiosk und Gastronomie wird mit einer Gas-Brennwert-Heizung ausgestattet, die den aktuellen Betriebsbestimmungen unterliegt. Darüber hinaus sind keine die Luftqualität belastenden Anlagen vorgesehen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen durch den Individualverkehr (Pkw und Busse), der durch den Besucherverkehr verursacht wird. Durch die Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und Reduzierung der Stauungen und unnötigen Parkplatzsuchverkehrs können zusätzliche Luftbelastungen reduziert werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## 5.6. Klima

### Bestand:

Das Vorhabensgebiet in einer Oberhanglage und damit außerhalb von klimatisch wirksamen Abflussgebieten. Die Waldflächen sind als Frischluftentstehungsgebiet klimatisch bedeutsam.

### Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## 5.7. Landschaft / Landschaftsbild / Erholung

### Bestand:

Das Landschaftsbild um Maibrunn wird wesentlich durch die auf einer Hochlage befindliche Ortschaft mit zum Teil steil abfallende, bewaldeten Hanglagen bestimmt. Als typische Rodungsinsel werden die flachern ortsnahe Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Ortschaft Maibrunn ist organisch gewachsen, die touristische Prägung durch den Skilift und die Hotelanlagen hat die Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit bestimmt.

Die Landschaft südlich von Maibrunn ist relativ gleichförmig und wenig gegliedert, da typische Landschaftselemente des Vorderen Bayerischen Waldes wie Hecken, Einzelbäume, Steinriegel oder Ranken fehlen. Die landwirtschaftlichen Flächen wurden im Zuge der Flurneuordnung optimiert. Die Waldflächen bestehen aus Fichtenforsten und weisen in der Regel keinen gestuften, laubholzreichen Waldrand auf.

Durch die natürliche Geländegestalt und die Waldflächen ist das Vorhabensgebiet wenig einsehbar und landschaftlich gut abgeschirmt.

Die Anlage befindet sich aufgrund der Lage am Naturpark-Wanderweg 12 in einem wichtigen Naherholungsbereich.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft oder das Landschaftsbild.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Erweiterung des Parkplatzes schließt unmittelbar im Süden des bestehenden Parkplatzes an. Die Topografie wird wie bei den bestehenden Stellplätzen durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert. Durch eine Begrenzung der zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen werden die Auswirkungen minimiert. Zur landschaftlichen Einbindung sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt.

Die baulichen Erweiterungen im Bereich des Kiosks führen zu einer Konzentration der Gebäude und vermeiden einen „Wildwuchs“ innerhalb der Anlage. Die Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung orientieren sich am Bestand, so dass einheitliche Rahmenbedingungen für eine bedarfsangepasste Bebauung bestehen.

Die Errichtung der Erlebnishöhlen wirkt sich nicht wesentlich auf das Landschaftsbild aus, da die Gebäude in den hinein gebaut werden müssen und nur maximal eine Fassade zu sehen ist. Die restlichen Gebäudeteile sind durch die festgesetzte Erdüberdeckung nicht sichtbar.

Die Errichtung und bauliche Änderung des Stall- und Lagergebäudes führt zu einer teilweisen Beseitigung eines baulichen Missstandes im Außenbereich. Durch die Festsetzungen zur Baugestaltung analog zum Kioskbereich ist eine bedarfsangepasste Nutzung möglich. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am der Umgebungsbebauung.

Die bestehende Konstruktion des Baumkronenweges mit Stützen aus Stahlbeton und Stahl-Holzaufbauten fügt sich gut in die Struktur des Waldes ein. Die geplante Erweiterung nach Süden soll konstruktiv analog ausgeführt werden. Durch die festgesetzte maximale Höhe und Gesamthöhe wird sichergestellt, dass der Baumkronenweg sich in die Hanglage einpasst und den Waldbestand nur im Bereich der neuen Aussichtsplattform überragt. Dadurch wird eine erhebliche Fernwirkung der Anlage nach Süden und Südwesten vermieden. Von Norden, Osten und Westen ist die Anlage durch die Waldflächen abgeschirmt und praktisch nicht einsehbar.

Die sonstigen baulichen Anlagen wie Kletterwald, Servicegebäude Kletterwald, Spiel- und Sportgeräte sowie die Informationstafeln und Info-Hütten liegen innerhalb der Anlage und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da sie von den umgebenden Waldflächen abgeschirmt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Landschaft oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

## **5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Bestand:

Westlich der Gemeindeverbindungsstrasse Maibrunn – Münchszell liegt am Wanderweg eine Kapelle.

Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf die Kapelle zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen auf die Kapelle zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Kapelle zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:**

Es sind keine weiter gehenden Maßnahmen erforderlich.

**6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Betreiber verschlechtern. Ein fehlender witterungsgeschützter Raum am Kiosk und ein fehlender Witterungsschutz für die Terrasse kann sich negativ auf die Besucherzahlen auswirken.

Ein unzureichendes Angebot an befestigten Parkplätzen und die Beibehaltung der gegenwärtigen Verkehrsführung führt zu dauerhaften Problemen im Nahbereich bis hin zur Ortschaft Maibrunn. Dies kann sich negativ auf die Besucherzahlen und auf die Anwohner auswirken.

**7. Methodik / Grundlagen**

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinden St. Englmar und Haibach
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Regierung von Niederbayern, SG 830, Landshut, Stand 12/1999

**8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Neben den oben genannten Überwachungspflichten sind nachfolgende umweltrelevante Sachverhalte regelmäßig zu prüfen:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Funktionsfähigkeit der vorzusehenden Eingrünung Parkplatz: | alle 5 Jahre |
| - Funktionsfähigkeit und Zustand der Ausgleichsflächen:      | alle 5 Jahre |
| - Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung:     | alle 5 Jahre |

**9. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Änderungen durch das Deckblatt Nr. 2 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan schwerpunktmäßig das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Boden beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund des Umfangs des Vorhabens nicht wesentlich betroffen.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

| SCHUTZGUT         | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Mensch/Lärm       | gering                   | gering                       | mäßig                         |
| Mensch/Emissionen | gering                   | gering                       | mäßig                         |
| Klima             | gering                   | gering                       | gering                        |

|                           |        |        |        |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| <b>Boden</b>              | mäßig  | gering | gering |
| <b>Grundwasser</b>        | gering | gering | gering |
| <b>Oberflächenwasser</b>  | mäßig  | mäßig  | gering |
| <b>Tiere und Pflanzen</b> | gering | gering | gering |
| <b>Landschaftsbild</b>    | mäßig  | mäßig  | gering |
| <b>Erholungseignung</b>   | gering | gering | gering |
| <b>Kulturgüter</b>        | gering | gering | gering |