

MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE



Mühlenweg 8 - 94347 Ascha - Fon 09961/94210 - Fax 09961/942129 - Mail: ascha@mks-ai.de - Web: <http://www.mks-ai.de>

PLANART Satzung	ZEICHNUNG-NR. B.1.0.0.
BAUORT / PROJEKT Gemeinde St. Englmar - Gemeinde Haibach Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet "Baumkronenweg "	PROJEKT-NR. 2006-40
	BAUABSCHNITT
	TEILABSCHNITT
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde St. Englmar Gemeinde Haibach Rathausstraße 6 Wirtoweg 1 94379 St. Englmar 94353 Haibach	LANDKREIS Straubing-Bogen
	REGIERUNGS-BEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Lagepläne, Verfahrensvermerke	MASSTAB 1 : 1000
	PLANGRÖSSE 0.66 m2
	DATEINAME
BEARBEITET GEZEICHNET ORT / DATUM al al Ascha, den 18.07.2007	UNTERSCHRIFT

1552

Zellwies

Ausgleichsfläche

1548/2

1238/2

1548/4

211

1549

1542/2

42

54.30900

54.30900

54.30700

800

800

10

20

1534/4

30

1534/3

Fußweg Schotter

Fußweg Schotter

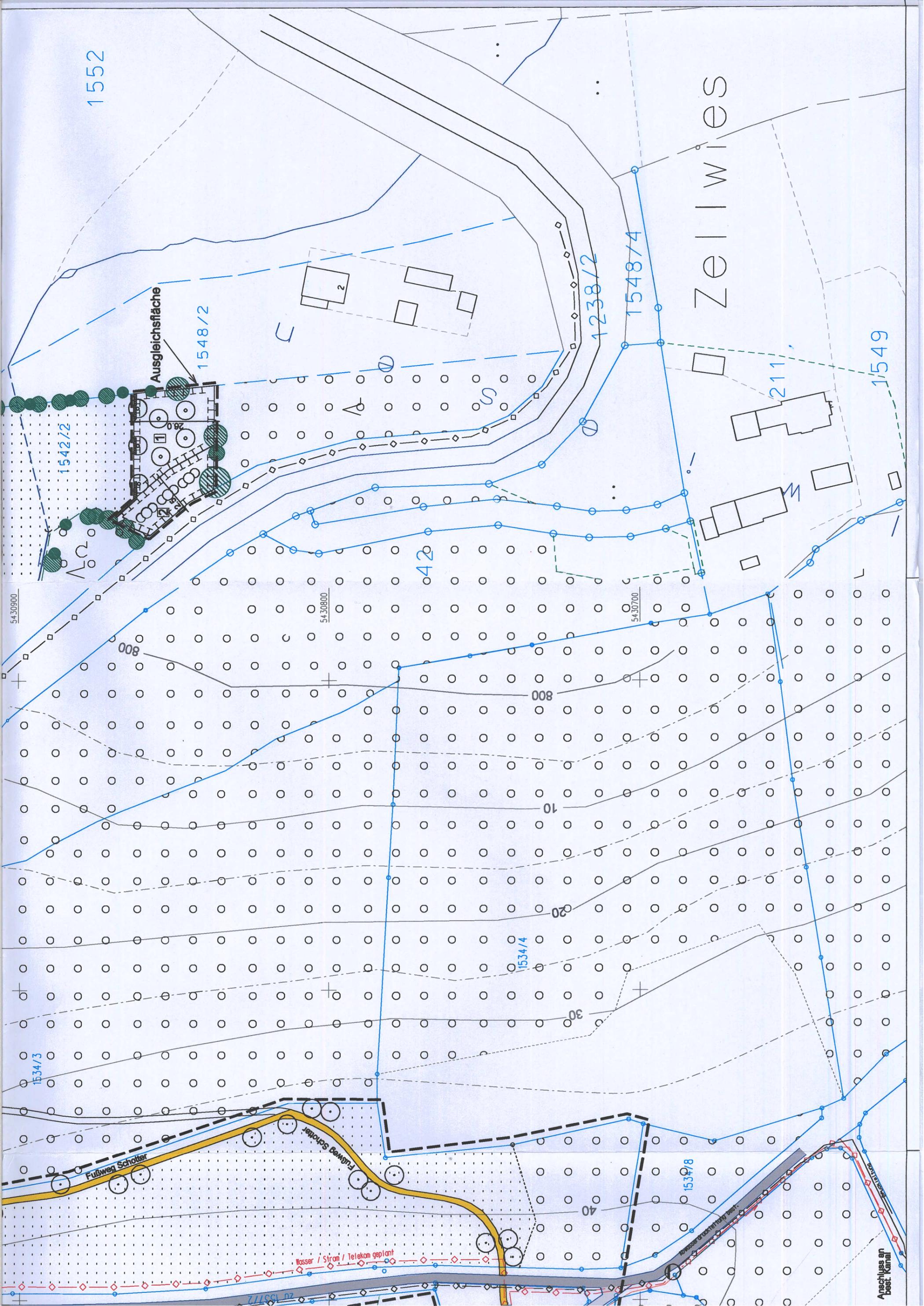
Wasser / Strom / Telekom geplant

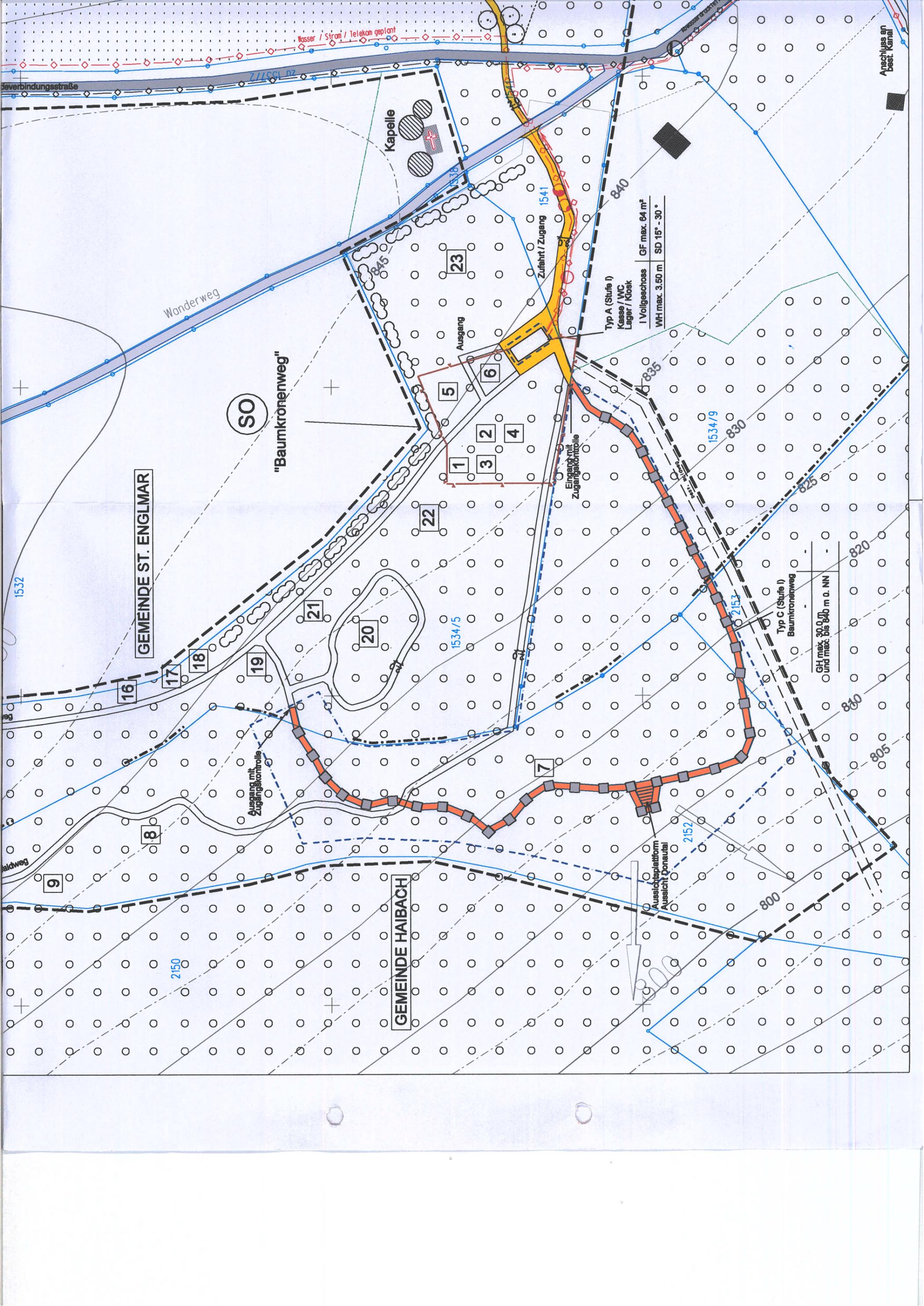
zu 1537/2

1534/8

40

Anschluss an Best. Kanal





GEMEINDE ST. ENGLMAR

GEMEINDE HAIBACH

SO

"Baumkronenweg"

Kapelle

Wanderweg

Typ A (Stufe I)
Kasse / WC
Lager / Kloak
1 Vollgeschoss
GF max. 64 m²
WH max. 3.50 m
SD 15° - 30°

Typ C (Stufe I)
Baumkronenweg
GH max. 30.00 m
und max. bis 840 m o. NN

Aussichtsplattform
Aussicht Donautal

Ausgang

Eingang mit
Zugangskontrolle

Zufahrt / Zugang 1541

Ausgang mit
Zugangskontrolle

Anschluss an
best. Kanal

Wasser / Strom / Telekom geplant

1532

2150

1534/5

2152

1534/9

830

825

820

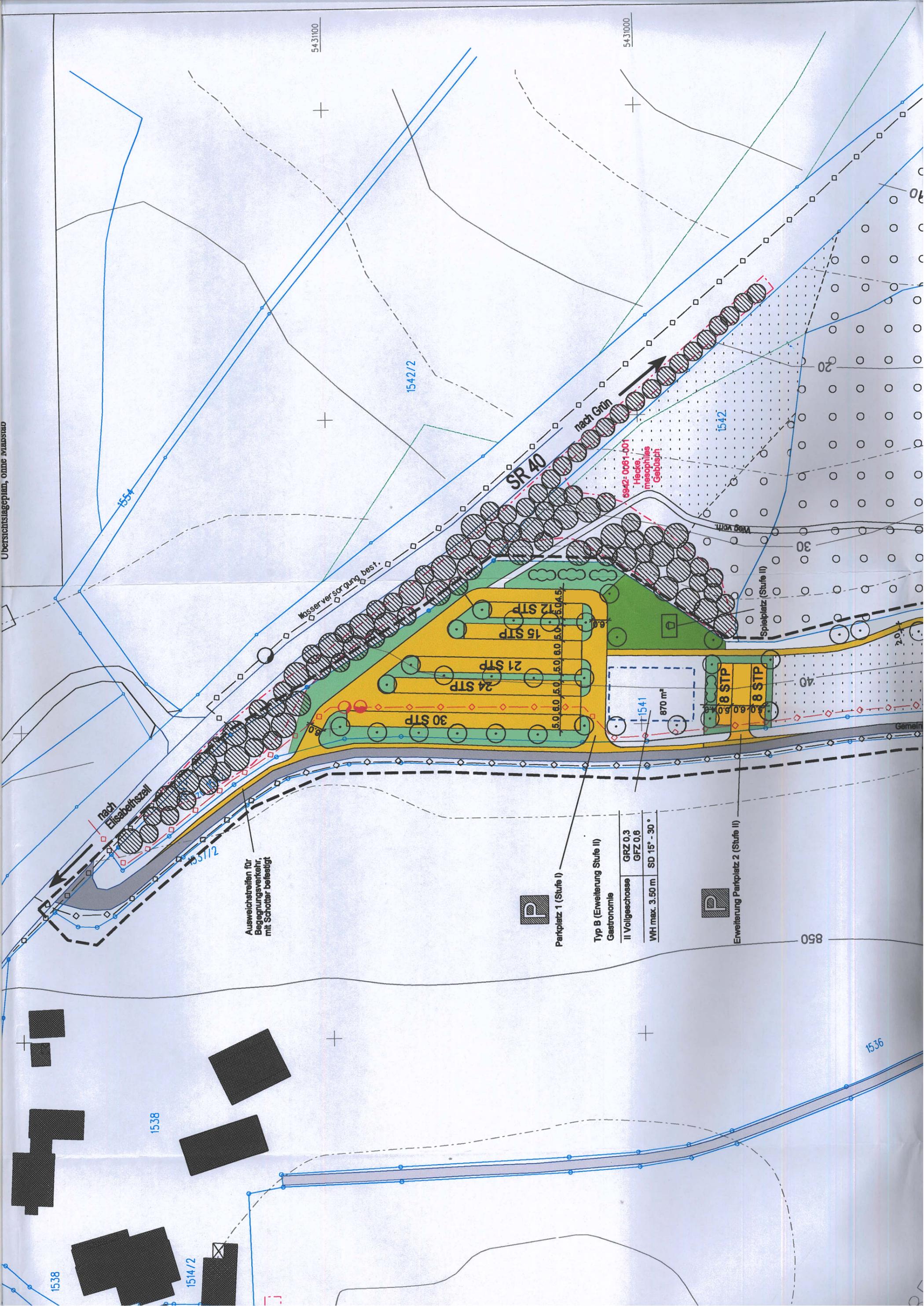
840

805

840

835

800



nach Elisabethszell

1554

1542/2

5431100

5431000

SR 40

nach Grün

8942-0081-001
Hecke, mesophiles Gehölz

1542

Wasserversorgung best.

Spielplatz (Stufe II)

Ausweichstreifen für Begegnungsverkehr, mit Schotter befestigt

P

Parkplatz 1 (Stufe I)

Typ B (Erweiterung Stufe II)
Gastronomie

II Vollgeschosse	GRZ 0,3
	GFZ 0,6
WH max. 3.50 m	SD 15° - 30°

P

Erweiterung Parkplatz 2 (Stufe II)

850

1538

1514/2

1538

1536

Gemein

**GEMEINDE ST. ENGLMAR
GEMEINDE HAIBACH**

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
Sondergebiet „Baumkronenweg“
Maibrunn

**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar
Rathausstraße 6
94379 St. Englmar
Tel.: 09965 / 84 03 - 0
Fax: 09965 / 84 03 - 30
Mail: info@sankt-englmar.de
Web: www.sankt-englmar.de

Gemeinde Haibach
Wirntoweg 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29
Mail: info@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethszell.de

Planung:

MKS Architekten - Ingenieure
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21 - 0
Fax: 09961 / 94 21 - 29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt

Ascha,

den 19.07.2007

Inhaltsverzeichnis

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1. Aufstellungsbeschluss:	3
2. Anlass der Planaufstellung / Erforderlichkeit:	3
3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	3
B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	4
1. Lage / Geltungsbereich:.....	4
2. Größe	4
3. Beschaffenheit / Höhenlage.....	4
4. Schutzobjekte / Schutzgebiete.....	4
C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	5
1. Zweckbestimmung / Art der Nutzung	5
2. Vorhabensbeschreibung / Nutzungskonzept	5
3. Flächenverteilung	8
4. Erschließung.....	8
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Immissionsschutz	9
D EINGRIFFSREGELUNG.....	10
1. Standortwahl.....	10
2. Ermittlung des Ausgleichsumfanges	10
3. Ausgleichsflächen / Maßnahmen	11
E UMWELTBERICHT	13
1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	13
2. Übergeordnete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	13
3. Fachliche Programme und Pläne	14
4. Darstellung des Vorhabens.....	15
5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
7. Methodik / Grundlagen	21
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
9. Zusammenfassung	22

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat St. Englmar hat in seiner Sitzung vom 23.01.2007 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) mit integrierter Gründordnung Sondergebiet „Baumkronenweg“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird mit Deckblatt Nr. 2 im Parallelverfahren geändert.

Der Gemeinderat Haibach hat in seiner Sitzung vom 18.01.2007 die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) mit integrierter Gründordnung Sondergebiet „Baumkronenweg“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird mit Deckblatt Nr. 2 im Parallelverfahren geändert.

2. Anlass der Planaufstellung / Erforderlichkeit:

Ein privater Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung eines begehbaren „Baumkronenweges“ mit Aussichtsplattform, eines Naturlehrpfades sowie Spiel- und Bewegungsbereichs mit Kinderspielgeräten. Zusätzlich sollen ein Kassengebäude mit Kiosk sowie Parkplätze errichtet werden. Über ein 2-Stufen-Konzept soll der Betrieb bei wirtschaftlichem Erfolg durch zusätzliche Freizeit- und Gastronomieangebote erweiterbar sein.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinden Sankt Englmar und Haibach. Um die Zulässigkeit des Vorhabens und er damit verbundenen Nutzungen bestimmen zu können, ist die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich. Parallel dazu sind die vorbereitenden Bauleitpläne der Gemeinden Sankt Englmar und Haibach zu ändern.

3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar stellt das Plangebiet als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haibach stellt den Planbereich als Flächen für die Forstwirtschaft dar.

B LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage / Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt südlich und südöstlich der Ortschaft Maibrunn, Gemeinde St. Englmar. Das Plangebiet wird gebildet aus den Flurstücken 1534/9 (Tfl.), 1537/2 (Tfl.), 1538 (Tfl.), 1534/5, 1541 Gemeinde Sankt Englmar sowie der Flurnummern 2152 (Tfl.) und 2153 (Tfl.), Gemeinde Haibach.

2. Größe

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt ca. 6,50 ha

3. Beschaffenheit / Höhenlage

Bei dem Gelände handelt es sich um 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. Von Nord nach Süd befindet sich östlich der Gemeindeverbindungsstrasse Maibrunn – Münchzell eine langgezogene, ca. 32 m bis 55 m breite Intensivwiese.

4. Schutzobjekte / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

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

FFH-Gebiete sind nicht vorhanden oder grenzen an.

Entlang der Kreisstraße SR 40 verläuft eine naturnahe Hecke, die an das östliche 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 wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ festgesetzt.

2. Vorhabensbeschreibung / Nutzungskonzept

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung eines Baumkronenweges mit Naturlehrpfad und Spielanlagen südlich von Maibrunn.

Kernanlage des Vorhabens bildet der **Baumkronenweg**. Dabei handelt es sich um einen aufgeständerten Fußweg, der ausgehend vom natürlichen Gelände bis zu einer Aussichtsplattform führt, die maximal 30 m über dem Urgelände liegt. Von dort kann man in die Ebene des Donautals und bis ins Tertiärhügelland blicken. Bei geeigneter Witterung kann man bis zur Alpenkette blicken. Der Baumkronenweg wird höhenmäßig so in das Gelände eingepasst, dass er ohne Treppen auskommt und damit als barrierefreie Einrichtung auch von Eltern mit Kinderwagen, Gehbehinderten oder Rollstuhlfahrern benutzt werden kann. Für die Konstruktion stehen verschiedene Möglichkeiten offen: Eine reine Holzkonstruktion, oder eine Mischkonstruktionen mit Stahl- oder Stahlbetonstützen und einem Aufbau aus Holz.

Das Wegenetz wird als **Rundweg** angelegt und mit verschiedenen Stationen eines Naturlehrpfades sowie mit Spiel- und Bewegungsgeräten ausgestattet (Stationenbeschreibung siehe unten). Die Wege im Wald werden nicht voll ausgebaut sondern nur oberflächlich mit Rindenhäckseln, Holzhäckseln oder einer ca. 10 cm Schicht aus Schotter-Splitt-Gemisch befestigt. Ein Großteil der Wege ist bereits vorhanden, die zu schließenden Lücken werden zwischen dem Baumbestand geführt. Die Spielgeräte und sonstigen Einrichtungen dürfen nur mit Punkt- und Einzelfundamenten errichtet werden, zur Vermeidung von Bodenversiegelung sind notwendige Fallschutzbereiche nur mit wasserdurchlässigen Belägen aus Rindenhäckseln, Holzhäckseln oder losem Kies zu befestigen.

Um den besonderen planungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, die sich aus der Lage im bisherigen Außenbereich und zugleich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ ergeben wurde ein **2-Stufen-Konzept** entwickelt. Dieses Modell ermöglicht dem Vorhabensträger einen schrittweisen, wirtschaftlich steuerbaren Ausbau des Vorhabens und stellt sicher, dass die übergeordneten städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

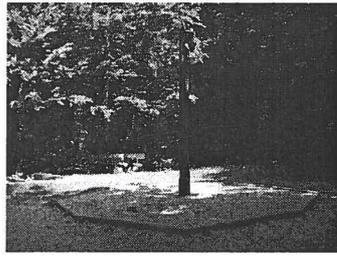
Die **Stufe I** umfasst die Errichtung des Baumkronenweges mit Naturlehrpfad, Spiel- und Bewegungseinrichtungen im südwestlichen Plangebiet als abgeschlossene Einheit. Der Zugang erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell aus über einen 3 m breiten, voll ausgebauten Schotterweg bis zum umzäunten Eingangsbereich. Dort befindet sich ein Kassengebäude mit Kiosk, Toiletten sowie Lager- und Geräteräume. Über eine Zugangskontrolle (z. B. Drehkreuz) kommt man auf den Baumkronenweg, der zwischen den Bäumen auf einer Länge von ca. 390 m bis zum Ausgang mit Zugangskontrolle (z. B. Drehkreuz) führt. Etwa mittig befindet sich die Aussichtsplattform mit einer Maximalhöhe von 840 m ü. NN. Von hier kann man auf das Donautal blicken.

Der **Besucherparkplatz 1** wird bereits in der Stufe I im nördlichen Plangebiet, unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell errichtet, um den städtebaulichen Zusammenhang mit dem Ort Maibrunn zu wahren und einer Zersiedelung der freien Landschaft vorzubeugen. Vorgesehen sind ca. **102 Stellplätze**, dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Besucherzahl von 350 – 400 Personen. Auf der Basis von Erfahrungen aus vergleichbaren Einrichtungen ist diese Zahl als angemessene Größe einzustufen. Die Stellplätze und Zufahrten werden ausschließlich wasserdurchlässig mit Schotter befestigt. Über einen 2 m breiten, voll ausgebauten Fußweg mit Schotter-Splitt-Belag gelangt man entlang des Waldrandes nach Süden in Richtung des Einganges.

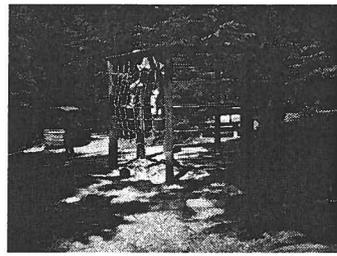
Die neben dem Baumkronenweg geplanten **Stationen** umfassen folgende Einrichtungen (Nummer vgl. Plan) des Naturlehrpfades bzw. Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten:



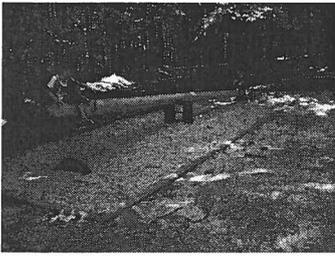
1: Kinderrutschen



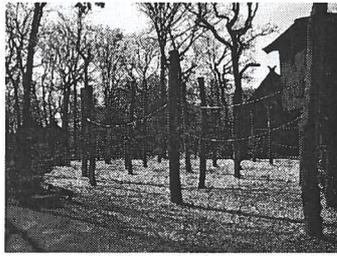
2: Kletterbalken



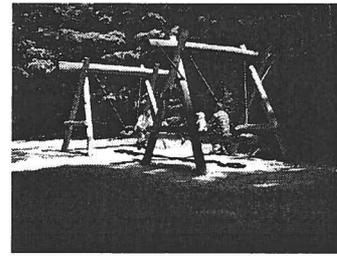
3: Klettergerüst



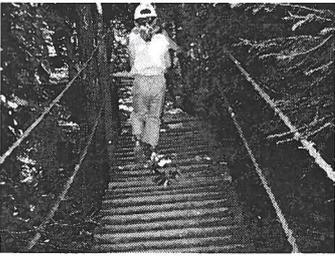
4: Wippe



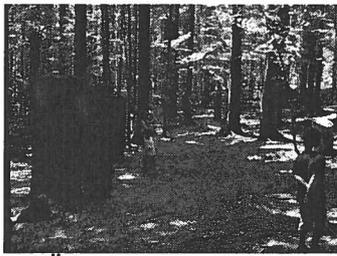
5: Kinderseilgarten



6: Schwebebalken



7: Hängebrücken



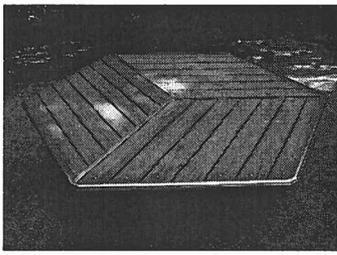
8: Öffne die Ohren



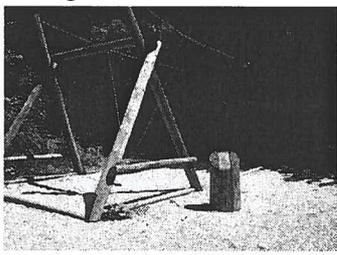
9: Zu welchem Wesen gehört der Schädel...



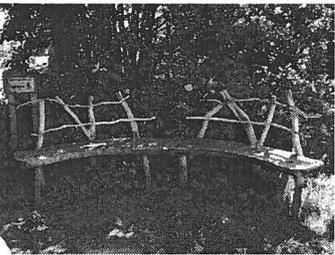
10: Pendel



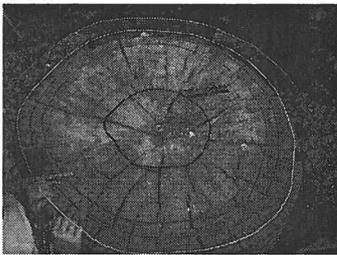
11: Balancierwippe



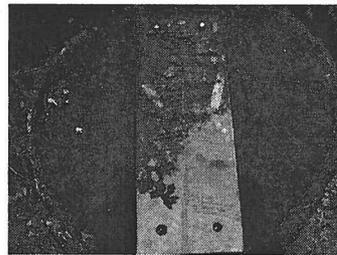
12: Partnerschaukel



13: Bank



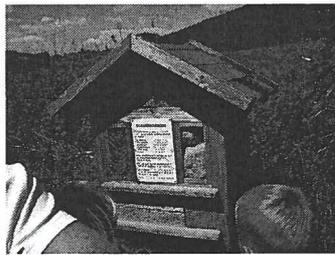
14: Alter eines Baums



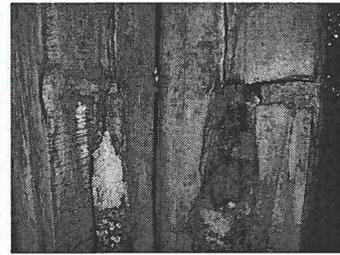
15: Baumwachstum



16: Bienenhaus



17: Insektenhaus



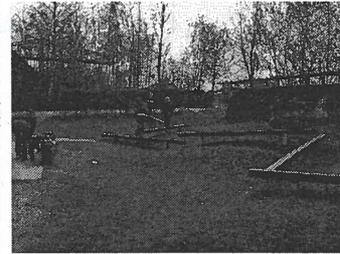
18: Spechthöhle



19: Baumbücher



20: Pfad der Sinne



21: Balancierbalken



22: Seilbahn



23: Irrgarten

Die **Stufe II** setzt eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung des Vorhabens voraus. Kernelemente bilden hier die **Verlagerung des Kiosks** aus dem Eingangsbereich des Baumkronenweges in ein **Gastronomiegebäude**, das unmittelbar südlich des Besucherparkplatzes 1 errichtet werden soll. Das Kassengebäude mit WC und Lager in Eingangsbereich bleibt bestehen. Durch den Gastronomiebereich soll bei entsprechender Nachfrage dem Bedürfnis nach Verpflegung vor Ort nachgekommen werden. Das städtebauliche Entwicklungsgebot einer organischen Siedlungsentwicklung der Ortschaft Maibrunn kann dadurch berücksichtigt werden, da der räumliche Zusammenhang mit der Ortschaft gegeben ist. Zulässig ist hier ausschließlich die Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankflächen. Garagen und Nebengebäude sind nur in Verbindung mit dem Gastronomiegebäude zulässig, um zu vermeiden, dass isolierte bauliche Anlagen entstehen. Ausschließlich innerhalb des Baubereichs Typ B ist eine Flächenbefestigung mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Beton- oder Granitpflaster) zulässig.

Südlich des Gastronomiebereich ist der **Besucherparkplatz 2** mit zusätzlichen 16 Stellplätzen vorgesehen, der den baulichen Abschluss nach Süden darstellt. Ein **Kinderspielplatz** im Osten soll das familienfreundliche Angebot abrunden.

Zusammenfassend soll das 2-Stufen-Konzept erreichen, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung sich im ortsräumlichen Zusammenhang mit dem Ort Maibrunn befindet. Die naturbezogene Erholungs- und Freizeitnutzung findet in den Waldbereichen dar und ist im bisherigen Außenbereich weniger problematisch.

3. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Sondergebietes beträgt ca. 60.300 m². Davon entfallen auf:

Stufe I

Parkplatz 1 (Schotter)	3.130 m ²
Parkplatz 1 (Grünflächen)	1.635 m ²
Fußweg bis Eingang / Kasse (Schotter)	972 m ²

Stufe II

Baufläche Gastronomie, netto	870 m ²
Parkplatz 2 (Schotter)	250 m ²
Parkplatz 2 (Grünflächen)	200 m ²

Allgemein

Verkehrsfläche, Wanderweg, Bestand	270 m ²
Verkehrsfläche, Gemeindeverbindungsstraße	4.150 m ²
Waldflächen	45.730 m ²
Landwirtschaftliche Flächen	7.080 m ²
Biotopfläche (Hecke)	700 m ²

Nicht gesondert aufgeführt sind die unversiegelten Waldwege sowie der aufgeständerte Baumkronenweg.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die **überörtliche Erschließung** erfolgt über die Kreisstraße SR 40 Grün – Elisabethszell. Von dort besteht die Möglichkeit über die Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell den geplanten Parkplatz 1 im Norden des Plangebietes anzufahren.

Die derzeit ca. 3 m breite Gemeindeverbindungsstraße muss ab der Einfahrt SR 40 bis zum Ende des geplanten Gastronomiebereiches zweispurig auf ca. 4,50 m verbreitert werden. Dadurch kann ein reibungsloser An- und Abfahrtsverkehr sicher gestellt werden. Dies kann über eine Verbreiterung des geschotterten Bankettes erfolgen.

Für **Busse** sind die Fahrgassen des Parkplatzes so zu dimensionieren, daß ein Ein- und Ausfahren in einem Zug, d. h. ohne eine Wendemanöver erfolgen kann. Dies muss der Betreiber in der Erschließungsplanung mit der Gemeinde St. Englmar abzustimmen. Die Ausweisung gesonderter Busparkplätze wird nicht für erforderlich gehalten.

Die **innere Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausschließlich über Fußwege. Vom Parkplatz 1 (Stufe I) bzw. Gastronomiebereich (Stufe II) führt ein Fußweg ca. 400 m nach Süden. Dort wird die Gemeindeverbindungsstraße gequert und man erreicht den Kernbereich mit dem Baumkronenweg und dem Naturlehrpfad. Die vorgesehene Wegführung nutzt bereits vorhandene Forstwege, so dass im Waldgebiet kaum neue Wege errichtet werden müssen. Der im Süden verlaufende bestehende Waldweg wird als Zuwegung für die Errichtung und den späteren Unterhalt des Baumkronenweges genutzt.

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-Gneißern-Kolmberg-Viechtach. Damit ist eine ausreichende Anbindung örtliche und überörtliche gewährleistet. Inwieweit die geplante Anlage Auswirkungen auf den weiteren ÖPNV-Bedarf hat und sich daraus ein Anpassungsbedarf bei den Linien ergibt, wird sich nach Inbetriebnahme der Anlage zeigen. Die gegenwärtige Anbindung wird als ausreichend erachtet.

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.

Für die **Schmutzwasserentsorgung** bestehen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchszell (Pumpe erforderlich) oder als Freispiegelleitung bis zum Schmutzwasserkanal südlich von Maibrunn.

Das **Niederschlagswasser** aus **privaten Flächen** muss über geeignete Vorrichtungen (z.B. Mulden, Gräben) innerhalb des Privatgrundstücks in den Untergrund versickert werden.

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

Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht berührt. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 160 m nordwestlich des geplanten Besucherparkplatzes 1.

D EINGRIFFSREGELUNG

1. Standortwahl

Gem. Art. 6a BayNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur schonendere Weise erreicht werden kann.

Die grundsätzliche Standortwahl für das Sondergebiet „Baumkronenweg“ wird durch die im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungs- und Landschaftspläne der Gemeinden Sankt Englmar und Haibach vorbereitet und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr zu behandeln.

2. Ermittlung des Ausgleichsumfanges

2.1 Stufe I

Die Ermittlung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt in Anlehnung an die Regelungen für den Ländlichen Wegebau, da sich der Eingriff nach Art und Umfang im wesentlichen auf die Anlage der geschotterten Parkflächen, des Verbindungsweges bis zur Kasse und dem Kassenumfeld beschränkt.

Kompensationsfaktor:

Für die mit Schotterbelag befestigten Flächen ist bei Eingriffen in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ein Kompensationsfaktor von 0,30 anzusetzen. Lediglich für die vollständig überbaute Fläche des Kassengebäudes ist ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Ausgleichserfordernis:

	Fläche	K.-Faktor	Ausgleichsfläche
Stufe I			
Parkplatz 1	2815 m ²	0,3	834 m ²
Verbreiterung GvStr.	315 m ²	0,3	105 m ²
Fußweg	972 m ²	0,3	292 m ²
Kasse / Kiosk	64 m ²	1,0	64 m ²
Ausgleichsfläche Stufe I			1.295 m²

2.2 Stufe II

Für die Stufe II erfolgt die Eingriffsregelung auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003, da sich der Eingriff konkret mit einer baulichen Entwicklung (Gastronomiebereich) verbindet.

Im Plangebiet werden die forst- und landwirtschaftlichen Flächen intensiv genutzt und haben aufgrund der geringen Strukturvielfalt eine eher Bedeutung für Natur und Landschaft. Das Gebiet liegt jedoch an einem bislang unbebauten, gut eingegrüntem und gegliederten Ortsrand. Daher ist das Gebiet in **Kategorie II – Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft** einzustufen.

Die Eingriffsschwere ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,3 den dem Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Bei der Wahl des Kompensationsfaktors werden die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung der Parkplätze 1 + 2 und damit des Gastronomiebereichs berücksichtigt. Ferner finden die Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung Berücksichtigung. Die sensible Lage im LSG Bayerischer Wald bedingt einen höheren Eingriffsschwere, so dass für den Baube-

reich Gastronomie der Kompensationsfaktor mit 0,80 an der oberen Grenze zu wählen ist. Für die eingegrünten Parkplätze ist die untere Grenze von 0,50 anzusetzen.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes sind folgende Flächen und Faktoren heranzuziehen:

	Fläche	E.-Typ	K.-Faktor	Ausgleichsfläche
Stufe I				
Baubereich Gastronomie	870 m ²	Typ B	0,8	694 m ²
Parkplatz 2	250 m ²	Typ B	0,5	125 m ²
Ausgleichsfläche Stufe II				819 m²

3. Ausgleichsflächen / Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn, umgesetzt. Die Teilfläche ist im Bebauungsplan abgegrenzt und wird Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Intensivwiese, die im Süden durch einen Mischwald mit überwiegenden Fichtenbestand begrenzt wird. Westlich verläuft die Kreisstraße SR 40 von Grün nach Elisabethzell. Nordöstlich liegt ein kleines Feldgehölz aus Fichten und Buchen, nördlich wird die Fläche als Intensivgrünland genutzt. Westlich schließt eine bestehende Gehölzhecke an, die auf einem Steinriegel entlang der Grenze stockt.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche ist die Anlage regions- und landschaftstypischer Strukturen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und des Lebensraumangebotes für Tiere und Pflanzen führen.

Dazu sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Ausgleichsmaßnahmen für Ausbaustufe I:

- Nach Osten hin wird eine extensive Obstwiese angelegt. Hier sind regionale oder lokale Obstsorten als Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten. Die Wiese darf nicht gedüngt werden und muss mind. Einmal pro Jahr gemäht werden.
- Die Ausgleichsfläche wird nach Norden zur restlichen Wiese hin durch die abschnittsweise Anlage von Steinriegeln aus Granit abgegrenzt. Die Steinriegel werden ca. 1 m hoch. Neben der Erhöhung des Lebensraumangebotes (hohlraumreiche Struktur) dienen diese auch als optische Abgrenzung der Fläche hinsichtlich der späteren Nutzung.

Ausgleichsmaßnahmen für Ausbaustufe II:

- Entlang der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße SR 40 wird eine Baum-Strauch-Hecke angelegt, die das Waldstück im Süden und das Feldgehölz im Nordosten verbinden. Die Breite beträgt mindestens 12,50 m (parallel zur Grundstücksgrenze), um die Einflüsse aus den Straßenverkehr besser abschirmen zu können. Auf dieser Breite ist eine 7-reihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Ermittlung Anerkennungsfaktor:

Gemäß Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung der Regierung für Niederbayern, SG 830, vom Dezember 1999 können die oben genannten Maßnahmen mit folgenden Anerkennungsfaktoren bewertet werden:

	Ausgangszustand	Zielzustand	Anerkennungsfaktor	Grundfläche	Ökokontofläche
Stufe I	Intensivgrünland	Obstwiese mit Steinriegel	2,0	670 m ²	1.340 m ²
Stufe II	Intensivgrünland	Baum-Strauch-Hecke	2,0	420 m ²	840 m ²

Der gemäß Punkt 2. ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Ausbaustufe I und II erfüllt werden.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern und durch die Gemeinde St. Englmar an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Die Umsetzung der durchzuführenden Maßnahmen ist dem Landratsamt Straubing-Bogen anzuzeigen und die Fläche abnehmen zu lassen.

E UMWELTBERICHT

1. Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und landschaftsplanerisch geordnete baulichen Entwicklung 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. Neubauf lächen 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 nachfragegerechte 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.

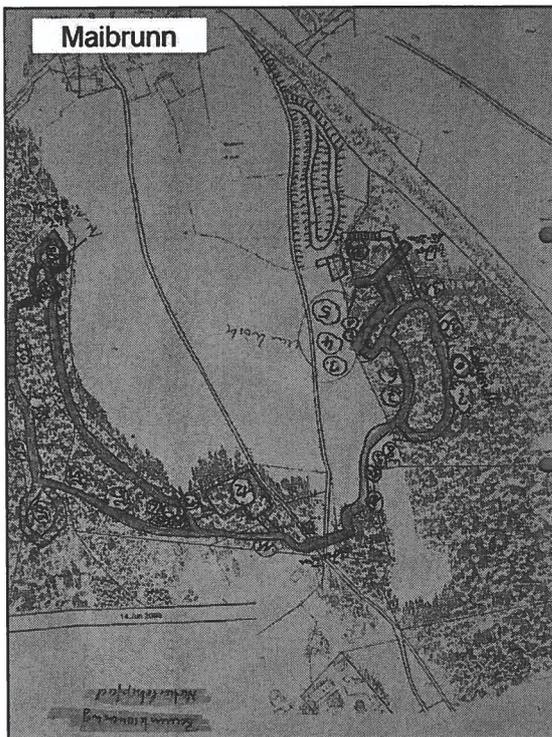
3.2. Biotopkartierung Bayern

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 Varianten

Im Rahmen der Vorplanungen für die Erschließung und Gestaltung wurden mehrere Varianten untersucht, die sich vor allem hinsichtlich der Verkehrserschließung und der Anordnung der Einrichtungen unterscheiden.

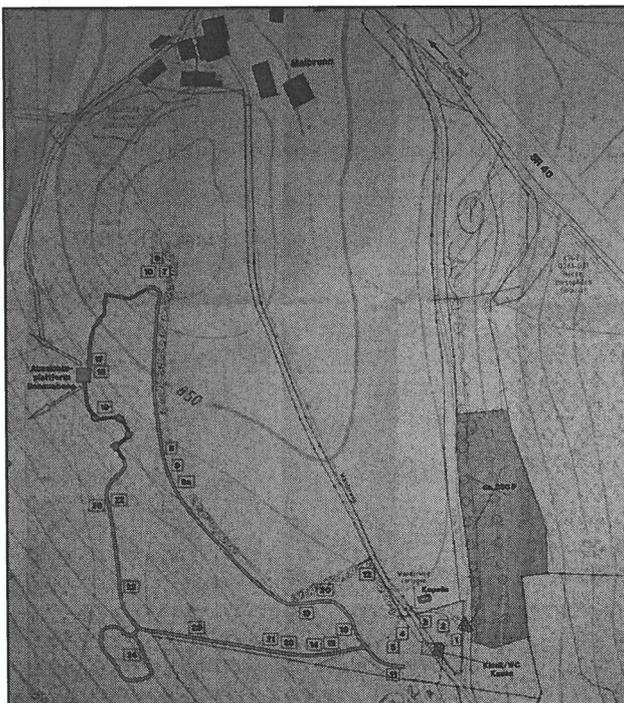


Variante 1:

Erste Vorplanung. Grundkonzept: Parkplatz im Norden, Baumkronenweg 1 im östlichen Waldgebiet mit Spielbereichen, Brücke über Gemeinde-Verbindungsstrasse zum östlichen Waldgebiet. Dort Kiosk mit Eingang zum Naturlehrpfad und Baumkronenweg 2.

Erste Vorbesprechung mit Fachstellen am Landratsamt.

Verworfen wegen der ungünstigen Verteilung der Einrichtungen.

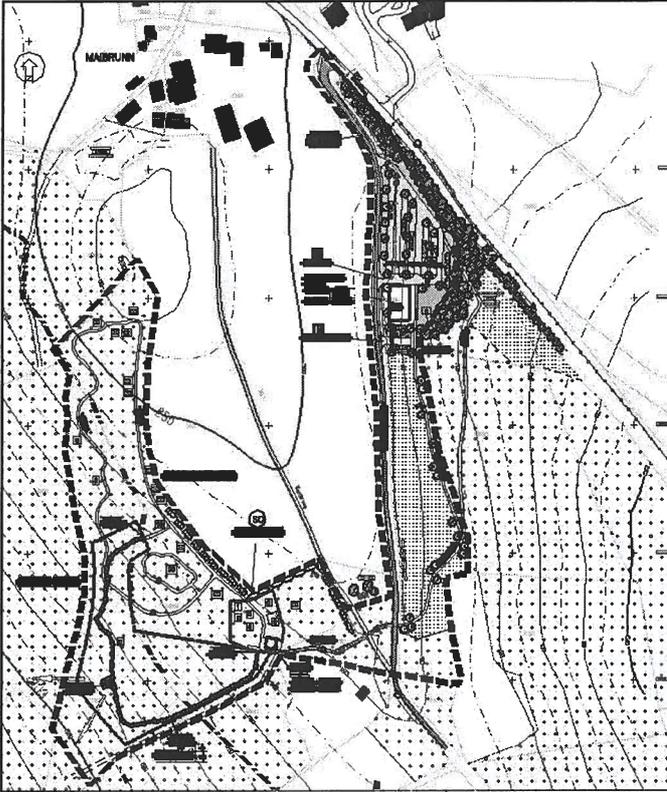


Variante 2:

Erweiterte Vorplanung. Grundkonzept: Parkplatz weiter südlich. Eingangsbereich mit Kasse / Kiosk / WC südlich der Kapelle. Von dort Rundweg mit Naturlehrpfad, Spielgeräten und Baumkronenweg.

Standort Parkplatz und Entwicklung Kiosk aus städtebaulicher Sicht problematisch. Entwicklungsoption fehlt. Nach Abstimmung mit Landratsamt aber Grundlage für vorliegendes 2-Stufen-Modell.

4.2 Vorhabensbeschreibung



Verkehrerschließung:

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Errichtung eines Baumkronenweges mit Naturlehrpfad und Spielanlagen südlich von Maibrunn.

Kernanlage des Vorhabens bildet der **Baumkronenweg**. Dabei handelt es sich um einen aufgeständerten Fußweg, der ausgehend vom natürlichen Gelände bis zu einer Aussichtsplattform führt, die maximal 30 m über dem Urgelände liegt. Von dort kann man in die Ebene des Donautals und bis ins Tertiärhügelland blicken. Bei geeigneter Witterung kann man bis zur Alpenkette blicken. Der Baumkronenweg wird höhenmäßig so in das Gelände eingepasst, dass er ohne Treppen auskommt und damit als barrierefreie Einrichtung auch von Eltern mit Kinderwagen, Gehbehinderten oder Rollstuhlfahrern benutzt werden kann. Das Wegenetz wird als Rundweg angelegt und mit verschiedenen Stationen eines Naturlehrpfades sowie mit Spiel- und Bewegungsgeräten ausgestattet.

Um den besonderen planungsrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden, die sich aus der Lage im bisherigen Außenbereich und zugleich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ ergeben wurde ein **2-Stufen-Konzept** entwickelt. Dieses Modell ermöglicht dem Vorhabensträger einen schrittweisen, wirtschaftlich steuerbaren Ausbau des Vorhabens und stellt sicher, dass die übergeordneten städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange berücksichtigt werden.

Die **Stufe I** umfasst die Errichtung des Baumkronenweges mit Naturlehrpfad, Spiel- und Bewegungseinrichtungen im südwestlichen Plangebiet als abgeschlossene Einheit. Der Zugang erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell aus über einen 3 m breite Schotterweg bis zum umzäunten Eingangsbereich. Dort befindet sich ein Kassengebäude mit Kiosk, Toiletten sowie Lager- und Geräteräume. Über eine Zugangskontrolle (Drehkreuz) kommt man auf den Baumkronenweg, der zwischen den Bäumen auf einer Länge von ca. 390 m bis zum Ausgang mit Zugangskontrolle (z.B. Drehkreuz) führt.

Der **Besucherparkplatz 1** wird bereits in der Stufe I im nördlichen Plangebiet, unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße Maibrunn – Münchzell errichtet, um den städtebaulichen Zusammenhang mit dem Ort Maibrunn zu wahren und einer Zersiedelung der freien Landschaft vorzubeugen. Vorgesehen sind ca. **102 Stellplätze**, dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Besucherzahl von 350 – 400 Personen. Auf der Basis von Erfahrungen aus vergleichbaren Einrichtungen ist diese Zahl als angemessene Größe einzustufen. Über einen 2 m breiten Fußweg gelangt man entlang des Waldrandes nach Süden in Richtung des Einganges.

Die **Stufe II** setzt eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung des Vorhabens voraus. Kernelemente bilden hier die **Verlagerung des Kiosks** aus dem Eingangsbereich des Baumkronenweges in ein **Gastronomiegebäude**, das unmittelbar südlich des Besucherparkplatzes 1 errichtet werden soll. Das Kassengebäude mit WC und Lager bleibt bestehen. Dadurch soll bei entsprechender Nachfrage dem Bedürfnis nach Verpflegung vor Ort nachgekommen werden. Südlich des Gastronomiebereich ist der **Besucherparkplatz 2** mit zusätzlichen 16 Stellplätzen vorgesehen, der den baulichen Abschluss nach Süden darstellt. Ein **Kinderspielplatz** im Osten soll das familienfreundliche Angebot abrunden.

Zusammenfassend soll das 2-Stufen-Konzept erreichen, dass der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung sich im ortsräumlichen Zusammenhang mit dem Ort Maibrunn befindet. Die naturbezogene Erholungs- und Freizeitnutzung findet in den Waldbereichen dar und ist im bisherigen Außenbereich weniger problematisch.

5 Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden Schützgüter 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 Schützgüter 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, Sperwirkung 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. 170 m nordwestlich des geplanten Parkplatzes 1.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit für die Erschließung kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Da im unmittelbaren Zufahrtsbereich keine Wohngebäude liegen, ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von der Anlage sind keine ungünstigen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Der Baumkronenweg dient der Erholung, dem Naturgenuss und der Freizeitgestaltung. Der Parkplatz und gastronomische Bereich in der Stufe II liegt abseits von Wohnbebauung, auch hier ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen konzentrieren sich auf den Zielverkehr der Anlage, der zu Belastungen durch Immissionen führen kann. Durch die günstige Anbindung an die Kreisstraße SR 40 Maibrunn – Grün und die Anordnung der Parkplätze unmittelbar im Norden werden die Belastungen weitgehend minimiert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Es sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

5.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Die Landschaft südlich von Maibrunn wird durch die 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. In einer Entfernung von ca. 1,5 km sind bei Riedern (Gemarkung Elisabethszell) Einstandsgebiete des Haselhuhns bekannt. Die Art ist nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des Art. 13 c BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Osten des Plangebietes vorhandene Laubholzhecke ist in der Biotopkartierung Bayern erfasst und darf weder beeinträchtigt noch beseitigt werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Anlagen kommt es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Beunruhigung, die zu einer Verdrängung empfindlicher Arten führen kann. Diese Beeinträchtigungen sind unvermeidlich.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die Errichtung der Anlagen erfordert nur vergleichsweise wenig Versiegelung und hat auf die vorhandene Fauna und Flora keine wesentlichen Auswirkungen, da ausschließlich Intensivflächen beansprucht werden. Zum Schutz der naturnahen Hecke im Osten ist eine nicht überbaubare Grünfläche festgesetzt, die mit einem Pflanzgebot für heimische Sträucher belegt ist.

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 oben genannten nächstgelegenen Einstandsgebiete des Haselhuhns liegen in ca. 1,5 km Entfernung. Ein unmittelbare Beeinträchtigung besteht hier nicht.

Zur Minimierung dieses Einflusses wurden die Haupt-Lärmquellen (Parkplatz, Gastronomie) in Ortsnähe geplant, die Emissionen aus dem Baumkronenweg und seinen begleitenden Anlagen sind unvermeidlich.

Potenzielle Beeinträchtigungen können durch die Beleuchtung der Anlagen entstehen, die jedoch aus Gründen der Sicherheit und für den Unterhalt erforderlich sein kann. 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:

Eine Beeinträchtigung der Hecke im Osten (Biotop Nr. 6942-0061-001) durch Ablagerungen, Aufschüttungen oder direkte Beschädigung ist zu vermeiden (ggf. Auflage in Baugenehmigung).

5.3. Boden

Bestand:

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

Baubedingte Auswirkungen:

Für die Errichtung der Parkplätze 1 + 2, den Gastronomiebereich und die Fußwege bis hin zum Eingangsbereich an der Kasse ist eine Bodenversiegelung erforderlich. Zur Minimierung des Eingriffs wurden für die Parkplätze und Fußwege Oberflächenbefestigungen aus Schotter festgesetzt, die nur eine geringe Versiegelungswirkung haben.

Für die Errichtung des aufgeständerten Baumkronenweges werden Punkt- oder Einzelfundamente aus Beton im Wald errichtet, die sich nach den statischen Erfordernissen richten. Dabei handelt es sich aber um räumlich eng begrenzte Veränderungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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. Die Waldwege dürfen zur Vermeidung von Bodenversiegelung nicht voll ausgebaut werden und es ist nur ein oberflächlicher Belag mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Gleiches gilt für Spielgeräte und die dort ggf. notwendigen Fallschutzbereiche.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist unvermeidlich.

Die Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), § 12, in Verbindung mit der DIN 19731 geben Hinweise mit für den schonenden Umgang mit kulturfähigem Boden. Bei der Ausführung sollten nachfolgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet werden:

Sicherung und Lagerung des Bodens möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Sicherung mittels bodenschonender Verfahren und Lagerung in Mieten.

Rückbau temporär beanspruchter Flächen, Entfernung ortsfremder Materialien. Verdichtungen sind zu lockern, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln. Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen.

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:

Geringfügige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bestehen durch die zusätzliche Bodenversiegelung. Dies wird durch die Verpflichtung zur Versickerung vor Ort kompensiert, das Wasser verbleibt im natürlichen Kreislauf.

Das Wasserschutzgebiet wird durch die Anlage von Waldwegen 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 Belastungen der Luft aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Vom der Anlage selbst gehen keine Belastungen der Luft aus.

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 ortsnahen 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 in 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, es handelt sich aber um einen bislang unbebauten Bereich.

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:

Der Baumkronenweg mit Naturlehrpfad und Spielgeräten führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, da die Einrichtungen gut abgeschirmt innerhalb der Waldflä-

chen liegen. Die gegenwärtig favorisierte Konstruktion mit Stützen aus Stahl- oder Stahlbeton mit Holzaufbauten lässt sich gut in den Wald einfügen. Die geplante Aussichtsplattform überragt die Baumkronen nicht und ist daher landschaftlich kaum wahrnehmbar. Durch Festsetzungen zur Bepflanzung des Waldrandes mit Laubsträuchern wird die Abschirmung der Anlage und die Einbindung in das Landschaftsbild verbessert.

Die Errichtung der Parkplätze und in der Stufe II des Gastronomiebereichs führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes in der bislang unbebauten Landschaft. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren wurden die baulichen Anlagen unmittelbar an der Zufahrt angeordnet und befinden sich dadurch in einem ortsräumlichen Zusammenhang mit der Siedlung. Die Nutzung der durch die Hecke und den Wald gut landschaftlich abgeschirmten Wiese trägt weiter zu einer Minimierung der Auswirkungen bei. Bei der Baugestaltung wird auf eine landschaftsgebundene, ortstypische Bauweise geachtet. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung der Parkplätze (Pflanzgebote für Bäume und Sträucher) sollen die Auswirkungen reduzieren und eine Einbindung in das Ortsbild sicher stellen. Gleiches gilt für die Festsetzung von Schotterbelägen für Parkplatz und Wege. Pflanzgebote für Laubbäume entlang des südlichen Fußweges sollen die landschaftliche Vielfalt erhöhen.

Um Beeinträchtigungen der Naherholung (Wanderweg) zu minimieren wurde der Eingangsbereich um ca. 80 m in den Wald verlegt, so dass von der Anlage keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Zur landschaftlichen Einbindung der Anlage ist eine Eingrünung entlang der Südkante, der Ostkante und im Norden vorgesehen. Dadurch wird das Landschaftsbild neu gestaltet und die technischen Anlagen gut in die Landschaft eingebunden.

Die Erholungseignung der Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

5.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Westlich der Gemeindeverbindungsstrasse Maibrunn – Münchzell 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. Der Fußweg Richtung Eingang führt südlich der Kapelle vorbei. Der Eingangsbereich und die Spielanlagen werden in den Wald verlegt und durch die Festsetzung von Strauchpflanzungen abgeschirmt.

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 bleibt die Fläche als Intensivgrünland bzw. Fichtenforst erhalten und wird weiter bewirtschaftet.

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 Landschaftsteile: 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: | alle 5 Jahre |
| - Funktionsfähigkeit und Zustand der Ausgleichsflächen: | alle 5 Jahre |
| - Funktionsfähigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung: | alle 5 Jahre |

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben schwerpunktmäßig das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Boden beeinflusst. Die übrigen Schutzgüter sind aufgrund der Art des Vorhabens und aufgrund der Standortwahl nicht wesentlich betroffen.

In der weiteren Planung und Ausführung ist daher besonderer Augenmerk auf die Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter zu richten.

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	gering
Klima	gering	gering	gering
Boden	mäßig	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	mäßig	mäßig	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Erholungseignung	gering	gering	gering
Kulturgüter	gering	gering	gering

**GEMEINDE ST. ENGLMAR
GEMEINDE HAIBACH**

Vorhabensbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
Sondergebiet „Baumkronenweg“
Maibrunn

FESTSETZUNGEN

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar

Rathausstraße 6
94379 St. Englmar
Tel.: 09965 / 84 03 - 0
Fax: 09965 / 84 03 - 30
Mail: info@sankt-englmar.de
Web: www.sankt-englmar.de

Gemeinde Haibach

Wirntoweg 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39 - 0
Fax: 09963 / 94 30 39 - 29
Mail: info@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethszell.de

Planung:

MKS Architekten - Ingenieure

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21 - 0
Fax: 09961 / 94 21 - 29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web : www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt

Ascha,

den 19.07.2007

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

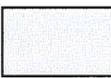
1.0 Art der baulichen Nutzung

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

2.0 Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze

3.0 Verkehrsflächen

- 3.1  Öffentliche Verkehrsfläche, Gemeindeverbindungsstrasse bestehend, Asphalt (Fahrbahn)
- 3.2  Öffentliche Verkehrsfläche, Feldweg bestehend, Wanderweg, wassergebundene Wegebefestigung (Schotter, Splitt)
- 3.3  Privater Waldweg, teilweise bestehend, kein Vollausbau, Oberflächenbefestigung mit Rindenmulch, Holzhäcksel oder Splitt-Sand-Gemisch
- 3.4  Privater Fußweg geplant, Vollausbau, wassergebundene Befestigung (Schotter, Splitt), geplante Breite Fußweg 2,0 m, Zufahrt Kasse 3,0 m
- 3.5  Private Verkehrsfläche geplant, Parkplatz, Vollausbau, ausschließlich wassergebundene Befestigung (Schotter, Splitt) der Fahrgassen und Stellplätze
- 3.6  Begehbarer Baumkronenweg, gepl. Breite Stege 2,0 m, aufgeständerte Holz-, Holz-Stahlbetonstützen- oder Holz-Stahlstützen-Konstruktion, ggf. mit Zwischenplattformen.

4.0 Einfriedungen

- 4.1  Einfriedung. Zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m. Als Fundament sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Außerhalb der durch Planzeichen festsetzten 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



Private Grünfläche, nicht überbaubar.

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).

Es sind auf mindestens 75 % der 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. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzgut zulässig.

Artenauswahl:

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 Flächen für Spielanlagen

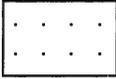
6.1



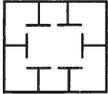
Kinderspielplatz (Stufe II)

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.

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 Landwirtschaft

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). Die Fläche wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn mit einer Größe von ca. 670 m² für Ausbaustufe und ca. 420 m² für Ausbaustufe II festgesetzt.

Maßnahmen Ausbaustufe I:

- 8.2  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 Verbisschutz ist in den ersten 5 Jahren zwingend zu errichten. In dieser Zeit sind Pflanzausfälle zu ersetzen.

Die Obstbäume dürfen nicht künstlich gedüngt 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 Ausbaustufe II:

8.3

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 m² 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:

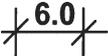
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. 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.

9.0 Sonstige Planzeichen

- 9.1  Versorgungsleitung geplant, unterirdisch: Wasser
- 9.2  Versorgungsleitung geplant, unterirdisch: Abwasser
- 9.3  Versorgungsleitung geplant, unterirdisch: Strom / Telekom
- 9.4  Bestehende Gehölze, zu erhalten
- 9.5  Maßangaben, Mindestbreiten
- 9.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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.  Geplante Einzelbestandteile der Anlage. Kurzbeschreibung siehe Begründung zum Bebauungsplan.
4.  Hauptversorgungsleitung Bestand, unterirdisch: Wasser
5.  Hauptversorgungsleitung Bestand, unterirdisch: Abwasserdruckleitung
6.  Gemeindegrenze
7. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Digitalen Flurkarte, oder andere Hinweise. Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Baumkronenweg“ sind nachfolgende, dem Vorhaben dienende Nutzungen zulässig:

- Baumkronenweg (als aufgeständerte Konstruktion)
- Schank- und Speisewirtschaft mit Freischankflächen (Stufe II), einschl. den Betrieb dienende Garagen und Nebenanlagen
- Parkplätze
- Kasse / Lagerräume / Sanitäranlagen / Kiosk
- Einrichtungen und Ausstattungselemente mit umwelt- und naturpädagogischen Inhalten
- Spielgeräte

2. Baubereich Typ A (Stufe I)

2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1** zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines Kassengebäudes mit sanitären Anlagen, Lagerraum, Geräteraum und Kiosk mit einer maximalen Geschossfläche von 64 m². Die Nutzung als Kiosk ist nur in der Stufe I zulässig und ist mit Beginn der Stufe II vollständig in den gastronomischen Bereich der Stufe II zu verlagern.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1 I Vollgeschoss** zulässig ist ein Vollgeschoss
- 2.2.2 GF 64 m²** zulässig ist eine maximale Geschossfläche von 64 m².
- 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 0,50 m
- 2.3.6 Ortgang** Dachüberstand maximal 0,50 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 m² zulässig. Sie sind am Kioskgebäude anzubringen. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Baubereich Typ B (Stufe II)

3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1** zulässig ist ausschließlich die Errichtung einer dem Betrieb dienenden Schank- und Speisewirtschaft.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 II Vollgeschosse** zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse
- 3.2.2 GRZ 0,3** maximal zulässige Grundflächenzahl 0,3.
- 3.2.3 GFZ 0,6** maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,6.
- 3.2.4 WH 3,50** maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß von der mittleren Straßenoberkante der Gemeindeverbindungsstraße im Bereich des Gebäudes 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.
Metalldachdeckungen für kleine Anbauten und Nebengebäude mit einer Gesamtdachfläche von bis insgesamt 50 m² sind zulässig.
- 3.3.4 Dachgauben:** nicht zulässig.
- 3.3.5 Solar- / Fotovoltaik:** Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
- 3.3.6 Traufe** Dachüberstand maximal 1,00 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.

3.4 Garagen und Nebengebäude

- 3.4.1** Es sind ausschließlich Garagen und Nebengebäude zulässig, die der Schank- und Speisewirtschaft dienen. Selbständige Anlagen sind nicht zulässig. Garagen und Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 75 m² zulässig und dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung

anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

3.5 Private Verkehrsflächen / Stellplätze

- 3.5.1** Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet sind z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster mit gerumpelten Kanten, Pflaster mit Grasfugen oder ungebundene Deckschichten (Schotter, Splitt). Asphalt ist nicht zulässig.

4. Baubereich Typ C (Stufe I) - Baumkronenweg

4.1 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1.1 GH 30,0 m** zulässige maximale Gesamthöhe 30,0 m, jedoch an keinem Punkt höher als 840 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 Holzkonstruktion, 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 Einzel-fundamenten im statisch erforderlichen Umfang. Die Errichtung von Fundamentplatten ist nicht zulässig.

5. Naturlehrpfad – Spiel- und Bewegungsgeräte

5.1 Baugestaltung

- 5.1.1 Material** zulässig ist die Errichtung von Spielgeräten und Bewegungsgeräten sowie umwelt- und naturpädagogischen Einrichtungen, die überwiegend aus Holz bestehen.
- 5.1.2 Fundamente** zulässig ist die Errichtung von Punktfundamenten oder Einzel-fundamenten im statisch oder sicherheitstechnisch erforderlichen Umfang.
- 5.1.3 Oberflächenbefestigung** zulässig sind für Fallschutzbereiche ausschließlich wasserdurchlässige Beläge, z.B. Rindenhäcksel, Holzhäcksel, loser Kies.

6.0 Niederschlagswasserbehandlung

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

7.0 Grünordnung

7.1 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

8.0 Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Ausgleichsfläche

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Flurnummer 1542/2, Gemarkung Maibrunn eine Teilfläche von insgesamt 1.090 m² (für Ausbaustufe I und II) bereit zu stellen.

8.2 Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

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

Für die Stufe I ist herzustellen:

Anlage einer extensiven Obstwiese mit Steinriegeln auf einer Fläche von mind. 670 m².

Für die Stufe II ist herzustellen:

Anlage einer Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von mind. 12,50 m und auf einer Fläche von mind. 420 m².

9.0 Geländemodellierungen

9.1 Geländeabgrabungen und Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Böschungen für Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:2 (Höhe : Breite) auszubilden.

9.2 Stützmauern oder Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 5 m und deren sichtbare Höhe 0,8 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

10.0 Beleuchtung im Außenbereich

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

11.0 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, Betriebsgebäude, 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.

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 das Landratsamt zu verständigen.

2.0 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, in der Ausbaustufe II (Gastronomie) das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Freianlagenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf einer Zisterne ist an Sickermulden bzw. -gräben anzuschließen.

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.

