

GEMEINDE NEUKIRCHEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Bayerwald Familienpark“**

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 26.03.2014

Verfahrensträger:

Gemeinde Neukirchen

VG Hunderdorf
Sollacher Straße 4
94336 Hunderdorf

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

info@neukirchen.net
www.neukirchen.net

Neukirchen, den 26.03.2014

.....
R. Seidenader, 1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha

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

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

Bearbeitung:

Ascha, den 26.03.2014



Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Mitarbeiter:
Matthias Bardas
B.Eng. Landschaftsarchitektur

Inhalt

1. Aufstellung und Planung	5
1.1. Aufstellungsbeschluss:	5
1.2. Anlass der Planaufstellung / Notwendigkeit	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
1.4. Planungsverlauf.....	5
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	7
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:.....	7
2.2. Beschreibung des Plangebietes.....	8
2.3. Höhenlagen und Topografie	19
3. Vorhabensbeschreibung	20
3.1. Nutzungskonzept / Zielgruppen	20
3.2. Geplante Freizeitanlagen.....	20
3.3. Besucherprognose.....	34
3.4. Flächenverteilung	35
3.5. Realisierungsabschnitte.....	36
4. Städtebauliche Planung	37
4.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung	37
4.2. Sondergebiet SO1 Freizeit.....	38
4.3. Sondergebiet SO2 Gastronomie	39
4.4. Sondergebiet SO3 Wie-Li	41
4.5. Sondergebiet SO4 Rutschenwelt.....	42
4.6. Sondergebiet SO5 Coaster.....	42
4.7. Sondergebiet SO6 Alm	44
4.8. Sondergebiet SO7 Bootsfahrt	45
4.9. Sondergebiet SO8 Betriebshof	46
4.10. Sondergebiet SO9 Urberhof	47
4.11. Flächenbefestigungen	47
4.12. Naturpädagogische Einrichtungen	48
4.13. Beleuchtung.....	48
4.14. Werbeanlagen	48
4.15. Einfriedungen	49
4.16. Rückbauverpflichtung	49
5. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	49
5.1. Verkehrserschließung.....	49
5.2. Ver- und Entsorgung.....	53
5.3. Brandschutz.....	56
6. Grünordnung	57
6.1. Grünordnerisches Konzept	57
6.2. Erhaltungsgebote.....	58
6.3. Pflanzgebote.....	58
6.4. Gehölzartenlisten.....	59
6.5. Baumstandorte	60
6.6. Zeitpunkt der Pflanzungen	60
6.7. Dünge- und Spritzmittel	61
6.8. Geländemodellierung außerhalb von Bauflächen	61
6.9. Freiflächengestaltungsplan	61
6.10. Landschaftspflegerischer Begleitplan.....	61
7. Tierfreigehege	61
8. Waldflächen	62
9. Massnahmen für Natur und Landschaft	62
9.1. Ausgleichsflächen.....	63

9.2. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	63
10. Immissionsschutz.....	64
10.1. Freizeitlärm.....	65
10.2. Anlagenbedingter Verkehrslärm.....	65
11. DENKMALSCHUTZ.....	66
11.1. Bodendenkmäler.....	66
11.2. Baudenkmäler	66
12. HINWEISE	66
12.1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	66
12.2. Stromversorgung / Netz.....	67
12.3. Telekommunikation.....	67
12.4. Regenwassernutzung	67
12.5. Wasserwirtschaft	68
12.6. Recyclingbaustoffe	68
12.7. Hinweise des Straßenbaulastträgers	68
12.8. Verwendung von Streustoffen.....	69
13. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.....	69
14. Unterlagenverzeichnis	70

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 25.03.2013 hat die Gemeinde Neukirchen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen durch das Deckblatt Nr. 12 sowie den Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen durch das Deckblatt Nr. 12 zu ändern.

1.2. Anlass der Planaufstellung / Notwendigkeit

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung eines Freizeitparks auf eigenen Flächen östlich von Neukirchen. Das Gebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass für die Umsetzung des Vorhabens die Erstellung einer vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nach BauGB erforderlich ist.

Die Gemeinde Neukirchen bestimmt die Zulässigkeit des Vorhabens auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB. Das Vorhaben wird auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Neukirchen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt. Die näheren Regelungen werden in einem Durchführungsvertrag getroffen.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen wird durch das Deckblatt Nr. 12 geändert. Der Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen wird durch das Deckblatt Nr. 12 geändert.

1.4. Planungsverlauf

Ein Entwicklungskonzept für den Familienpark wurde dem Gemeinderat Neukirchen durch den Vorhabenträger am 04.07.2012 vorgestellt und vor Ort erläutert. Auf Basis einer grundsätzlichen Zustimmung des Gemeinderates für das Vorhaben wurde das Vorhaben weiter detailliert und ein erstes Vorentwurfskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Gemeinderatssitzung am 12.12.2012 vorgestellt und diskutiert.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Gemeinde Neukirchen und der Ergebnisse einer Fachstellenbesprechung am Landratsamt Straubing-Bogen am 23.01.2013 wurde ein Vorentwurf erarbeitet. Die Vorplanung wurde in ihren Grundzügen durch die Gemeinde Neukirchen und den Vorhabenträger in einer Bürgerversammlung am 21.02.2013 allgemein öffentlich vorgestellt und diskutiert.

Der Gemeinderat Neukirchen hat in seiner Sitzung am 25.03.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ beschlossen und das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Nr. 1

BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Die Regierung von Niederbayern hat als Höhere Landesplanungsbehörde für das Vorhaben ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Artikel 26 Landesplanungsgesetz durchgeführt und mit Ergebnis vom 06.08.2013 die Überprüfung abgeschlossen. Das Vorhaben entspricht unter Beachtung von Maßgaben den Erfordernissen der Raumplanung.

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Antrag vom 22.07.2013 die Herausnahme einer Teilfläche von ca. 22,54 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beantragt. Der Kreistag Straubing-Bogen hat in seiner Sitzung vom 14.10.2013 der Herausnahme unter der aufschiebenden Bedingung zugestimmt, dass die Flächennutzungsplanänderung wirksam wird.

In der Sitzung vom 16.10.2013 hat der Gemeinderat die Entwürfe zum Deckblatt Nr. 12 Flächennutzungsplan und zum Deckblatt Nr. 12 Landschaftsplan gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

In der Sitzung vom 30.10.2013 hat der Gemeinderat den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Deckblätter Nr. 12 zum Flächennutzungsplan und Nr. 12 zum Landschaftsplan wurden in der Sitzung vom 22.01.2014 nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB festgestellt.

In der Sitzung vom 12.03.2014 hat der Gemeinderat von Neukirchen die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB vorgenommen.

In der Sitzung vom 26.03.2014 hat der Gemeinderat von Neukirchen den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ als Satzung beschlossen.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe:

Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Neukirchen, Landkreis Straubing-Bogen. Von der geplanten Zufahrt an der Staatsstraße St 2139 Neukirchen – St. Englmar aus umfasst der Geltungsbereich die bestehende Straße in Richtung Dießenbach (auch „Urberhof“ genannt) sowie die landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen am Urberberg und im Umfeld des sogenannten Stauweihers. Im nördlichen Dießenbachtal umfasst der Geltungsbereich forstwirtschaftliche Flächen, die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind.



Luftaufnahme Neukirchen mit Plangebiet (schwarz umgrenzt)

Quelle: BayernViewer Online, Stand 02/2013

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst einschl. der Ausgleichsflächen eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 250.040 m² (ca. 25 ha) und wird gebildet aus:

Gemarkung Neukirchen:

Flurnummern 1770/1 (Tfl.), 1770/2 (Tfl.), 1821 (Tfl.), 1822 (Tfl.), 1822/1 (Tfl.), 1822/2 (Tfl.), 1825 (Tfl.).

Gemarkung Obermühlbach:

Flurnummern 410 (Tfl.), 410/2 (Tfl.), 410/4 (Tfl.), 413 (Tfl.), 421 (Tfl.), 422/2 (Tfl.), 423 (Tfl.), 426, 427, 428, 429 (Tfl.), 430 (Tfl.), 431 (Tfl.), 432 (Tfl.), 434 (Tfl.), 435 (Tfl.), 436, 437, 440/2, 443 (Tfl.), 446 (Tfl.), 449 (Tfl.), 460 (Tfl.), 461 (Tfl.).

2.2. Beschreibung des Plangebietes

Eine Zufahrt zum Plangebiet besteht von der Staatsstraße St 2139 über die Gemein-
destraße nach Bühel / Brandlehen. Von dieser zweigt eine Erschließungsstraße nach
Dießenbach ab, die noch bis auf Höhe eines Naturdenkmals (Eiche) in voller Breite as-
phaltiert ist. Die Straßenbreite beträgt im Mittel ca. 3 m.



Blick auf die Einmün-
dung der Gemein-
destraße auf die St
2139 in Richtung Orts-
teil Haggn



Zufahrt Richtung Die-
ßenbach. 3 m Fahr-
bahn mit unbefestig-
tem Seitenstreifen.
Links mündet die
Gemeindestraße aus
Bühel / Brandlehen
ein.

Ab dem Naturdenkmal ist die Zufahrt nach Nordosten bis zum Anwesen Dießenbach 1
als teilbefestigter Asphalt-Spurbahnenweg ausgebaut, der nur noch im Kurvenbereich
vor dem Anwesen in voller Breite asphaltiert ist.

Ab Höhe Dießenbach sind die Zufahrt und sonstige Feldwege als unbefestigte Schot-
terwege in Breiten von ca. 3 m ausgebaut.



Wildgehege westlich von Dießenbach. Im Hintergrund Waldlerhaus und Scheune.



Zufahrt Richtung Dießenbach nach Nordosten. Teilbefestigter Spurbahnenweg. Links befindet sich das eingezäunte Wildgehege.

Die Zufahrt wird durch einen Graben gequert, der aus Richtung Dießenberg kommt und innerhalb des Wildgeheges zum Dießenbach südlich von Bühel fließt.



Zufahrt zum Anwesen Dießenbach 1, auch „Urberhof“ genannt. Die Flächen westlich davon werden als Wildgehege genutzt, das Nebengebäude dient u. a. als Stallung und Futterlager.

Beim Anwesen Dießenbach 1 handelt es sich um ein als Baudenkmal geschütztes Bayerwaldhaus mit einer Scheune im südlichen Hofbereich.



Anwesen Dießenbach 1 von Süden aus. Blick in den Hofraum des Baudenkmals.

Östlich des Anwesen Dießenbach 1 befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Grünland bewirtschaftet werden. Daran schließt sich eine brachliegende Feuchtfläche mit nassen Hochstaudenfluren an, die sich in einem fortgeschrittenen Stadium der Verbuschung befindet. Die Fläche ist teilweise in der Biotopkartierung Bayern erfasst.

Weiter Richtung Norden befindet sich westlich des Feldweges ein eingezäuntes Wildgehege, das im Norden durch einen Fichtenforst begrenzt wird. Die Waldflächen erstrecken sich durch den Talgrund des Dießenbachs bis zur gegenüberliegenden Hangkante. Nordwestlich schließt hier wieder ein großes eingezäuntes Wildgehege an.



Brachliegende Feuchtfläche östlich von Dießenbach. Die Hochstaudenfluren verbuschen an den Rändern und im Kern der Fläche.

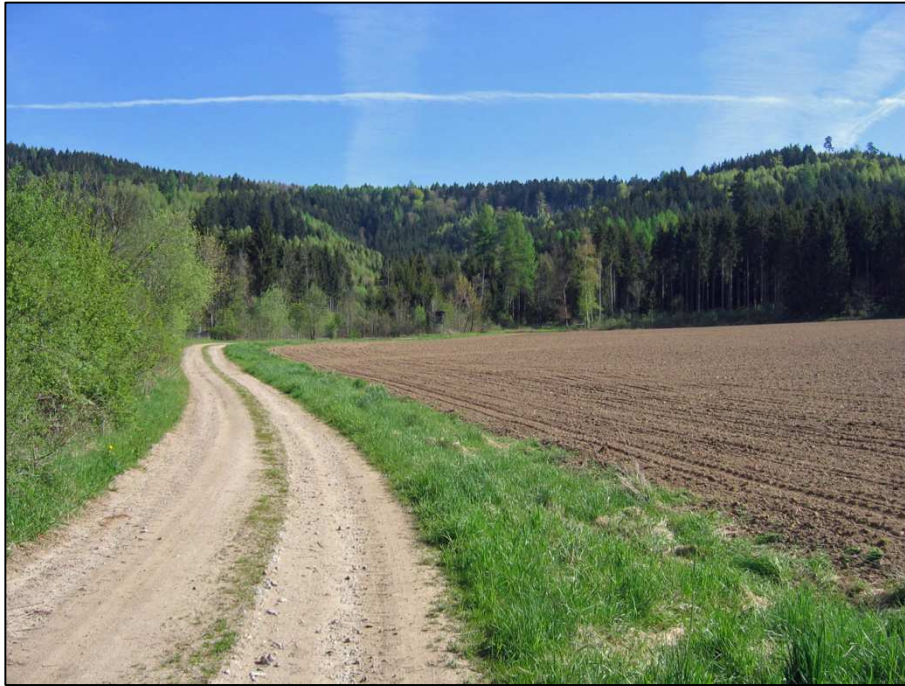


Wildgehege nordöstlich von Dießenbach. Blick vom Feldweg aus nach Norden.

Im Hintergrund der Fichtenforst im Dießenbachtal.

Die Flächen südlich und östlich der Zufahrt nach Dießenbach sowie östlich des Feldweges Richtung Urberberg werden landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Zufahrt nach Dießenbach und der auf Höhe des Wildgeheges nach Südosten abzweigende Feldweg Richtung Kreuzhaus sind als überregionaler Wanderweg mit dem Prädikat „Goldsteig-Wanderweg“ zertifiziert und haben daher besondere Bedeutung für den Tourismus.



Feldweg nach Norden Richtung Urberberg.
Links wegbegleitende Gehölzbestände, rechts Ackernutzung.

Die Waldflächen am Urberberg werden durch nicht standortgemäße Fichtenforste verschiedener Altersklassen dominiert. Im Oberhang mischen sich Lärchenbestände in größeren Anteilen sowie Kiefern auf ärmeren Standorten bei. Vereinzelt sind Tannen im Bestand vorhanden. Der Laubholzanteil ist gering und von untergeordneter Bedeutung. Es sind überwiegend junge Buchen, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn und Weiß-Birke als begleitbaumarten festzustellen. Ausgeprägte alte Buchenbestände oder sonstige alte Laubbäume sind im Bestand nicht vorhanden.



Hangfußbereich des Urberberges.

Die waldfreie Fläche wird flächig durch Indisches Springkraut dominiert.



Fichtenbestand am Unterhang des Urberberges.

Fichtenwald mit geringem Anteil an Laubbäumen.

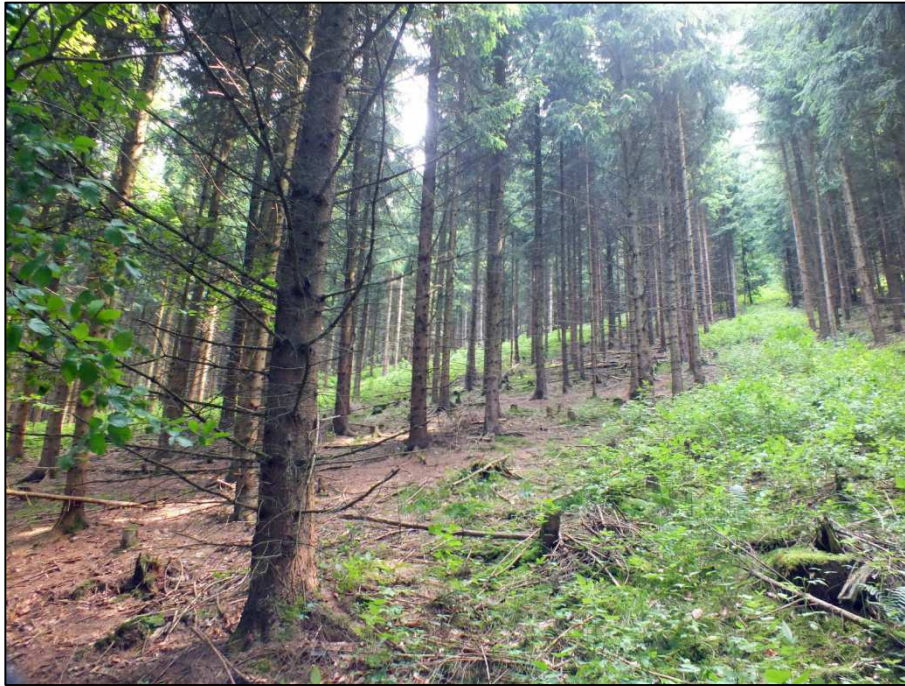
Die Waldflächen am Hang des Urberberges sind in regelmäßigen Abständen von 20 – 25 m durch Rückegassen erschlossen, die sich ausgehend vom Hangfuß bergwärts in Richtung der Hanglinie erstrecken. Dadurch sind die Fichtenbestände für die maschinelle Bewirtschaftung optimal erschlossen.



Luftaufnahme Waldbestand am Urberberg.

Deutlich sind die Rückegassen als regelmäßige Zäsuren im Bestand erkennbar.

(Quelle: Bayernatlas.de ; 2013)



Fichtenbestand am Urberberg.

Die ca. 5-6 m breiten Rückegassen erstrecken sich weit hangaufwärts.

Entlang des Dießenbaches sind westlich und nördlich von Stauweiher lineare Laubgehölzbestände aus Schwarzerlen, Eschen und Ahorn vorhanden. Darüber hinaus dominieren auch hier Fichtenbestände den Wald.

Im Talraum des Dießenbachs unterstrom des Stauweihers wurde der ehemalige nicht standortgemäße Fichtenbestand herausgenommen und der Bestand zugunsten weitgehend natürlich aufgewachsener Laubhölzer wie Esche, Schwarz-Erle, Faulbaum und Weiden stark aufgelichtet. Im Unterwuchs hat sich flächendeckend das Indische Springkraut ausgebreitet.



Aufgelockerter Bestand im Dießenbachtal unterhalb des Stauweihers.

Die Fichten wurden entfernt. Der stark aufgelockerte Laubbaumbestand soll erhalten werden und dient als Grundgerüst für die geplante Gehezone.

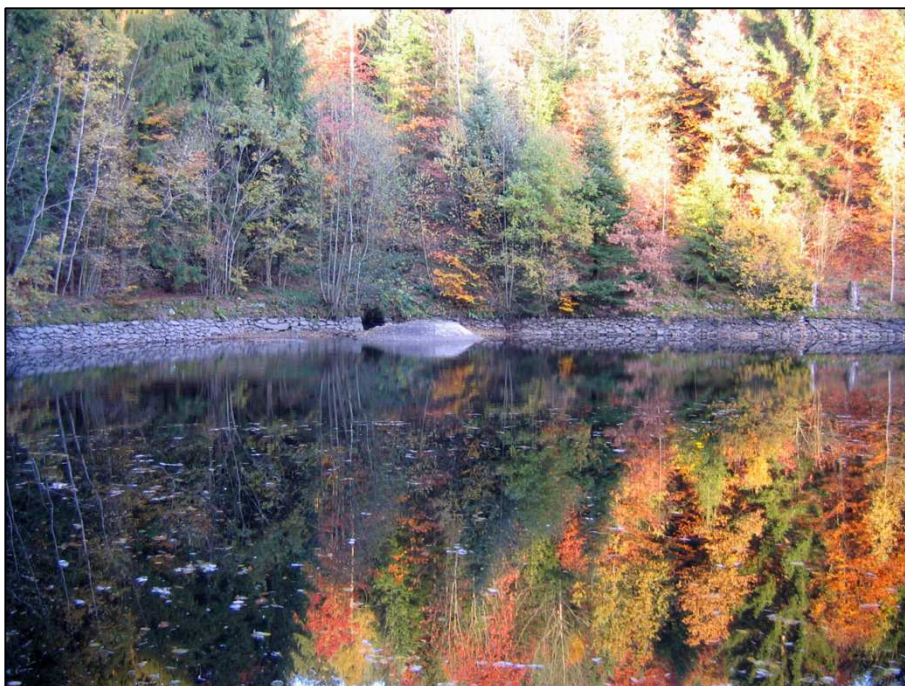
Am westlichen Hangfuß des Urberberges verläuft ein Feldweg Richtung Stauweiher, der auch als gemeindlicher Rundwanderweg ausgewiesen ist (Rundwanderweg Nr. 5) und

nördlich am Stauweiher vorbei durch den Wald nach Westen Richtung Bühelberg geführt wird.



Ehem. Nebengebäude am Stauweiher. Baufällig.

Der Stauweiher wird an drei Seiten durch eine Mauer aus geschichtetem Granitmauerwerk begrenzt, im Süden befindet sich eine teils sanierungsbedürftige und undichte Betonmauer mit einem Notüberlauf im Nordwesten. Der Aushub aus früheren Entlandungsmaßnahmen wurde talseitig zu einem Damm geschüttet, der überwiegend mit Laubgehölzanflug, Brennnesseln und Indischem Springkraut bewachsen ist. Der Dießenbach mündet über eine betonierte Sohlrutsche unmittelbar in den Stauweiher. Die Gewässerdurchgängigkeit ist vollständig unterbrochen.



Nordseite des Stauweiher mit der Natursteinmauer.

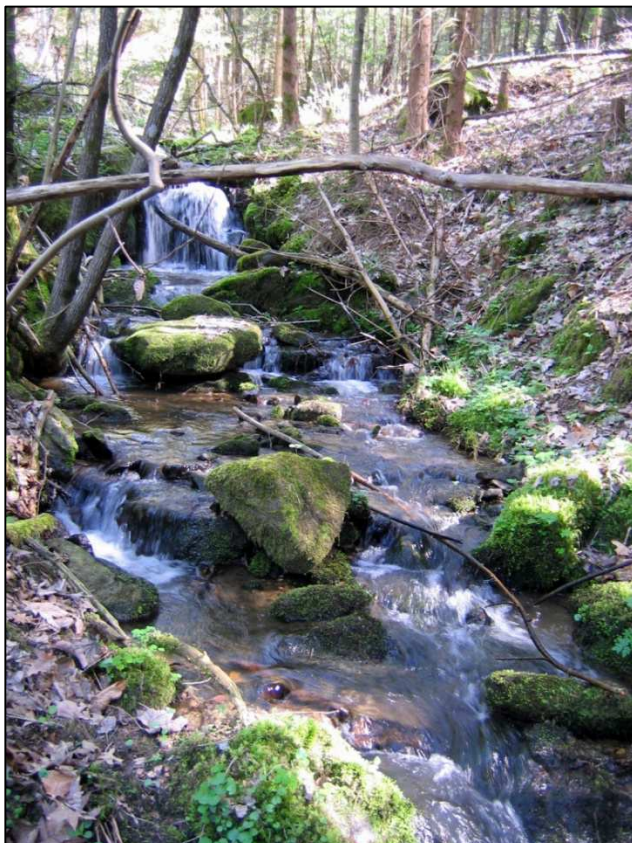
Im Einlaufbereich des Dießenbaches hat sich Geschiebe abgelagert.



Dießenbach im Waldgebiet westlich des Wildgeheges.

Das Gewässer führt wegen der Ausleitung für die Wasserkraftnutzung kein Wasser

Das Wasser wird für den Betrieb einer Wasserkraftanlage genutzt und über eine Rohrleitung ca. 575 m zum Anwesen Dießenbach 1 abgeleitet. Da nahezu das gesamte Wasser genutzt wird, führt der Dießenbach ab dem Stauweiher bis zur Wasserkraftanlage die meiste Zeit des Jahres kein Wasser.



Dießenbach im Waldgebiet oberstrom des Stauweihers.

Naturnah typisch ausgeprägter felsiger Mittelgebirgsbach der Gneisregion.

Ein standortgemäßer Ufergehölzsaum ist nur gering ausgeprägt.



Gemeindlicher Wanderweg Nr. 5 durch den Wald nördlich des Stauweihers.

Auch hier dominieren Fichtenforste den Bestand.

Im Dießenbachtal nördlich des Stauweihers (geplantes Gebiet für Ausgleichsflächen) werden die Waldbestände am westlichen Urberberg und am Dießenbachberg nahezu vollständig durch nicht standortgemäße Fichtenforste eingenommen. Flächige Laubwaldbestände sind nicht vorhanden. Als Begleitgehölze sind junge Rot-Buchen, Berg-Ulmen, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Weiß-Birke und Zitter-Pappel in geringen Anteilen vorhanden. Entlang des Dießenbaches finden sich abschnittsweise höhere Anteile an Laubgehölzen, vor allem mit Schwarz-Erle und Esche als Hauptbaumarten.



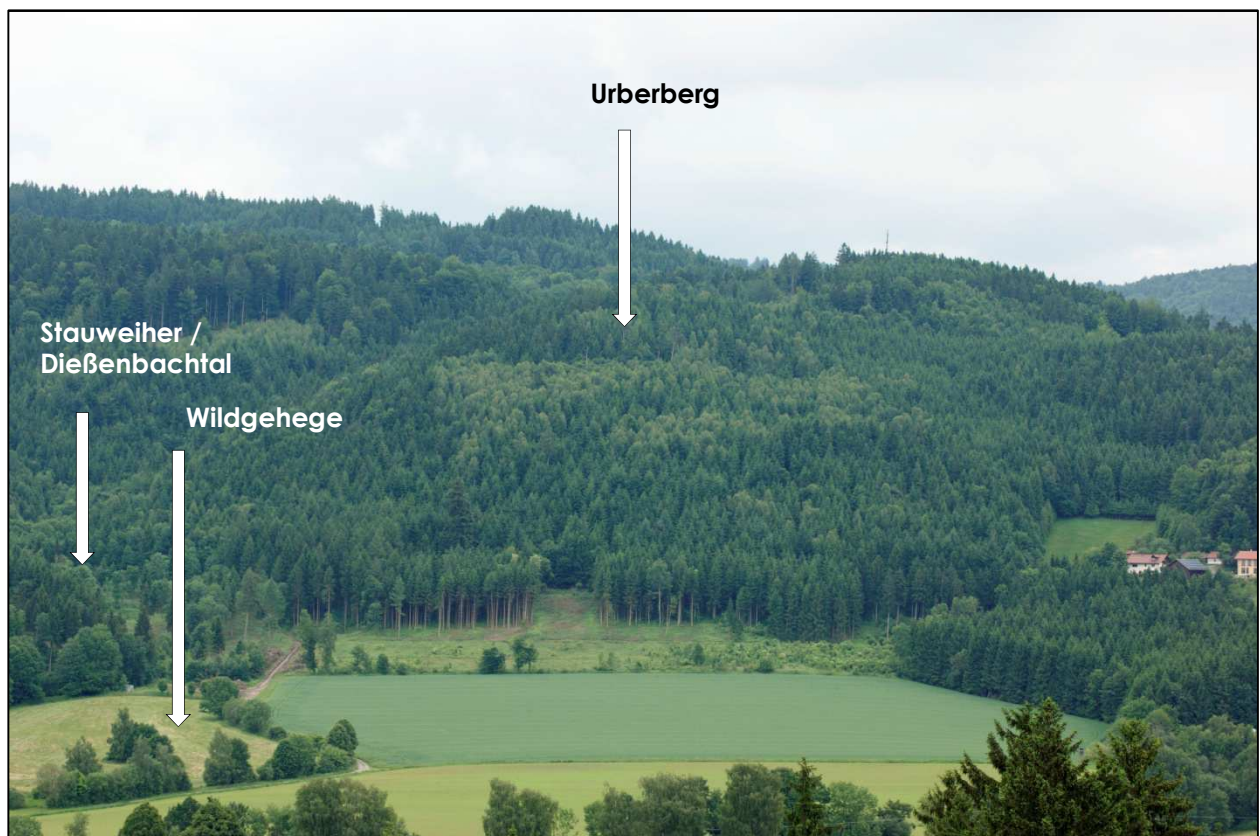
Fichtenforst an der Westflanke des Urberberges mit Pflegeschneise.

Stangenartiger, nicht standortgerechter Waldbestand an steilem Hang.



Oberlauf des Dießenbaches (Bereich geplante Ausgleichsmaßnahmen).

Naturnahe, reiche Gewässerstruktur, aber standortgemäßer Gehölzsaum fehlt. Strukturarmer Fichtenwald ohne Unterwuchs dominiert den Bestand.

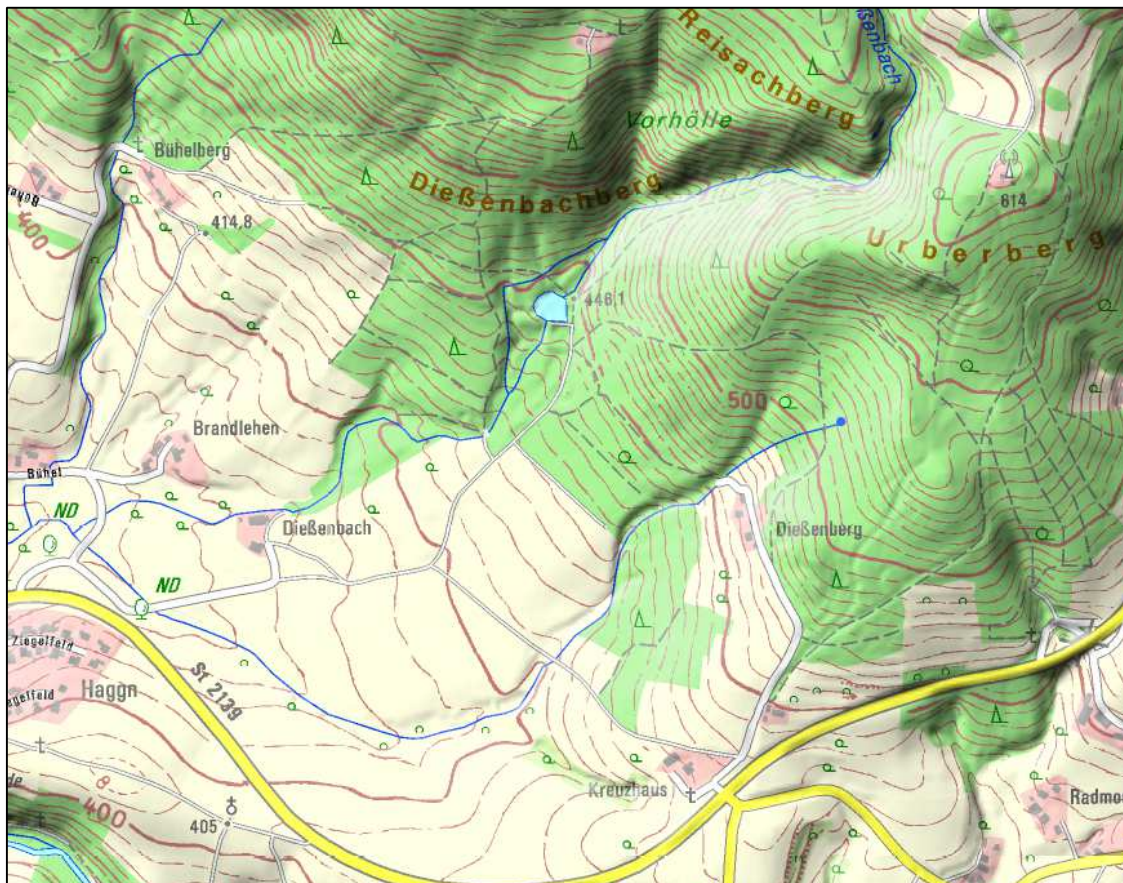


Blick von Süden auf die maßgeblichen Bereiche des Plangebietes, auf denen der Freizeitpark entwickelt werden soll.

2.3. Höhenlagen und Topografie

Das Plangebiet hat seinen Tiefpunkt an der Einmündung der St 2139 mit ca. 374 m ü. NN. und steigt bis auf Höhe Dießenbach zunächst nur gering auf 385 m ü. NN. an (bei 455 m Strecke durchschnittlich 2,5% Neigung). Ab Dießenbach steigt das Gelände mäßig steil an und erreicht am Hangfuß des Urberberges (Nordgrenze Flurnummer 446) eine Höhe ca. 430 m ü. NN (bei 570 m Strecke durchschnittlich 7,9 % Neigung).

Nach Nordosten beginnt ab dort die steile Flanke des Urberberges, der bis zur nördlichsten Grenze des geplanten Freizeitparkgeländes bis auf 565 m ü. NN. ansteigt. Bei einer Strecke von ca. 415 m ergibt sich eine durchschnittliche Neigung von ca. 32,5 %. Der Richtung Stauweiher verlaufende Weg am Hangfuß des westlichen Urberberges endet auf Höhe des alten Nebengebäudes auf ca. 444,50 m ü. NN. und ist mit durchschnittlich 14,5 % mäßig steil. Der Stauweiher befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 444 m ü. NN, der westlich liegende Talraum des Dießenbaches senkt sich teilweise 4-6 m tiefer ab und erreicht erst wieder an der Waldwegüberfahrt am Wildgehege annähernd Geländehöhe. Vom Stauweiher aus steigt die Flanke des Dießenbachberges zunächst mit ca. 38% Neigung steil auf und flacht sich nach ca. 260 m etwas auf ca. 21% ab. Nach Norden schließt sich der enge, von den steilen Hangflächen des Dießenbachberges, Urberberges und Reisachberges flankierte Talraum des Dießenbaches an. Der südwestliche Beginn der geplanten Ausgleichsflächen liegt auf ca. 470 m ü. NN und erstreckt sich bis in die Hanglagen auf maximal etwa 595 m ü. NN.



Aus obiger Abbildung der amtlichen Karte mit Höhenmodell (Quelle: Bayernatlas Online, Stand 02/2013) ist die Topografie des Gebietes gut ablesbar. Deutlich sind die zum Teil tief eingeschnittenen Talräume des Dießenbaches und des Grabens aus Dießenberg zu erkennen.

3. VORHABENSDESCHEIBUNG

3.1. Nutzungskonzept / Zielgruppen

Geplant ist die Errichtung einer Freizeitanlage zur Erholung in der Natur. Dabei werden die örtlichen Besonderheiten der vorhandenen Landschaft als wesentliche Grundlage für das Anlagenkonzept genutzt. Neben den vorhandenen Waldflächen bieten der Stauweiher im Verbund mit dem Dießenbachtal und dem Dießenbach hervorragende Ansätze für eine in die typische Bayerwaldlandschaft eingebundene Erholungs- und Freizeitnutzung.

Die gute überregionale Verkehrsanbindung und die Vernetzung mit vorhandenen örtlichen und überörtlichen Wanderwegenetzen im Gemeindegebiet Neukirchen verbessern das örtliche, regionale und überregionale Freizeitangebot im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen.

Das Angebot ist auf eine ruhige Form der Nutzung ausgerichtet, auf spektakuläre Fahrgastgeschäfte wird bewusst verzichtet. Die geplanten Einrichtungen und Fahrgastgeschäfte sind zum Teil überregional in dieser Form nicht zu finden und stellen für die Anlage ein Alleinstellungsmerkmal dar. Die baulichen Anlagen orientieren sich in Baugestaltung und Struktur stark an regionaltypischen Elementen des Vorderen Bayerischen Waldes. Zielgruppen sind Familien mit Kindern in allen Altersgruppen, d. h. es sollen Freizeitangebote sowohl für Kleinkinder als auch für Jugendliche und Heranwachsende geschaffen werden. Neben den Eltern als klassische Begleitpersonen spielen insbesondere auch Großeltern eine wichtige Rolle. Im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels wird ein immer größerer Anteil an Großeltern mit Enkeln nach spezifischen geeigneten Angeboten suchen. Daher wird im Konzept besonderer Wert darauf gelegt, dass die Angebote so zugeschnitten sind, dass sie auch von älteren Personen genutzt werden können.

Durch umfassende barrierefreie Zugänge zu den Einrichtungen der Freizeitanlage und spezielle Fahrgeschäfte, die auch von Menschen mit körperlichen Einschränkungen genutzt werden können, wird die Freizeitanlage insbesondere auch für diese Zielgruppe attraktiv.

Die Freizeitanlage erstreckt sich am Urberberg und im Umfeld des Stauweihers und ist während der Betriebszeiten für jedermann frei zugänglich. Einfriedungen in der Landschaft sind mit Ausnahme der Wildgehege nicht erforderlich. Der Besucher zahlt ausschließlich für die Fahrgeschäfte, die er unmittelbar nutzt oder kann die Gastronomie besuchen. Damit können auch Gäste und Besucher, die das örtliche oder überörtliche Wanderwegenetz im Gemeindegebiet Neukirchen in Anspruch nehmen, die Angebote der Freizeitanlage für sich nutzen. Die Freizeitanlage wird ab Mitte März bis in die erste Novemberwoche (Ende der Allerheiligenferien in Bayern) tagsüber betrieben. Nachtbetrieb und Winterbetrieb erfolgen nicht.

3.2. Geplante Freizeitanlagen

Die Freizeitanlagen umfassen Flächen am Hangfuß und am Südwesthang des Urberberges sowie im angrenzenden Talraum des Dießenbaches in Richtung des Stauweihers. Über eine neu zu errichtende Linksabbiegespur auf der Staatsstraße St 2139 erfolgt die Zufahrt zum Freizeitgelände. Die bestehende Straße nach Dießenbach wird dazu ausgebaut. Die Besucher werden zu einem Parkplatz östlich von Dießenbach auf dem

Gelände geführt. Von dort erfolgt die fußläufige Anbindung an die Freizeitanlage über ein ausgebautes Wegenetz und einen Verteilerplatz am Haupteingang.

3.2.1. SO1 Freizeit / SO2 Gastronomie

Am Fuß des Urberberges befindet sich ein Schwerpunkt des Freizeitparks mit Fahrgeschäften, Spiel- und Sportanlagen (SO1 Freizeit) sowie der anlagenbezogenen Gastronomie (SO2 Gastro). Im Bereich des Haupteinganges finden sich pavillonartige Gebäude mit Infostand, Kassen, in denen Fahrchips für die Benutzung der Fahrgeschäfte erworben werden können sowie erweiterte Angebote wie Souvenir- und Andenkenverkauf.

Innerhalb des **SO1 Freizeit** werden auf den Flächen verschiedene Fahrgeschäfte und Spielmöglichkeiten angeboten. Vorgesehen sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung eine Traktor-Bahn (Platzbedarf ca. 51 m x 38 m), eine Pferdereitbahn (Platzbedarf ca. 20 m x 40 m) und im Bereich des nordwestlichen Ausganges ein großzügiger, naturnah gestalteter Wasserspiel- und Matschplatz (Platzbedarf ca. 15 m x 20 m).



Beispiel einer Traktorbahn.

Auf schienengebundenen Traktoren können Kindern einen Parcours fahren

Quelle:
abc rides switzerland
www.abc-engineering.ch



Beispiel einer Pferdereitbahn

Niedriges schienen-
gebundenes Fahr-
geschäft

Quelle:
www.freizeitparkweb.de
Ravensburger Spielplatz

Unten: Beispiel für
Wasserspielplatz aus
bach, Felsen, Wiesen
und Spielbereichen

Quelle:
www.seewald.eu



Blickfang und eine der wesentlichen Attraktionen im SO1 bildet der „Maibaum“, ein Turm-Rundfahrgeschäft, das sich in der Gestaltung an einen Maibaum anlehnt. Wie an einem Kettenkarussell werden die 16 Besucher auf eine Fahrhöhe bis zu 11 m angehoben und können dort kreisen. Die Bauhöhe vom Boden bis zur Spitze beträgt 20 m, die Anlage benötigt eine Grundfläche 11,5 m Durchmesser. Antrieb und Steuerung werden unterirdisch unter dem Turm eingebaut, so dass keine Geräusche nach außen dringen.

Der „Maibaum“ ist bayernweit einmalig und in keiner anderen Anlage zu finden. Er wird daher in Neukirchen einzigartig sein.



Beispiel eines „Maibaum“

Die Besucher befinden sich unter dem Kranz. Der Antrieb ist unterirdisch eingebaut.

Quelle:
 Abc rides switzerland
www.abc-engineering.ch

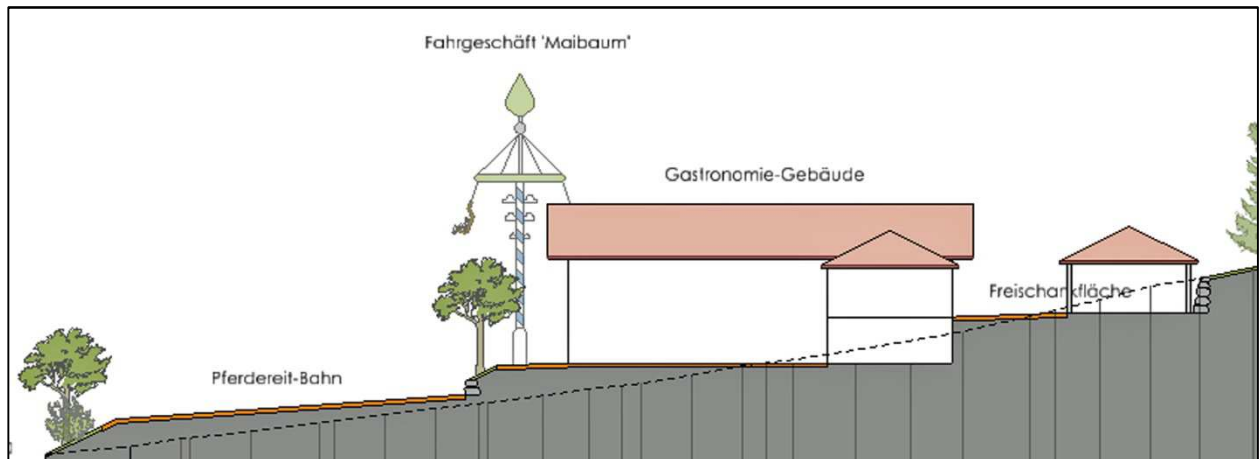
Östlich des Gastronomiebereiches wird eine Halle mit ca. 20 m x 12 m errichtet, in der wetterunabhängig Indoor-Freizeitangebote untergebracht werden können. Dies können Spielgeräte, Rutschen, Trampoline, Kletterwände u. ä. Einrichtungen sein. Die Lage ergibt sich aus der notwendigen Nähe zur Gastronomie, um bei schlechter Witterung kurze Wege zu haben.

Im südöstlichen Teil des SO1 Freizeit sind noch keine konkreten baulichen Anlagen vorgesehen. Der Bereich wird für schrittweise Ergänzungen der Einrichtungen vorgehalten, um auf stark nachfrageabhängige Entwicklungen in der Freizeitbranche ggf. durch zusätzliche Angebote reagieren zu können.

Im Bereich **SO2 Gastro** befinden sich die Einrichtungen für die Verpflegung der Besucher sowie betriebliche Lagerräume, Toilettenanlagen, Räume für die Verwaltung und das Personal. Das Gastronomiegebäude wird mit einem Hauptbaukörper und zwei Anbauten so in den Hang gebaut, dass möglichst wenig Geländebewegung erforderlich wird. Das Gebäude wird regionaltypisch mit Satteldach sowie Putz- und Holzfassade errichtet. Die angrenzenden Pavillons lehnen sich gestalterisch entsprechend an.

Bergseits bilden Zugang zur Gastronomie und die in Richtung Urberberg vorgesehenen Freischankflächen eine Ebene. Zwei überdachte Pavillons bieten Sitzgelegenheiten bei ungünstiger Witterung. Im Gebäude sind ca. 100 Sitzplätze vorgesehen, auf den Freischankflächen sollen ca. 200 Besucherplätze entstehen. Die Gesamtgröße wurde im

Zuge der Vorplanung so dimensioniert, dass die prognostizierten Zahlen an täglichen Besuchern auch an Spizentagen angemessen bewirtet werden können.



Auszug Geländeschnitt im Bereich SO2 Gastronomie. Quelle: MKS AI GmbH 2014

Durch die zentrale Anordnung ist die Einrichtung gut erreichbar und der Besucher hat durch die Anordnung der Sitzplätze die Möglichkeit, große Teile des Geländes zu überblicken. Die Gastronomie dient ausschließlich der Freizeitanlage und ist außerhalb der festgesetzten Betriebszeiten nicht allgemein öffentlich zugänglich.

3.2.2. SO3 Wie-Li

Beim Fahrgeschäft „Wie-Li“ handelt es sich um eine schienengebundene Wagenbahn. Die Besucher werden in bis zu 4 Personen fassenden Wagen an einem Stahlseil von der Talstation am SO1 ca. 270 m bergauf bis zum SO6 Alm gezogen (Höhenunterschied ca. 95 m) Von dort aus beginnt die Abfahrt in Kurven und Serpentinaen durch den Wald Richtung Talstation. Ein Zwischenausstieg ist möglich. Dadurch kann die Bahn für den Transport der Besucher von der Freizeitanlage am Hangfuß bis zur Alm genutzt werden. Darüber hinaus werden sämtliche Ver- und Entsorgungsfahrten von und zur Alm über die Bahn Wie-Li abgewickelt.



Beispiel „Wie-Li“

Die Besucher können gemütlich in Waggons die Strecke benutzen

Quelle:
Wiegand GmbH & Co KG
www.wiegandslide.com

Für die Trassenführung durch den Wald sind schmale Schneisen mit einer Breite von 5 m bis 6 m erforderlich. Eingriffe in den Waldbestand sind nur im unmittelbaren Bahnbereich erforderlich, die umgebenden Waldflächen bleiben erhalten und bilden eine attraktive Kulisse, die zu Mischwald umgebaut wird.



Beispiel „Wie-Li“

Bodennahe Führung
der Bahn in schmalen
Waldschneisen

Quelle:
Ski- und Rodelarena Wasser-
kuppe; Skitalk24

Das Bremsen bergab erfolgt mit verschleißfreien Wirbelstrombremsen (Magnetbasis), so dass hier keine Bremsgeräusche entstehen. Von der Anlage selbst gehen daher keine wesentlichen Geräuschemissionen aus.

Die Bahn wird bodennah geführt, aufgrund des vorhandenen natürlichen Gefälles sind aufwändige Aufständierungen nicht erforderlich. Die bodennahe Aufstellung erfolgt ohne Betonfundamente sondern mit Erdnägeln, so dass bauliche Eingriffe in den Untergrund nahezu nicht erforderlich sind. Der Bau der Schienenbahn erfolgt in einzelnen Rohrsegmenten die mit Kleinmaschinen, Quads oder auch per Hand an den Einbauort verbracht und montiert werden. Es sind keine baubedingten Rodungen für die Herstellung von Bauzufahrten u. ä. erforderlich. Die vorhandenen Wege und Rückegassen sind hierfür ausreichend.

Im Bereich der Talstation ist ein Nebengebäude für die Lagerung der Waggons erforderlich.

Die „Wie-Li“ gewinnt besondere Bedeutung dadurch, dass auch Besucher mit Behinderung von der Talstation bis zur Alm transportiert werden können und den Ausblick von der Terrasse auf der Alm in die Landschaft genießen können. Dies schafft einen deutlichen Mehrwert der Freizeitanlage für diese Zielgruppe. Aufgrund der weniger rasanten Fahreigenschaften ist das Fahrgeschäft gut für Personen geeignet, die es etwas ruhiger angehen lassen (z.B. Kleinkinder, ältere Personen). Diese Bahn hat überregional keine Entsprechung und wäre in Neukirchen eine Premiere.

3.2.3. SO4 Rutschenwelt

An den mittleren Hangflächen des Urberberges entsteht ausgehend von der Aussichtsterrasse der Alm eine Abfolge von Rutschen, die sich hangabwärts Richtung SO1 erstre-

cken, nachfolgend „Rutschenwelt“ genannt. Bei allen Rutschen handelt es sich um Trockenrutschen ohne Wasserführung.



Beispiel für Rutschen.

Links: Gewendelte Röhrenrutsche, steil

Unten: Flachere Röhrenrutsche in den Wald gebaut.

Quelle:

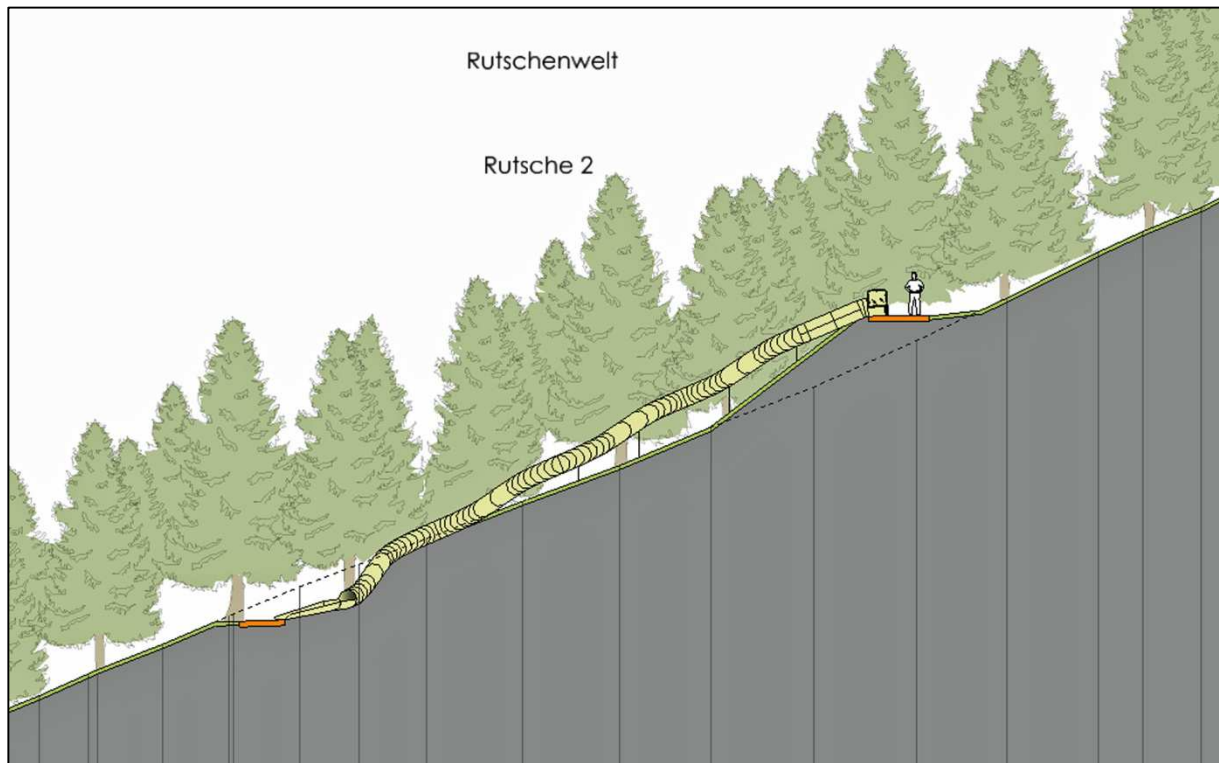
Wiegand GmbH & Co KG



Der Zugang erfolgt an der Aussichtsterrasse der Alm, die talseitig auf eine Höhe von 6 m aufgeständert wird. Dieser Höhenunterschied wird für die Freifallrutsche benötigt, die aufgrund ihrer Steilheit eher von wagemutigen Besuchern genutzt werden kann. Alternativ dazu wird daneben eine weniger steile Röhrenwellenrutsche errichtet.

Wer in diesem Abschnitt noch nicht rutschen möchte, kann auf einem Fußweg zur mittleren Rutsche gelangen. Bei der mittleren Rutsche handelt es sich um Röhrenkurvenrutsche, Länge ca. 52 m – 55 m. Diese wird bodennah in den Hang gebaut, aufgrund der natürlichen starken Geländeneigung sind umfangreiche Aufständierungen nicht notwendig. In den Zugangsbereichen ist das Gelände für einen Einstiegsplatz abzugraben.

Da der Rutschenauslauf zum Bremsen flacher anzulegen ist, sind im Auslaufbereich Aufschüttungen notwendig, die bis zu 4 m Höhe erreichen können. Diese werden flächenmäßig auf den unmittelbaren Auslaufbereich beschränkt. Um die Böschungshöhen und die Aufschüttungsflächen zu reduzieren wird ein Teil der Höhenunterschiede über Trockenmauern aus Granitfels abgefangen.



Auszug Geländeschnitt im Bereich SO4 Rutschenwelt, Rutsche 2. Quelle: MKS AI GmbH 2014

Bei der untersten Rutsche handelt es sich um eine breite 4-fach-Kastenwellenrutsche, auf der mehrere Personen oder ganze Familien nebeneinander zu Tal rutschen können. Länge ca. 50 m – 55 m. Auch diese Rutschen kommen aufgrund der natürlichen Hangneigung ohne aufwändige Aufständierungen. Im Zugangs- und Auslaufbereich werden wiederum Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich, um entsprechende Platzflächen zu schaffen. Analog zur Rutsche 2 werden Aufschüttungen durch den Einbau von Trockenmauern räumlich begrenzt. Vom Auslauf der untersten Rutsche gelangt man über einen Fußweg wieder zur Freizeitanlage SO1 bzw. zum Gastronomiebereich.

Die „Rutschenwelt“ ist in dieser Größe und Anordnung in Neukirchen ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal.

3.2.4. SO5 Coaster

Das Fahrgeschäft Alpine-Coaster befindet sich am östlich Hangbereich des Urberberges. Es handelt sich um ein schienengebundenes Fahrgeschäft mit Zweisitzer-Komfortschlitten. Von der Talstation am SO1 wird der Fahrgast mittels elektrischen Seilzug ca. 350 m bergauf gezogen (Höhenunterschied ca. 115 m). Ab dem Scheitelpunkt beginnt die Talfahrt auf der serpentinartigen Strecke.

Auf den Edelstahlrohren fahren die Schlitten nach Herstellerangaben geräuschlos bergab und verursachen selbst keine Lärmemissionen. Eingebaute Kreisel, Jumps und Wellenstrecken erhöhen den Nervenkitzel. Die bodennahen Streckenabschnitte befinden sich ca. 1 m über dem Gelände, bei Kreiseln Wellen oder Jumps können bis zu 6 m Bauhöhe realisiert werden. In Abschnitten mit hoher Linienführung sind zudem seitliche Sicherheitsnetze erforderlich.



Beispiel „Alpine-Coaster“

Bobs auf Röhrenbahn. In Kurvenbereichen mit seitlichen Schutznetzen.

Quelle:
www.trier-info.de



Beispiel „Alpine-Coaster“

Geländeangepasste Streckenführung im Wald mit geringen Baubreiten. Keine Betonfundamente erforderlich.

Quelle:
www.alpinforum.com



Beispiel „Alpine-Coaster“

Waldstrecken können eng am Baumbestand geführt werden, um Eingriffe in den Baumbestand zu minimieren.

Quelle:
www.martinspies.de



Beispiel für Talstation

Gebäude für Ein- und Ausstieg;

Quelle:
www.rittisberg.at

Der Coaster wird ebenfalls bodennah errichtet und erfordert eine Trassenbreite für die Errichtung von 5 – 6 m Breite. Der Alpine-Coaster stützt sich ohne Fundamente ab, die Verankerung erfolgt mittels Erdnägeln. Dadurch sind Eingriffe in den Untergrund nur in geringem Umfang erforderlich. Für die Fundamentierung werden ausschließlich Erdnägel verwendet, Betonfundamente sind nicht notwendig. Auch die Schienen des Coaster werden in Einzelsegmenten anlag dem „Wie-Li“ montiert, so dass auch hier keine Bauzufahrten u. ä. im Hangbereich des Waldes erforderlich sind.

Die Waldflächen zwischen den Bahnbereichen bleiben zur Abschirmung erhalten. Um die Waldkulisse attraktiver zu machen, wird der Fichtenbestand in einem Mischwald umgebaut.

Im Bereich der Talstation ist die Errichtung eines Nebengebäudes für die Lagerung der Bobs erforderlich. Dieses wird mit den Zugangsbereichen für Ein- und Ausstieg kombiniert.

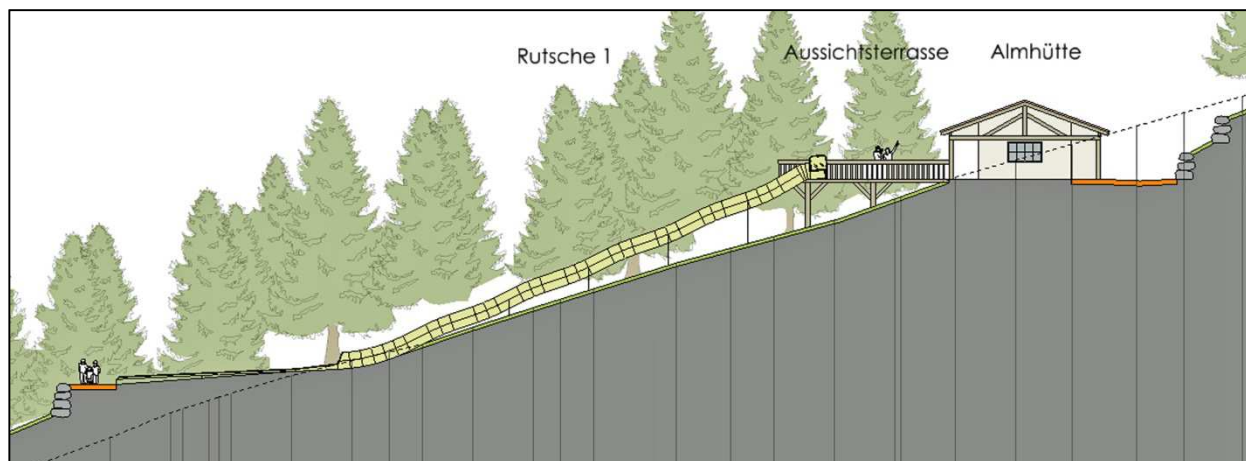
Der Coaster richtet sich schwerpunktmäßig an die Altersgruppe der Jugendlichen vom 12 – 16 Jahren, für die mindestens ein attraktives Fahrgeschäft mit Nervenkitzel vorhanden sein muss. Ohne ein solches Angebot ist für diese Zielgruppe die Attraktivität der Freizeitanlage deutlich geringer.

3.2.5. SO6 Alm

Das Sondergebiet 6 Alm bildet einen weiteren sehr wichtigen touristischen Anziehungspunkt der Anlage und erfüllt verschiedene Funktionen.

Es entsteht ein Kiosk mit Aussichtsterrasse, auf der Getränke, Brotzeiten sowie Kaffee und Kuchen angeboten werden. Aufgrund der Lage am Oberhang des Urberberg auf einer Höhe von ca. 530 m ü. NN bietet sich ein attraktiver Ausblick in die umgebenden Landschaften des Vorderen Bayerischen Waldes bis hinaus ins Donautal.

Das Kioskgebäude umfasst einen eingeschossigen Bau mit Satteldach, der in den Hang gebaut wird. Die Abmessungen des Gebäudes betragen ca. 10 m x 8 m. Unmittelbar südlich wird eine Aussichtsterrasse mit ca. 200 m² als Freischankfläche errichtet. Die Terrasse wird mit Stützen aufgeständert, bergseitig wird sie nicht höher als 1 m über dem Urgelände liegen, talseitig bis zu 6 m über dem Urgelände. Die talseitige Höhe wird durch die unmittelbar angebauten Rutschen bestimmt. Über die Terrasse erfolgt der unmittelbare Zugang zu den oberen Rutschen (Freifallrutsche und Röhrenwellenrutsche) der Rutschenwelt.



Auszug Geländeschnitt im Bereich SO6 Alm-Gebäude mit Terrasse. Quelle: MKS AI GmbH 2014

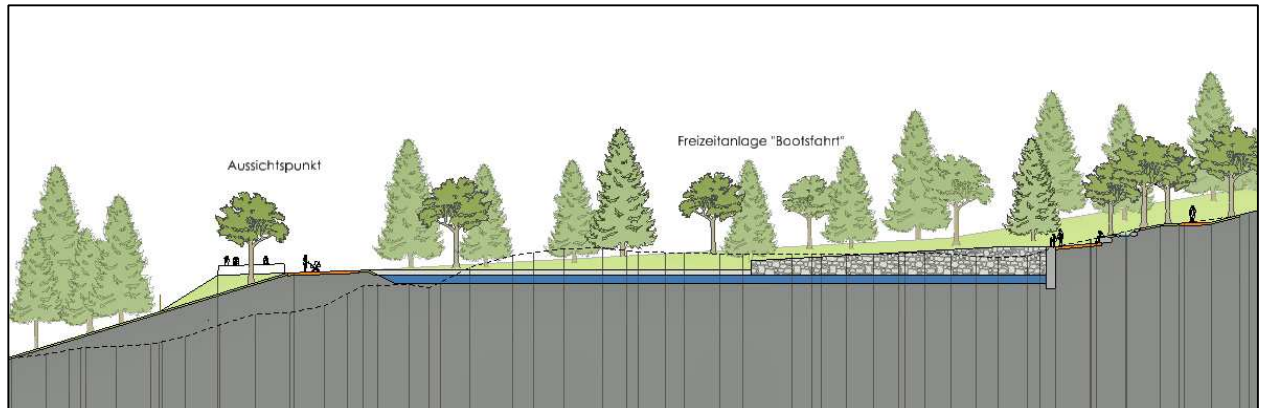
Da die Alm über den „Wie-Li“ auch von Menschen mit Behinderung und körperlichen Einschränkungen erreicht werden kann, entsteht ein zusätzliches barrierefreies Angebot für diese Zielgruppe.

3.2.6. SO7 Bootsfahrt

Das SO7 Bootsfahrt umfasst den Stauweiher mit seinem Umfeld nach Süden bis zum geplanten Wildgehege. Der bestehende Stauweiher (Abmessungen ca. 60 m x 40 m) wird nach Süden bis auf eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 70 m erweitert. Die bestehende Natursteinwand entlang der Nordseite bleibt bestehen. Der Damm und die Beton-Staumauern im Süden werden einschl. der Ausleitbauwerkes für das Wasserkraftwerk abgebrochen. Durch die Schüttung eines neuen talseitigen Dammes wird der neue vergrößerte Weiher begrenzt. Der Wasserspiegel wird insgesamt bis zu 3 m tiefer als die Oberkante der Natursteinmauer liegen, so dass die Wand als rückwärtige Kulisse für das tiefer liegende Fahrgeschäft Bootsfahrt dient.

Das Fahrgeschäft Bootsfahrt umfasst einen Fahrparcours für Boote innerhalb der Wasserfläche der durch vorgegebene Strecken und Fahrrinnen abgesteckt wird. Die Boote

werden mit Elektromotoren betrieben. Zusatzeinrichtungen wie Weichen, Wasserspritzobjekte oder Wasservorhang erhöhen den Erlebniswert. Gestaltungs- und Pflanzmaßnahmen außerhalb der Fahrinnen sowie naturnah gestaltete Uferbereiche beleben die Anlage und binden sie landschaftlich attraktiv ein.



Auszug Geländeschnitt im Bereich SO7 Bootsfahrt. Abgesenkter Wasserspiegel. Quelle: MKS AI GmbH 2013



Beispiel „Interaktive Bootsfahrt“

Ausgehend vom Startgebäude wird auf dem Weiher gefahren. Die Uferzonen werden bepflanzt und attraktiv gestaltet.

Quelle:
www.martinspies.de

Der bislang unmittelbar in den Weiher fließende Dießenbach wird umfassend renaturiert und in sein ehemaliges Bachbett nördlich des SO 7 zurückverlegt. Die Wasserzufuhr für die interaktive Bootsfahrt erfolgt im Nebenschluss. Der Weiher wird eine Wassertiefe von etwa 1 m erhalten. Der Auslauf wird durch den neuen Damm nach Süden geführt und speist die innerhalb von Wildgehege und Streichelzoo neu anzulegenden Teiche, bevor das Wasser wieder dem Dießenbach zugeführt wird.

Am östlichen Ufer ist ein Nebengebäude mit ca. 8 m x 5 m als Startplatz sowie für die Unterbringung von Betriebs- und Steuertechnik und Bootslager erforderlich. Das baufällige Nebengebäude am Hangfuß wird durch ein behindertengerechtes Toilettengebäude ersetzt. Hier sollen in einem angebauten Kiosk Getränke, Eis u. ä. erhältlich sein.

Das Umfeld des Stauweihers wird durch einen 4 – 8 m breiten Aufenthalts- und Ruhebereich bestimmt, der mit Bänken, Sonnenliegen u. ä. ausgestattet wird. Im Süden ist ein

runder Aussichtspunkt vorgesehen, der mit einem Pavillon als Witterungsschutz ausgestattet wird. Von dort kann man das Dießenbachtal und das Wildgehege überblicken.

Im Kreuzungsbereich der Ausleitung vom Dießenbach mit dem gemeindlichen Rundwanderweg wird eine allgemein öffentlich zugängliche Kneippanlage errichtet, die jederzeit - auch außerhalb der Betriebszeiten der Freizeitanlage - durch die Gäste von Neukirchen genutzt werden kann. Damit kann eine seit langem von der Gemeinde angestrebte Einrichtung angeboten werden.

Der renaturierte Dießenbach wird im Umfeld des Stauweihers für die Besucher erlebbar gemacht. Abschnitte mit flachen Furten und steilere Felspartien stellen das Gewässer in unterschiedlichen Strukturen dar.

3.2.7. Themenweg Wasser

Das Dießenbachtal bietet gute Voraussetzungen für die Einrichtung eines Themenweges Wasser, der entlang der Besucherwege durch Infotafeln und interaktive Mitmach-einrichtungen entstehen soll. Inhalte können angeboten werden zu:

- Naturnahe Gewässerabschnitten mit typischer Ausstattung von Vorwaldbächen
- Erlebniszonen, z. B. Fußfühlpfad im Gewässerbett
- Ehemalige Gewässernutzung (Kraftwerk, Beeinträchtigungen des Gewässers)
- Renaturierung von Gewässern
- Tier- und Pflanzenwelt im und am Gewässer.
- Wasserkraftanlage Dießenbach: Als Demonstrationsanlage dem Besucher für Informationszwecke nahebringen.



Das Angebot soll im Zusammenhang mit dem örtlichen Rundwanderweg der Gemeinde Neukirchen entstehen und soll auch für Rollstuhlfahrer und Kinderwägen benutzbar sein. Mögliche Inhalte und Formen der Umsetzung sind im Detail mit der Gemeinde abzustimmen.

3.2.8. Streichelzoo / Wildgehege

Westlich der Zufahrt zum Stauweiher entsteht auf Höhe des SO 1 Freizeit ein Streichelzoo für Kinder mit Kleintiergehege (Ziegen, Schafe), der über den nördlichen Ausgang des SO1 und vom Hauptweg zum Stauweiher erreicht werden kann.



Nördlich des Streichelzoos ist ein Wildgehege für Elche vorgesehen, das sich bis zum Dammfuß am SO7 Bootsfahrt erstreckt. Über einen neu anzulegenden Fußweg im Westen des Dießenbachtals kann der Besucher am Gehege entlang zum Weiher im Norden gelangen.



3.2.9. SO8 Betriebshof / SO9 Urberhof

Der geplante Betriebshof liegt unmittelbar südlich des Anwesens Dießenbach 1 (Urberhof), das als regionaltypisches Waldlerhaus unter Denkmalschutz steht. Dort soll der Betriebshof für die Freizeitanlage mit einem Betriebsleiterwohnhaus für den Leiter der Freizeitanlage entstehen. Für betrieblich benötigte Maschinen und Fahrzeuge sowie für die Lagerung von Betriebsmitteln ist im Osten eine Halle (Länge ca. 38 m, Breite 20 m) vorgesehen. Im Süden soll eine kleinere Halle (Länge ca. 22 m, Breite ca. 12 m) errichtet werden. Hier wird eine zentrale Heizung für die Freizeitanlage sowie ein Lager für Hack-

schnitzel untergebracht. Die Anlage dient der Versorgung von Betriebshof und Freizeitpark über. Das bislang bestehende Nebengebäude wird abgebrochen. Im Westen wird ein Betriebsleiterwohnhaus mit Garage errichtet, das für den Leiter des Freizeitparks vorgesehen ist.

Die Gebäudeanordnung erfolgt im Zusammenhang mit dem nördlich liegenden Anwesen Dießenbach 1 in Form einer vierseitig begrenzten Hofstelle mit Wirtschaftsfläche. Das Betriebsleiterwohnhaus wird dabei nach Süden versetzt, um den Blick von Westen aus dem Dießenbachtal auf das Waldlerhaus freizuhalten.

Das Anwesen Dießenbach 1 (Urberhof) steht unter Denkmalschutz und wird derzeit noch bewohnt. Die neuen Gebäude weisen einen Abstand von minimal 15 m zum Bauernhaus auf. Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, Dachform und Materialwahl (Fassade Holz, Putz, Dachziegel) berücksichtigen die Anforderungen an eine denkmalgerechte Umgebung.

3.3. Besucherprognose

Die festgesetzten jährlichen Betriebszeiten ermöglichen einen Betrieb der Anlage an etwa 254 Tagen im Jahr. Abzüglich von Schlechtwettertagen, an denen die Anlage witterungsbedingt nicht geöffnet werden kann wird von durchschnittlich ca. 180 - 200 tatsächlichen Betriebstagen pro Jahr ausgegangen.

An den Wochenenden und Feiertagen ist dabei ein höheres Besucheraufkommen zu erwarten. Insbesondere in der Hauptsaison wird basierend auf den Erfahrungswerten des Vorhabenträgers mit einem Anteil von etwa 20 Tagen mit einem Aufkommen von 800 - 1.000 Besuchern täglich gerechnet. Spitzentage mit Besucherzahlen von 1.500 - 2.000 Personen, an denen alle Randbedingungen, einschl. Wetter optimal passen, liegen erfahrungsgemäß bei maximal ca. 5-8 Tagen pro Jahr.

Bei Normalbetrieb während der Woche oder mäßigem Wetterbedingungen an Wochenenden und Feiertagen wird mit einer durchschnittlichen Zahl von ca. 400 - 500 Besuchern täglich gerechnet. Auf Basis dieser Erfahrungswerte stellt sich die Besucherprognose wie folgt dar:

Betriebszeitraum	Betriebstage	Besucherprognose / Tag durchschn.	Besucherprognose gesamt, durchschn.
Schlechtwetter	56	-	-
Spitzentage	8	1.500 - 2.000	12.000 - 16.000
Hauptsaison	20	800 - 1.000	16.000 - 20.000
Normaltage	170	400 - 500	68.000 - 85.000
Besucherprognose			96.000 - 121.000

3.4. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 250.040 m².

Davon entfallen auf:

Bauflächen:

Sondergebiet SO1	Freizeit	ca.	11.675 m ²
Sondergebiet SO2	Gastronomie	ca.	3.010 m ²
Sondergebiet SO3	Wie-Li, einschl. Wald und Grünfl.	ca.	24.715 m ²
Sondergebiet SO4	Rutschenwelt, einschl. Wald und Grünfl.	ca.	5.705 m ²
Sondergebiet SO5	Coaster, einschl. Wald und Grünfl.	ca.	34.870 m ²
Sondergebiet SO6	Alm	ca.	827 m ²
Sondergebiet SO7	Bootsfahrt, einschl. Grünflächen	ca.	9.987 m ²
Sondergebiet SO8	Betriebshof	ca.	5.120 m ²
Sondergebiet SO9	Urberhof	ca.	1.130 m ²

Flächen für die Wasserwirtschaft:

Niederschlagswasserversickerung	ca.	660 m ²
Niederschlagswasserrückhaltung	ca.	280 m ²
Teiche in den Gehegen	ca.	200 m ²

Verkehrsflächen, Wege, Plätze:

Linksabbiegespur, Zufahrt bis P1 und Nordausgang SO1	ca.	6.235 m ²
Parkplätze Bus, P1, P2 Fahrbahnen Asphalt	ca.	3.760 m ²
Parkplätze Bus, P1, P2 und Angestellte, Schotterbelag	ca.	11.030 m ²
Wanderweg, Schotterbelag	ca.	1.755 m ²
Sonstige Wege, Forst- und Betriebswege	ca.	4.060 m ²
Platzflächen, Hauptwege, Pflaster	ca.	1.380 m ²

Grünflächen / Sonstige Flächen:

Grünflächen (außerhalb von Bauflächen)	ca.	30.540 m ²
Wildgehege, (Elch)	ca.	5.335 m ²
Kleintiergehege / Streichelzoo	ca.	1.500 m ²
Waldflächen (außerhalb von Bauflächen)	ca.	16.581 m ²
Waldflächen Zweckbestimmung Immissionsschutz	ca.	12.860 m ²

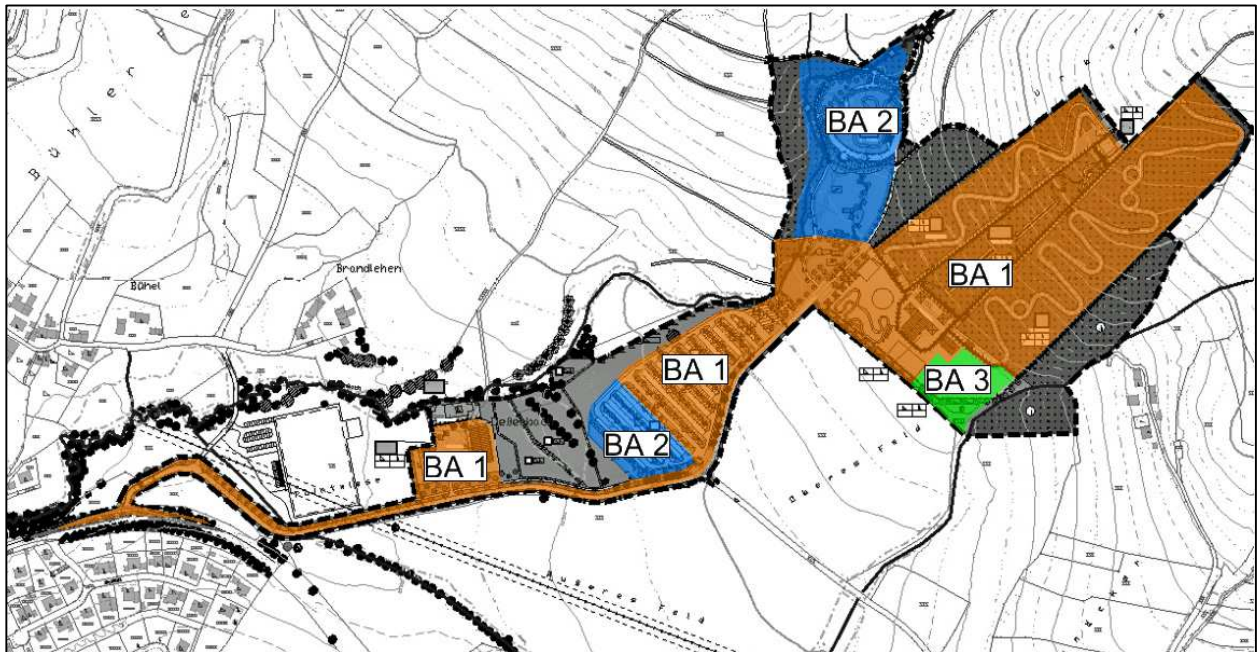
Flächen für Maßnahmen Schutz / Pflege / Erhaltung

Flächen für Maßnahmen Artenschutz	ca.	10.065 m ²
Ausgleichsflächen nördliches Dießenbachtal	ca.	46.760 m ²

Gesamtfläche	ca.	250.040 m²
---------------------	------------	------------------------------

3.5. Realisierungsabschnitte

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt in Bauabschnitten. Die voraussichtliche Abfolge ist in nachfolgender Grafik dargestellt.



Übersicht der geplanten Bauabschnitte

Bauabschnitt 1:

- Errichtung der Linksabbiegespur auf der St 2139
- Errichtung der Zufahrt sowie der begleitenden Fuß- und Radwege, einschl. Anbindung Goldsteig-Zubringer
- Parkplatz P1, Parkplatz Bus sowie Parkplatz Angestellte
- SO1 Freizeit (Mittel- und Westteil)
- SO2 Gastronomie
- SO3 Wie-Li
- SO4 Rutschenwelt
- SO5 Coaster
- SO6 Alm
- So 8 Betriebshof
- Streichelzoo

Bauabschnitt 2:

- Ausbau Zufahrt Stauweiher
- SO7 Bootsfahrt, Kiosk, WC
- Fußwege im Dießenbachtal, einschl. Umfeld SO7
- Anbindung Wanderwege im Bereich Bootsfahrt
- Kneipp-Anlage
- Naturpädagogische Einrichtungen (Themenweg Wasser)
- Elchgehege

Bauabschnitt 3:

- SO1 Freizeit (Osteil Richtung Dießenberg)

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ festgesetzt.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen erfolgt eine Untergliederung in nachfolgende Teilgebiete:

SO1 Freizeit:

Umfasst das Gelände am Hangfuß des Urberberges; Kernbereich der Freizeitanlage.

SO2 Gastronomie:

Liegt nördlich SO1 etwa mittig der Freizeitanlage; Schwerpunktbereich für Gastronomieeinrichtungen.

SO3 Wie-Li:

Westteil der Hangflächen am Urberberg; Bereich für schienengebundenes Transport- und Fahrgastgeschäft „Wie Li“.

SO4 Rutschenwelt:

Mittelteil der Hangflächen am Urberberg; Bereich für eine Abfolge an Rutschen ausgehend von der Alm (SO6) bis zur Gastronomie (SO2).

SO5 Coaster:

Ostteil der Hangflächen am Urberberg; Bereich für schienengebundenes Fahrgeschäft „Coaster“.

SO6 Alm:

Oberhang des Urberberges nördlich SO4 Bereich für Kioskbetrieb; Startpunkt für Rutschenwelt; Kioskbetrieb und Aussichtsterrasse.

SO7 Bootsfahrt:

Bereich des Stauweihers und unmittelbares Umfeld; Fahrgastgeschäft zum Bootfahren; Aufenthalts- und Spielbereiche.

SO8 Betriebshof:

Südlich Anwesen Dießenbach; Bereich für Lager- und Maschinenhalle, Betriebsleiterwohnen.

SO9 Urberhof:

Denkmalgeschütztes Anwesen Dießenbach 1.

4.1.1. Allgemein zulässige Nutzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind nachfolgende, ausschließlich dem Vorhaben dienende Nutzungen zulässig, soweit durch nachfolgende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird:

- Freizeitanlagen, einschl. Fahrgastgeschäfte
- Schank- und Speisewirtschaft, die ausschließlich dem Gebiet dient und außerhalb der Betriebszeiten nicht allgemein öffentlich zugänglich ist.
- Freischankflächen, einschl. Sonnenschutz und Überdachungen
- Kassengebäude, Lager- und Wirtschaftsgebäude, Sanitäranlagen
- Parkplätze, betriebliche Verkehrsflächen und Wege
- Gebäude, Einrichtungen und Ausstattungselemente mit natur- und umweltpädagogischen Inhalten
- Spiel- und Sportgeräte, einschl. Indoor-Freizeiteinrichtungen
- Flächen für die Haltung von Tieren im Freien; Stallgebäude zur Unterbringung von Tieren, Gebäude für die Lagerung von Futtermitteln für Tiere.

Durch die Festsetzung werden die im Geltungsbereich allgemein zulässigen Nutzungen definiert. Die Gemeinde Neukirchen bestimmt die Zulässigkeit des Vorhabens über einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 12 BauGB. Aufgrund der Festsetzung baulicher oder sonstiger Nutzungen im Plangebiet im Wege eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO wird gemäß § 12 Absatz 3a BauGB bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

4.1.2. Betriebszeiten

Zulässige jährliche Betriebszeiten: 15. März bis 06. November

Zulässige tägliche Betriebszeiten: 10:00 Uhr bis 18:00 Uhr
im Zeitraum von 15. Juli bis 31. August von 9:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Die Festsetzung bestimmt die zulässigen jährlichen und täglichen Betriebszeiten der Freizeitanlage. Ein Nachtbetrieb und ein Winterbetrieb werden ausgeschlossen.

4.2. Sondergebiet SO1 Freizeit

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

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

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,80 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO):

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

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

Bauliche Anlagen bei Freizeitanlagen:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- maximal 2 Fahrgastgeschäfte mit wechselnden Höhen bis zu 10,0 m
- maximal 1 Fahrgastgeschäft mit wechselnden Höhen bis zu 20,0 m

4.2.3. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestaltung Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten sowie Kleingebäuden (Kassen, Souvenir u. ä.) ist auch Walmdach oder Pultdach zulässig

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: unzulässig

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

4.2.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

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

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

4.3. Sondergebiet SO2 Gastronomie

4.3.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaft, einschl. Sanitäranlagen

- Freischankflächen, einschl. Überdachung oder Sonnenschutz
- Lager- und Betriebsräume
- Personal- und Verwaltungsräume

4.3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,80 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO):

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 2,00 festgesetzt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

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

4.3.3. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestaltung Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Nebengebäuden sowie Kleingebäuden (Freischankfläche u. ä.) ist auch Walmdach oder Pultdach zulässig

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: Zulässig ab einer Dachneigung von 20° und nur im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche. Die Ansichtsfläche darf 2,5 m² nicht überschreiten, der seitliche Abstand benachbarter Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

4.3.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,0 m, Abgrabungen bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

4.4. Sondergebiet SO3 Wie-Li

4.4.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Schienengebundenes Fahrgastgeschäft mit Transportbahn, namentlich "Wie-Li".
- Lager- und Betriebsgebäude sowie technische Einrichtungen, die dem Fahrgastgeschäft dienen
- Betriebs- und Verbindungswege

4.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,10 festgesetzt.

Für die Berechnung ist die Fläche der projektiven Bedeckung durch die Bahn sowie Gebäude und technische Einrichtungen heranzuziehen.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,80 m. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Bauliche Anlagen bei Freizeitanlagen:

Schienengebundene Fahrgastgeschäfte sind bis zu einer Höhe der baulichen Anlagen von 3,00 m zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Schienenbahn, den unteren das Urgelände.

4.4.3. Baugestaltung

Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Pultdach zulässig

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: unzulässig

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

4.4.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer oder Gabionen (Drahtschotterkörbe).

4.5. Sondergebiet SO4 Rutschenwelt

4.5.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Röhrenrutschen, Kastenrutschen, Wellenrutschen als Trockenrutschen
- Zugangs- und Ausgangs- und Sicherheitseinrichtungen
- Verbindungswege

4.5.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,15 festgesetzt. Für die Berechnung ist die Fläche der projektiven Bedeckung durch die Rutschen sowie durch technische Einrichtungen heranzuziehen.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Bauliche Anlagen bei Rutschen:

Zulässig ist eine maximale Bauhöhe von 3,0 m über dem Urgelände. Oberer Bezugspunkt ist bei offenen Rutschen die bildet die Oberkante der Seitenwand. Bei Röhrenrutschen die Höhe am Scheitel der Röhre. Ausnahmsweise zulässig ist eine Bauhöhe bis maximal 7,5 m ausschließlich für die unmittelbar an die Aussichtsterrasse angebondenen Rutschen.

4.5.3. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Im Bereich von Rutschenausläufen sind ausnahmsweise Aufschüttungen bis maximal 4,0 m über dem Urgelände zulässig.

Aufschüttungen über 2,0 m Höhe sind durch Trockenmauern aus Granitfels im Gelände abzustufen. Höhe der Trockenmauern maximal 3,0 m über geplantem Gelände.

4.6. Sondergebiet SO5 Coaster

4.6.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Schienengebundenes Fahrgastgeschäft, namentlich "Coaster"
- Lager- und Betriebsgebäude, die dem Fahrgastgeschäft dienen.
- Betriebs- und Verbindungswege

4.6.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,10 festgesetzt.
Für die Berechnung ist die Fläche der projektiven Bedeckung durch das schienengebundene Fahrgastgeschäft, Gebäude sowie durch technische Einrichtungen heranzuziehen.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,80 m. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

Bauliche Anlagen bei Freizeitanlagen:

Schienengebundene Fahrgastgeschäfte (Coaster) sind bis zu einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 6,0 m zulässig. maßgeblich ist die Höhe vom Urgelände bis zur Oberkante der Schienenbahn. Sicherheitstechnisch erforderliche Schutzeinrichtungen (z.B. Netze) dürfen die Bauhöhe überschreiten.

4.6.3. Baugestaltung

Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Pultdach zulässig

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: unzulässig

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

4.6.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer oder Gabionen (Drahtschotterkörbe).

4.7. Sondergebiet SO6 Alm

4.7.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Kiosk mit einer maximalen Geschossfläche von 120 m².
- Freischankfläche / Terrasse mit maximal 300 m² Grundfläche
- Sonnenschutz Freischankflächen
- Lager- und Betriebsräume
- Sanitäreanlagen

4.7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,80 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO):

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,00 festgesetzt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

4.7.3. Baugestaltung

Bauweise:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestaltung Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Pultdach zulässig

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: unzulässig

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

Baugestaltung Freischankfläche:

Für die Freischankfläche sind Konstruktionen aus Holz, aus Holz mit Tragkonstruktion aus Stahl oder aus Holz mit Tragkonstruktion aus Stahlbetonstützen zulässig. Die Fundamentierung ist ausschließlich mit Punktfundamenten zulässig.

4.7.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen sind bis zu 1,0 m, Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, Gabionen (Drahtschotterkörbe).

4.8. Sondergebiet SO7 Bootsfahrt

4.8.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Fahrgastgeschäft zum Bootfahren, einschl. technischer Betriebseinrichtungen
- Lager- und Betriebsgebäude
- Kiosk und Sanitärgebäude
- Aussichtspavillon
- Spielgeräte, Kneippanlage

4.8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Für die Berechnung ist die Fläche der projektiven Bedeckung durch das Fahrgastgeschäft, Gebäude sowie durch technische Einrichtungen heranzuziehen.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Gebäude:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,50 m, bezogen auf das geplante Gelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

4.8.3. Baugestaltung

Bauweise:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestaltung Gebäude:

Dachneigung: 15° - 30°

Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Pultdach zulässig. Beim Pavillon sind auch Runddach oder Walmdach zulässig.

Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metaldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.

Dachgauben: unzulässig

Firstrichtung: frei wählbar

Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

4.8.4. Geländemodellierungen

Auffüllungen / Abgrabungen:

Geländeauffüllungen sind bis zu 1,0 m, Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Ausgenommen davon bleiben Aufschüttungen zur Herstellung des Teichdammes. Hier sind Aufschüttungen bis maximal 4,50 m über dem Urgelände zulässig. Die Dammböschungen sind mit einer Neigung von mindestens 1:3 auszuführen.

Stützmauern:

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über geplantem Gelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer oder begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe).

4.9. Sondergebiet SO8 Betriebshof

4.9.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Lager- und Betriebsgebäude, Werkstatt
- Anlagen zur Energieerzeugung
- Betriebsleiterwohnhaus mit Garage

4.9.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 16 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO):

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß mit 0,60 festgesetzt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen § 16 Absatz 2 Nr. 4. BauNVO:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

4.9.3. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise:

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

Baugestaltung Gebäude:

Dachneigung:	15° - 30°
Dachform:	Satteldach. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Pultdach zulässig.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.
Dachgauben:	unzulässig
Firstrichtung:	weitgehend parallel oder senkrecht zur Firstrichtung des Baudenkmals
Ortgänge:	Ortgänge sind mit traditionellen Windbrettern auszubilden. Spezielle Ortgangziegel sind nicht zulässig.
Fassade:	Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Holzverschalungen sind mit heimischen, unbe-

handeltem, sägerauem oder gebürstetem Holz als senkrechte gedeckelte Schalung auszuführen.
Fenster/Türen/Tore: Fenster, Türen und Tore sind in Holz zu arbeiten.

4.9.4. Garagen

Die maximal zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m, gemessen ab Urgelände. Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Baugestaltung gemäß Punkt 8.3.2. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan analog. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.

4.9.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind aus Holz oder Metall mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Fundamente sind als Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel, Streifenfundamente oder Mauern sind nicht zulässig.

4.9.6. Geländemodellierungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

4.10. Sondergebiet SO9 Urberhof

4.10.1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohnnutzung
- Büronutzung
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

4.10.2. Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen

Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen unterliegt den Bestimmungen des Artikel 6 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 1 Nr. 2 DSchG.

4.11. Flächenbefestigungen

4.11.1. Flächen für den ruhenden Verkehr (planliche Festsetzung 5.1.3)

Befestigung mit Schotterbelag, Schotter-Splitt-Belag, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

4.11.2. Straßenverkehrsflächen (planliche Festsetzungen 5.1.2 und 6.1)

Befestigung mit Asphalt.

4.11.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (planliche Festsetzung 6.3)

Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, z.B. breitfugiges Betonpflaster, Natursteinpflaster. Asphalt und engfugiges Verbundpflaster sind unzulässig.

4.11.4. Örtliche und überörtliche Wege (planliche Festsetzung 6.7)

Befestigung mit Schotterbelag, Schotter-Splitt-Belag, Schotterrasen oder wassergebundener Decke.

4.11.5. Sonstige Flächenbefestigungen / Befestigung von Stellplätzen

Für die Befestigung von sonstigen Betriebsflächen, Nebenflächen, Wegen, Zufahrten, Feuerwehrezufahrten, Platz- und Freianlagenflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Natursteinpflaster, breittufiges Betonpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotter u. ä.) zulässig. Asphalt und engfugiges Betonverbundpflaster sind unzulässig.

4.12. Naturpädagogische Einrichtungen

Im Bereich zwischen Haupteingang Freizeitpark und SO7 Bootsfahrt sowie im Umfeld des Weihers ist die Errichtung von Informationstafeln und Beschilderungen mit naturpädagogischen Inhalten zulässig. Zulässig sind maximal 5 witterungsgeschützte Info-Hütten 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 Wege anzulegen.

4.13. Beleuchtung

Für Beleuchtungen der betrieblichen Freiflächen in den Sondergebieten nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht, LED) zulässig. Außerhalb der Betriebszeiten der Anlage ist eine Beleuchtung ausschließlich kurzzeitig (z. B. für Wartungs- und Unterhaltszwecke oder Sicherheitsüberprüfungen) zulässig.

4.14. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in nachfolgenden Bereichen zugelassen:

Besucherparkplatz "Info":

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind freistehende Werbeanlagen für die Freizeitanlage bis zu einer maximalen Bauhöhe von 3 m und einer maximalen Fläche von insgesamt 25 m² zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

SO1 und SO2:

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 4 m und einer maximalen Gesamtfläche von 50 m² zulässig. Die maximal zulässige Größe von Einzelwerbeanlagen beträgt 6 m².

Ausnahmsweise zulässig ist einmalig ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu maximal 5 m und einer maximalen Fläche von 10 m². Zusätzlich sind max. 5 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m Höhe zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Wandhöhe von 5 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10% der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig. Die Werbeanlagen sind so zu orientieren, dass sie keine Wirkung in die freie Landschaft sowie zum Siedlungsbereich Neukirchen-Haggen entfalten.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St 2139 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

SO3 - SO9:

Werbeanlagen sind unzulässig.

Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen und Einfriedungen, Werbeanlagen mit Dauerbeleuchtung, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Skybeamer.

4.15. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen davon bleiben:

- Einfriedungen für Wildgehege gemäß den planlichen Festsetzungen 12.3 bzw. 15.5. Hier sind Einfriedungen bis zu einer Höhe vom maximal 2,50 m zulässig. Material: Holz- oder Metallpfosten mit Drahtgeflecht; im Streichelzoo auch Holzzaun.
- Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung 8.3.9. (SO8 Betriebshof).
- Einfriedungen innerhalb der Anlage, die aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Besucherlenkung erforderlich sind.

4.16. Rückbauverpflichtung

Bei einer dauerhaften Aufgabe der vorhabenbezogenen Nutzung (mehr als 5 Jahre) sind folgende bauliche Anlagen vollständig und rückstandsfrei zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen:

SO3 Wie-Li, SO5 Coaster, Maibaum, Traktorbahn und Pferdereitbahn im SO1, SO4 Rutschenwelt, interaktive Bootsfahrt und weitere technische Anlagen, die später gebaut werden (z.B. im SO1, Ostteil). Die Rückbauverpflichtung gilt auch für alle Anlagen / Einrichtungen und Bauten, soweit der Rückbau behördlich vorgeschrieben oder angeordnet wird

5. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

5.1. Verkehrserschließung

5.1.1. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die bestehende Einmündung der Gemeindestraße aus Bühel / Brandlehen in die Staatsstraße St 2139 am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Neukirchen-Haggn.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der St 2139 ist die Errichtung einer Linksabbiegespur zur Anbindung der Freizeitanlage erforderlich. Die örtlichen Anforderungen wurden mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Straßenbauamt Deggendorf, in einer Vorplanung abgestimmt.

Die Linksabbiegespur ist nach RAS-K1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Plangleiche Knotenpunkte, Ausgabe 1988) sowie RAS-L1 (Linienführung, Ausgabe 1995) bemessen. Die Breite der Abbiegespur sowie der Richtungsfahrspuren beträgt jeweils 3,25 m. Die Verziehungslängen betragen zwischen 82 m (Richtung St. Englmar) und 88 m (Rich-

tung Neukirchen-Haggn). Die Sichtdreiecke sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

5.1.2. Örtliche Verkehrsanbindung

Die örtliche Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße nach Dießenbach sowie die vorhandenen Feldwege bis zum Urberberg. Aufgrund der geringen Ausbaubreite von 3 m ist eine Verbreiterung der Fahrbahn notwendig.

Um für an- und abfahrende Pkw bzw. dem Begegnungsfall Pkw / Bus einen gefahrlosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen wird die Fahrbahn auf 5,50 m verbreitert und durchgehend asphaltiert. Gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) entspricht dies der Regelfallbreite für Erschließungsstraßen (RAS 06 S. 69, Tabelle 7). Diese Ausbaubreite wird bis zum Platz am Haupteingang der Freizeit Anlage weitergeführt. Bei verringerter Geschwindigkeit ist durch die Straßenbreite auch der Begegnungsverkehr Bus / Bus ausreichend berücksichtigt.

Ab dem Haupteingang wird die Fahrbahn auf eine Breite von 3,50 m reduziert, da sie nur noch für den betrieblichen sowie land- und forstwirtschaftlichen Verkehr benutzt wird.

5.1.3. Ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr wird im Bereich des jetzigen Wildgeheges östlich von Dießenbach ein Parkplatz errichtet, der in 2 Bauabschnitte (P1 und P2) untergliedert wird, um eine bedarfsangepasste Entwicklung zu ermöglichen. Die Abmessungen der Zufahrten, der inneren Erschließungsstraßen sowie von Fahrgassen und Stellplätzen sind gemäß EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005) dimensioniert.

Der Busverkehr wird getrennt vom Pkw-Verkehr in den Parkplatz geführt. Für Busse sind im nördlichsten Teil von P1 insgesamt 6 feste Stellplätze vorgesehen, die mit Schotter befestigt werden. Dadurch ergeben sich insbesondere für ältere Besucher möglichst kurze Wege in die Anlage. An Spitzentagen können weitere Busse auf die entlang der Nordspange und der Sammelstraße zwischen P1 und P2 geplanten Längsparkstreifen ausweichen.

Der Pkw-Verkehr wird über eine separate Spur im Norden in den Parkplatz geführt, so dass die Stellplätze von Nord nach Süd sukzessive aufgefüllt werden. Die Verkehrsführung innerhalb des Parkplatzes wird durch Beschilderung im Einbahnverkehr geregelt. Die Zufahrt zu den Stellplatzreihen erfolgt über die nördliche Spange, die eine Fahrbahnbreite von 3,50 m aufweist. Die Fahrgassen der Stellplatzreihen haben gemäß EAR 05 eine Breite von 6,0 m, die Stellplätze eine Tiefe von 5,0 m (4,30 m befestigte Fläche + 0,70 m unbefestigter Überhangstreifen). Die Ausfahrt erfolgt über die südliche Spange mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m bis zur Sammelstraße an der südlichen Grenze P1, die eine Fahrbahnbreite von 5,50 m aufweist. Diese mündet in eine platzartige Verteilerfläche über die die Ausfahrt auf die Erschließungsstraße erfolgt. Die Parkplatzweiterung P2 besitzt dieselbe Erschließungsstruktur, lediglich die südliche Spange weist gemäß EAR 05 eine Breite von 6,0 m auf, da sich entlang der Straße Stellplätze in Senkrechtaufstellung befinden.

Für Mitarbeiter der Freizeitanlage ist ein separater Parkplatz mit 12 Stellplätzen nördlich des Busparkplatzes vorgesehen. Hier wird die bestehende Waldzufahrt als Erschließung genutzt und auf 6,0 m verbreitert. Die Stellplätze haben eine Tiefe von 5,0 m (4,30 m be-

festigte Fläche + 0,70 m Überhangstreifen). Ein darüber hinaus bestehender Bedarf kann über den Parkplatz P1 gedeckt werden.

Anzahl der Stellplätze:

BUS: 6 feste Stellplätze
ca. 9 Ausweichparkplätze entlang Nordspange

Pkw: P1 343 feste Stellplätze
P2 214 feste Stellplätze

Mitarbeiter: 12 feste Stellplätze

An Spitzentagen wird mit einem Besucheraufkommen von ca. 2.000 Besuchern / Tag gerechnet. Die Aufenthaltsdauer von Besuchern mit Pkw beträgt erfahrungsgemäß bis zu einem halben Tag, so dass auf der Fläche etwa einmal ein kompletter Wechsel erfolgt. Besucher, die mit Bus anreisen halten sich dagegen überwiegend ganztags in der Anlage auf. Die Parkplatzbelegung wird daher für Spitzentage auf einen Durchschnitt von ca. 1.700 Besuchern mit Pkw und 300 Besuchern mit Bus ausgelegt.

Für die Pkw-Besucher werden pro Fahrzeug durchschnittlich 3 Besucher angesetzt, so dass sich bei einer Wechselrate von 0,5 (1.700 Besucher x 0,5 = 850 Besucher) ein Bedarf von ca. 283 Stellplätzen errechnet. Der voraussichtliche Bedarf kann somit durch den Parkplatz P1 gedeckt werden und belässt noch einen ausreichenden Puffer. Durch die festen 6 Bus-Stellplätze (50 Personen pro Bus) kann der voraussichtliche Bedarf für 300 Personen gedeckt werden.

Die Parkplatzerweiterung P2 kommt daher nur zum Tragen, wenn aufgrund der Besucherzahlentwicklung oder einer höheren durchschnittlichen Verweildauer ein höherer Bedarf entsteht. Durch die Festsetzung der Parkplatzflächen P2 wird gewährleistet, dass auch langfristig ausreichend Kapazität bereitgestellt werden kann.

5.1.4. Fuß- und Radwegeanbindungen

Der zurzeit nördlich entlang der St 2139 verlaufende gemeindliche Gehweg im Ortsteil Neukirchen-Hagn (zugleich Goldsteig-Zubringer) wird bis zur Einmündung der Gemeindestraße in einer Breite von 1,50 m weitergeführt und gepflastert. Ab der Einmündung in die Gemeindestraße wird der Weg auf 2,50 m verbreitert und durch einen ca. 1 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt als Fuß- und Radweg geführt.

Ab der Einmündung der Gemeindestraße aus Bühel / Brandlehen wird der Weg im Bereich des bisherigen Wildgeheges ca. 7 m von der Fahrbahn abgesetzt errichtet, um die geplante Trasse ohne große Aufschüttungen im tiefer liegenden Gelände führen zu können. Der aus Dießenberg kommende Graben wird im südlichen Kurvenbereich mit einer Brücke gequert, ab dort verläuft der Weg mit einem Abstand von ca. 4 m zur Erschließungsstraße bis auf Höhe des Verteilerplatzes am Besucherparkplatz.

Wanderer können ab dort dem Goldsteig-Wanderweg nach Osten folgen oder den gemeindlichen Rundwanderweg nach Norden über den Stauweiher nutzen. Die Befestigung des Weges erfolgt in Schotterbauweise, um die Anforderungen an die Qualitätskriterien des Goldsteig-Prädikats zu berücksichtigen.

Ab dem Parkplatz P1 wird der Besucherweg gepflastert bis zum Platz am Haupteingang geführt und erhält eine Breite von 3,50 m bis 4,0 m, um als Hauptsammelweg ausreichend Platz für die Besucher zu bieten. Der bestehende Feldweg zum Stauweiher als Hauptwegeverbindung auf 3,50 m verbreitert. Dadurch kann auch die Zufahrt für betriebliche Fahrzeuge und Rettungsfahrzeuge sichergestellt werden.

Neue Fußwege sind zur inneren Erschließung der Freizeitanlage im Bereich der Wildgehege und entlang des Dießenbaches bis zum Stauweiher vorgesehen. Die Regelbreite beträgt 2,50 m. Notwendige Querungen des Dießenbaches werden mit Brücken ausgeführt. Der im Westen bestehende Waldweg wird über eine Spange vom Ausgang des SO1 her angebunden. Der bislang unbefestigte Wanderweg nördlich des Stauweihers wird bis zum Waldweg im Westen ebenfalls befestigt, damit er als Rundwanderweg genutzt werden kann.

Im direkten Umfeld des geplanten Stauweihers mit Bootsfahrt (SO7) wird ein umlaufender Wege- und Aufenthaltsbereich vorgesehen, der zwischen 4 m bis zu 8 m Breite erhält. Die Flächen werden nicht vollständig mit Schotter oder Splittbelag befestigt sondern durch Pflanzflächen, Staudenflächen gegliedert und attraktiv gestaltet.

Ab dem Stauweiher ist ein nicht öffentlich zugänglicher Betriebsweg in Richtung Alm geplant, der als Zufahrt zum SO6 Alm dient. Soweit möglich wird der Weg auf dem bestehenden Forstweg geführt. Der Weg wird aufgrund der Hangneigung mit grobem Schotter befestigt.

5.1.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen der VSL Linie 14 (Neukirchen-Perasdorf-Windberg-Bogen-Straubing) befinden sich im Ortsteil Haggn (Anbindung über Fußweg Richtung Dießenbach) und Kreuzhaus (Anbindung über Goldsteig-Wanderweg nach Westen). Von dort aus können Besucher die Freizeitanlage über den Fuß- und Radweg erreichen.

Eine attraktive ÖPNV-Verbindung zur Reduzierung des Individualverkehrs und besseren Erreichbarkeit für die vorgesehenen Zielgruppen liegt im Interesse der Gemeinde Neukirchen und auch des Vorhabenträgers. Die Voraussetzungen für eine Anbindung sind durch die ausreichend verbreiterte Zufahrt und den Busparkplatz mit Wendeanlage gegeben. Hier kann auch zeitgleich eine Anbindung für den Goldsteig-Zubringer als Aus- und Einsteigehalt für Wanderer etabliert werden. Damit sind grundlegende Voraussetzungen für eine direkte Anbindung der Anlage geschaffen. Die detaillierte Umsetzung ist in Abstimmung mit dem Träger des ÖPNV (VSL Straubing) nach den örtlichen Verhältnissen und Anforderungen festzulegen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Allgemeines:

Soweit technisch und wirtschaftlich möglich werden notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in gebündelten Trassen parallel geführt.

5.2.1. Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Favorisiert wird eine Anbindung an die Wasserversorgung Hungerszell östlich von Bühel (Entfernung ca. 800 m), da hier über große Strecken eine wirtschaftliche Trassenbündelung mit dem neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal möglich ist. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit besteht zudem die Möglichkeit südlich der Staatsstraße St 2139 / Einmündung Staatsstraße St 2147 Obermühlbach an die Wasserversorgung Obermühlbach (Entfernung ca. 750 m) anzuschließen.

Der Bedarf kann anhand einschlägiger Richtwerte (Gaststätten 15-20 l pro Gast und Tag) bei einer prognostizierten jährlichen Besucherzahl von ca. 121.000 Gästen mit einer Größenordnung von maximal ca. 2.420 m³ jährlich abgeschätzt werden. Da in den genannten Richtwerten der Verbrauch für Toilettenspülung enthalten ist (der in der Freizeitanlage durch Brauchwasser ersetzt wird) ist der tatsächliche Verbrauch eher an der unteren Grenze mit ca. 1.815 m³ anzunehmen. Dies entspricht dem Jahresverbrauch von ca. 15 Durchschnittshaushalten.

Zur Versorgung des Sondergebietes SO2 Gastronomie und insbesondere der Alm (SO6) ist voraussichtlich der Einbau einer Druckerhöhungsanlage innerhalb des Gebietes erforderlich. Standort und technische Auslegung werden mit dem Träger der Wasserversorgung abgestimmt.

Brauchwasserversorgung

Für die Toilettenspülung, Anlagenreinigung und Grünanlagenbewässerung wird das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen in Zisternen gesammelt und verwendet. Für notwendige Nachspeisungen wird Quellwasser aus der bisherigen Wasserversorgung des Schlosses Haggn (Wasserversorgung Falck) verwendet. Das Schloss wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen, so dass die bestehende Quellwassernutzung in Anspruch genommen werden kann. Das Quellwasser kann zudem für den innerhalb der Freizeitanlagen vorgesehenen Wasserspielplatz verwendet werden.

5.2.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Innerhalb der Freizeitanlage werden die Gastronomie im SO2, die Alm im SO6, die Toilettenanlagen im Bereich SO 7 Bootsfahrt sowie der Betriebshof SO8 und der Urberhof SO9 an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Hinsichtlich der prognostizierten Einwohnerwerte (EW) für die zu behandelnden Schmutzfrachten kann im Bebauungsplan zunächst eine überschlägige Berechnung

anhand der prognostizierten Besucherzahlen und der Beschäftigtenzahlen vorgenommen werden.

Bemessungsgrundlagen:

- Personal: 30 Beschäftigte x 1 EW = **30 EW**
- Gaststätte mit Küchenbetrieb und höchstens dreimaliger Ausnutzung eines Sitzplatzes in 24 Stunden: 1 EW pro Platz. Bei 300 Sitzplätzen entspricht dies 300 EW. Bei dreimaligem Wechsel wird dadurch eine Zahl von 900 Besuchern erfasst. Bei maximal 1.000 Besuchern ist überschlägig ein Einwohnerwert von **333 EW** anzunehmen. Damit können die Normaltage und Hauptsaisontage (vgl. Besucherprognose Punkt 3.3) abgedeckt werden.

Insgesamt wird überschlägig von einer Schmutzfracht von etwa **363 EW** ausgegangen.

An den wenigen Spitzentagen im Jahr ist mit einem kurzzeitig höheren Anfall von Schmutzfracht zu rechnen, die jedoch aufgrund der sehr geringen Anzahl nicht als Bemessungsmaßstab herangezogen werden können. In der Erschließungsplanung ist jedoch zu prüfen, ob eine Pufferung der Spitzenlasten und eine Vergleichmäßigung anfallenden Schmutzfrachten vor der Abgabe an das bestehende Kanalnetz vorzusehen ist.

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal vom SO1 Freizeit bis zu einem vorhandenen Schacht westlich von Brandlehen abgeleitet und der Kläranlage Neukirchen zur Reinigung zugeführt. Gemäß den Angaben des gemeindlichen Kanal-katasters besitzt der Schacht eine Sohlhöhe von 372,34 m ü.NN (Deckelhöhe 374,55 m ü.NN), die Rohrnennweite des Schmutzwasserkanals beträgt DN 200. Der Dießenbach wird auf Höhe von Brandlehen unterkreuzt. Die Verlegetiefe kann hier mit ca. 1,5 m Tiefe erfolgen, so dass eine Beeinträchtigung des Baches auszuschließen ist.

Aufgrund der Geländehöhen ist es möglich bei einer Trassenführung über Dießenbach (Höhenlage bei neuer Zufahrt zum Betriebshof ca. 383 m ü.NN) die bestehenden und geplanten Gebäude des Betriebshofes und Urberhofes im Freispiegelgefälle anzuschließen. Ab Dießenbach ist die Führung der Kanaltrasse im Bereich des Fuß- und Radweges bis zum SO1 Freizeit aufgrund des ansteigenden Geländes (Höhenlage geplanter Haupteingang ca. 422 m ü.NN) im Freispiegelgefälle möglich. Die Gesamtlänge umfasst ca. 770 m von Endschacht Brandlehen bis zum Haupteingang am SO1.

Das SO6 Alm wird über eine Leitung parallel zur Bergaufbahn des Wie-Li im SO3 angeschlossen, die am SO2 Gastronomie vorbei bis zum Anschlusspunkt am Haupteingang SO 1 geführt wird. Die Toiletten am SO7 Bootsfahrt werden über eine Leitung im auszubauenden Zufahrtsweg angeschlossen.

5.2.3. Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird in unterirdischen Zisternen gesammelt und für Toilettenspülung sowie die Grünanlagenbewässerung verwendet.

Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser wird so weitreichend wie möglich vor Ort über unbefestigte Grünflächen versickert.

Verbleibendes überschüssiges Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen der Sondergebiete SO1 Freizeit und SO2 Gastronomie wird im Südosten in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an den Graben aus Dießenberg abgegeben.

Die Sondergebiete SO3 Wie-Li, SO4 Rutschenwelt und SO5 Coaster werden durch bauliche Anlagen nur gering versiegelt. Hier ist die Versickerung des Niederschlagswassers in den angrenzenden unbefestigten Waldflächen möglich. Bei punktuell konzentriertem Anfall von Niederschlagswasser sind Sickerpackungen aus Grobschotter einzubauen.

Im Bereich des Sondergebietes SO6 Alm ist das Niederschlagswasser örtlich in Mulden oder Rigolen in den Untergrund zu versickern. Im Bereich des Sondergebietes SO7 Bootsfahrt wird das Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen des Dießenbachtals flächig versickert.

Im Bereich der Sondergebiete SO8 Betriebshof und SO9 Urberhof ist das anfallende Niederschlagswasser in angrenzenden Grün- und Wiesenflächen über Mulden oder Rigolen flächig zu versickern.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und Stellplätzen des Busparkplatzes und der Pkw-Parkplätze P1 und P2 wird über Mulden in den Grünflächen zwischen den Stellplatzreihen teilweise vor Ort versickert. Überschüssiges Wasser wird nach Süden abgeleitet und dort in Schotterrigolen innerhalb der durch Planzeichen 10.2.2 festgesetzten Versickerungsflächen dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Zudem soll dadurch die angrenzende Feuchthfläche zusätzliches Wasser erhalten.

Das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen der Zufahrt sowie der Fuß- und Radwege wird über das Quergefälle den angrenzenden Grünflächen zugeführt und über Mulden flächig versickert.

5.2.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Energieversorgers e.on AG. Der Netzanschluss kann an die bestehende 20kV-Hochspannungsleitung im Bereich des bestehenden Mastes südlich der Zufahrt Dießenbach erfolgen. Die Kabeltrasse wird in der auszubauenden Zufahrt geführt. Zur Leistungserhöhung ist innerhalb des SO1 voraussichtlich die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort wird in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Energieversorger festgelegt.

5.2.5. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Derzeit wird das Anwesen Dießenbach 1 über eine Freileitung versorgt, die südlich der Zufahrtsstraße verläuft. Im Zuge der Ausbaumaßnahme ist nicht auszuschließen, dass ein Teil der Versorgungsleitungen verlegt oder erdverkabelt werden müssen. Dies wird mit dem Versorgungsträger vor der Ausführung im Einzelfall abgestimmt.

5.2.6. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Freizeitanlage kann über die auszubauende Erschließungsstraße angefahren werden.

5.3. Brandschutz

Die Belange des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstgelegenen Hydranten – Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 – ein Förderstrom von je 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitungen auszubauen. Der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen, sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisterne) mit mind. 96 cbm Wasserinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist durch den Vorhabenträger auf eigenen Flächen sicherzustellen. Die Bereitstellung von Löschwasser ist über Hydranten oder andere genormte Löschwasserentnahmestellen oder geeignete Saugstellen sicherzustellen. Die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle soll innerhalb eines Laufweges von 100 m erreichbar sein, die gesamte Löschwasserversorgung muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt sein.

Die Löschwasserversorgung wird über den vergrößerten Stauweiher (SO7 Bootsfahrt) als Reservoir sichergestellt. Das verfügbare Volumen beträgt ca. 3.500 m³. Sollte aufgrund der Laufwege im SO 1 Freizeitanlage eine weitere Löschwasserentnahmestelle erforderlich sein, wird diese durch einen Hydranten oder eine Zisterne entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes sichergestellt. Die Speisung einer Zisterne kann über einen Zulauf aus dem Stauweiher oder über die geplante Brauchwasserversorgung erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung der Alm (SO6) wird eine Löschwasserzisterne errichtet, die über die Brauchwasserversorgung gespeist wird.

Im Bereich des Betriebshofes SO8 / SO9 wird der Brandschutz durch einen Hydranten am Fuß- und Radweg südwestlich der Zufahrt sichergestellt, der an die geplante öffentliche Wasserversorgungsleitung angeschlossen wird.

Zufahrten

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschl. ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBl Nr. 25/1998 entsprechen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erforderlicher Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

Die Zufahrten müssen so ausgeführt sein, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können. Aufstellflächen nach DIN 14090 müssen vorhanden sein.

Durch den Ausbau der Erschließungsstraße mit 5,50 m Breite sowie der Zufahrt zum SO 7 Bootsfahrt mit 3,50 m Breite ist eine Zufahrt zur Freizeitanlage im Brandfall gewährleistet.

Eine direkte Anfahrt zur Alm (SO6) ist aufgrund der Steilheit des Geländes für Löschfahrzeuge nicht möglich. Das Fahrgeschäft „Wie-Li“ wird für den Transport von Personen und Material von der Alm zur Talstation eingesetzt.

Bauliche Anlagen und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Stahlrohren zwischen dem Stahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten.

5.2.8. Beleuchtung

Eine Beleuchtung der Erschließungsstraßen, der Parkplätze sowie der Fuß- und Radwege im Außenbereich ist nicht erforderlich.

Für Beleuchtungen im Außenbereich der Sondergebiete nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonendem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht, LED) zulässig.

Die Festsetzung ist aus Gründen des Artenschutzes erforderlich, um die Lockwirkung auf Insekten zu minimieren. In der Folge können auch Beeinträchtigungen der Aktivität vorkommender Fledermäuse verringert werden.

6. GRÜNORDNUNG

6.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben vorrangig das Ziel, die Freizeitanlage landschaftlich angemessen und regionaltypisch einzubinden und so die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild zu kompensieren. Insbesondere besteht das Erfordernis in den Bereichen außerhalb von Waldflächen bzw. in den Randlagen zu vorhandenen Waldflächen.

Folgende Schwerpunkte wurden bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt:

- Durchgehende straßenbegleitende Begrünung mit Laubbäumen entlang der Zufahrtsstraße. Teilweise Erhalt bestehender Gehölze. Ziel: landschaftliche Gliederung; Beschattung des abgesetzten Wanderweges.
- Pflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen westlich und südlich des Betriebshofes (SO8). Ziel: Ortstypische landschaftliche Einbindung der Gebäude.
- Innere Durchgrünung der Parkplätze P1 und P2 in Ost-West-Richtung an den Böschungen zwischen den Stellplatzreihen mit Laubbäumen und Sträucher. Ziel: landschaftliche Einbindung der Stellplätze. Optische Abschirmung nach Süden.

- Pflanzung von Laubbäumen und einer abschnittsweise gegliederten 5-reihigen Strauchpflanzung als Waldmantel nördlich P1. Ziel: Neuanlage artenreicher Lebensräume, Verbesserung der Biotopausstattung.
- Pflanzung von Laubbäumen im Bereich Haupteingang Freizeitpark (SO1), entlang Zugang Stauweiher, im Umfeld Stauweiher sowie entlang der Fußwege und innerhalb der Wildgehege. Ziel: Raumgliederung und landschaftliche Einbindung und Attraktivierung der Freizeitanlagen.
- Pflanzung von Laubbäumen und 5-reihigen Strauchhecken entlang der Süd- und Südostgrenze der Freizeitanlage (SO1). Ziel: landschaftliche Einbindung der baulichen Anlagen.
- Pflanzgebote für Laubbäume innerhalb der Freizeitanlage SO1. Ziel: Durchgrünung der Freizeitanlage, räumliche Gliederung.

6.2. Erhaltungsgebote

6.2.1. Erhalt von Bäumen und Sträucher

Die nach planlicher Festsetzung 13.2.3 dargestellten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.

6.2.2. Naturdenkmal

Die Eiche im Zufahrtbereich auf Höhe des Dießenbergbaches ist gesetzlich als Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG geschützt. Während der Bauphase ist der Baum ab der bestehenden südlichen Straßenkante durch einen festen Bauzaun vor Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zu schützen.

6.3. Pflanzgebote

6.3.1. Pflanzgebote für Bäume und Sträucher

Zu pflanzende Bäume:

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum der Gehölzartenlisten 1, 2 oder 4 zu pflanzen und zu erhalten. Anteil an Bäumen der Artenliste 1 50%, der Artenliste 2 30 %, der Artenliste 4 20% (planliche Festsetzung 13.2.1).

Zu pflanzende Sträucher:

Es sind Sträucher der Gehölzartenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Pflanzen 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 - 1,5 m. Mindestpflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm (planliche Festsetzung 13.2.2).

Pflanzdichten:

Südgrenze Parkplatz P2:	3reihige Strauchpflanzung
Zwischen Stellplätzen P1 und P2:	1reihige Strauchpflanzung
Parkplatz Betriebsangehörige:	3reihige Strauchpflanzung
Süd- und Ostgrenze SO1 Freizeit:	5reihige Strauchpflanzung

6.3.2. Pflanzgebote für Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen

SO1 Freizeit:

Innerhalb des Sondergebietes ist pro 750 m² überbaubare Fläche ein Laubbaum der Gehölzartenlisten 1 oder 2 gemäß planlicher Festsetzung 13.2.1. zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindestanteil Bäume der Gehölzartenliste 1 beträgt 50% (textliche Festsetzung 15.1).

6.4. Gehölzartenlisten

Für sämtliche Pflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus der Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Neukirchen zu verwenden (gemäß SG 51 Regierung v. Niederbayern). Herkunftsregion für autochthone Gehölze: Ostbayerisches Grundgebirge (nach Faltblatt "Autochthone Gehölze" des Landesamtes für Umweltschutz, Herkunftsregion O, bei der EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) von "Wuchsgebiet 5").

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgesetz unterliegen (Zusatz: FoVG) wird Ware aus folgenden ökologischen Grundeinheiten akzeptiert: 26 - Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald, 28, 36 - Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland sowie 37 - Bayerischer Wald.

Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume):

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	(FoVG)
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	(FoVG)
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle	(FoVG)
Betula pendula	-	Weiß-Birke	(FoVG)
Betula pubescens	-	Moor-Birke	(FoVG)
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche	(FoVG)
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	(FoVG)
Salix alba	-	Silber-Weide	
Tilia cordata	-	Winter-Linde	(FoVG)
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde	(FoVG)
Ulmus glabra	-	Berg-Ulme	

Liste 2: Bäume 2. Wuchsordnung (Mittelgroße Bäume):

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	(FoVG)
Prunus padus	-	Traubenkirsche (möglichst im Nahbereich gewonnenes Material)	
Pyrus pyraster	-	Holz-Birne (möglichst im Nahbereich gewonnenes Material)	
Salix caprea	-	Sal-Weide	
Salix fragilis	-	Bruch-Weide	
Sorbus aucuparia s. str.	-	Vogelbeere	

Liste 3: Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea	-	Einfachhaariger Roter Hartriegel (nur diese Unterart zulässig!)
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata bevorzugen!)
Daphne mezereum	-	Seidelbast
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Juniperus communis	-	Heidewacholder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Salix aurita-Öhrchen	-	Weide
Salix cinerea	-	Asch-Weide
Salix repens ssp. repens	-	Kriech-Weide (nur Wildherkünfte aus dem Nahraum verwenden!)
Salix triandra ssp. triandra	-	Gleichfarbige Mandel-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Liste 4: Obstbäume:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Äpfel: Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Maunzenapfel, Winterrambur, Eberles Mostapfel, Erbachhofer, Mostapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Kirchensaller Mostbirne, Gelbmöstler, Oberösterreichischer Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Kirschen: Große Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Zulässig sind auch sonstige regionale oder lokale Obstsorten. (Eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen wird empfohlen)

6.5. Baumstandorte

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen. Baumstandorte sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten (textliche Festsetzung 1.5.2).

6.6. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Inbetriebnahme bzw. Nutzungsaufnahme der Anlagen oder der Funktionsfähigkeit von Erschließungsanlagen (textliche Festsetzung 1.5.3).

6.7. Dünge- und Spritzmittel

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln unzulässig (textliche Festsetzung 15.4).

6.8. Geländemodellierung außerhalb von Bauflächen

Außerhalb der Bauflächen nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 50 cm bezogen auf das Urgelände zulässig. Im Bereich der Parkplätze sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,5 m zulässig (textliche Festsetzung 19.).

6.9. Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist für die Vorhaben auf privaten und öffentlichen Flächen der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dazustellen sind insbesondere die Flächenbefestigungen, Pflanzmaßnahmen (Arten, Mengen, Pflanzenlisten) sowie die Flächenentwässerung.

Für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Ausführung detaillierte Gestaltungspläne vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

6.10. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für den Freizeitpark ist zum Bauantrag ein detaillierter landschaftspflegerischer Begleitplan im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Dieser muss alle landschaftsrelevanten Maßnahmen und Veränderungen des Ist-Zustandes aufzeigen sowie das flächenmäßige Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichs-/Ersatzflächen darstellen.

7. TIERFREIGEHEGE

Für die artgerechte Haltung von Säugetieren innerhalb der durch planliche Festsetzung 12.3 festgelegten Flächen für Tierfreigehege sind die im Gutachten des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die tierschutzgerechte Haltung von Säugetieren am 10. Juni 1996 festgelegten Mindestanforderungen einzuhalten. Ferner sind bei der Gestaltung der Gehege die Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen vom 27. Mai 1995 zu beachten.

Die Festsetzung berücksichtigt die Belange des Tierschutzes und einer artgerechten Tierhaltung. Die Mindestanforderungen betragen für den Bereich des **Streichelzoos** nach Punkt 9. des Gutachtens:

Für Ziegen, Schafe, Böcke und vergleichbare Größe: 250 m² für Gruppen bis zu 5 Tieren, für jedes weitere Tier 20 m². Es steht eine Fläche von ca. 1.500 m² zur Verfügung, so dass den Anforderungen beider Leitlinien Rechnung getragen werden kann. Für die Errichtung eines Stallgebäudes ist ein Baufenster von 70 m² südlich des geplanten Weges

festgesetzt. Als Tränke wird ein kleiner Teich angelegt, der aus dem Überlaufwasser des Stauweihers gespeist wird.

Für das **Elchgehege** betragen die Mindestanforderungen: nach Punk 7. des Gutachtens:

Mindestens 400 m² Außengehege für Gruppen von bis zu 5 Tieren; für jedes weitere Tier 20 m² mehr. Es steht eine Fläche von 5.400 m² zur Verfügung, so dass ausreichend Platz gegeben ist. Für die Errichtung eines Stallgebäudes ist ein Baufenster von 70 m² nördlich des geplanten Weges festgesetzt. Als Tränke wird ein Teich angelegt, der aus dem Überlaufwasser des Teiches gespeist wird.

8. WALDFLÄCHEN

8.1. Umbau von Waldflächen

Die gemäß planlicher Festsetzung 12.2 dargestellten Waldflächen sind durch geeignete waldbauliche Maßnahmen zu standortgerechten Mischwaldbeständen umzubauen.

Durch die Festsetzung soll das Ziel eines mittel- bis langfristigen Umbaus der derzeit nicht standortgerechten und wenig stabilen Nadelforsten in klimastabile und weniger Schädlinganfällige Mischwaldbestände sichergestellt werden.

8.2. Waldflächen mit Zweckbestimmung „Immissionsschutz“

Die Waldflächen sind durch geeignete waldbauliche Maßnahmen in ihrer Funktion als Sichtschutz und zur Dämpfung von Lärmimmissionen als geschlossene Waldflächen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Aufgelockerte Bestände sind durch Nachpflanzung standortgemäßer Bäume nachzuverdichten, so dass ein geschlossener Bestand erreicht wird. Unzulässig ist ein flächiger Bestandshieb. Erforderliche Maßnahmen zur Borkenkäferbekämpfung sind zulässig.

Durch die Festsetzung soll die abschirmende Funktion der Waldflächen gegenüber der Streusiedlung Dießenberg gesichert werden.

9. MASSNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Für den Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Hierfür sind zwei Kernbereiche festgesetzt:

Bereich 1: Nördliches Dießenbachtal:

Hier sind Ausgleichsflächen nach § 15 Absatz 2 BNatSchG sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG vorgesehen.

Bereich 2: Östlich Dießenbach.

Hier sind ausschließlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG vorgesehen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG vorgesehen.

9.1. Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden im nördlichen Dießenbachtal Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Planliche Festsetzung 13.1.). Die Flächen umfassen eine Gesamtfläche 46.760 m² auf den Flurnummern 432 (T) und 435 (T) der Gemarkung Obermühlbach. Lage und Abgrenzung sind im Plan B 1.0 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ in Karte 2 - Ausschnitt Ausgleichsflächen – dargestellt. Der Ausgangszustand der Ausgleichsflächen ist in Plan B 1.6 – Ausgleichsflächen Bestand – dargestellt. Die detaillierten Ziele und Maßnahmen sind dem Plan B 1.7 Lageplan Ausgleichsflächen – Maßnahmen zu entnehmen. Die Beschreibungen sind der strategischen Umweltprüfung, Punkt 4.3 zu entnehmen. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Grundlegendes Ziel ist es, die Eingriffe des Vorhabens in überwiegend bewaldete Flächen im Nahbereich durch eine ökologische Aufwertung von nicht standortgemäßen Walflächen zu kompensieren. Besondere Berücksichtigung bei den festgesetzten Maßnahmen finden die Anforderungen des Artenschutzes, die sich aus den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ableiten lassen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen können Kompensationsflächen in einem Umfang von 97.747 m² bereitgestellt werden (vgl. suP Punkt 4.3.4). Dadurch kann der ermittelte Kompensationsbedarf gemäß Punkt 4.3.1. der strategischen Umweltprüfung (suP) in Höhe von 79.990 m² abgedeckt werden. Es verbleibt ein „Guthaben“ in Höhe von 17.757 m², das nach Umsetzung der Maßnahmen als Ökokonto bevorratet werden kann.

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass eine rechtliche Sicherung der Maßnahmen sichergestellt ist.

9.2. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Tier- und Pflanzenarten würde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Auf Basis der Ergebnisse wurden in der Plankonzeption umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen auf bestimmte Artengruppen festgesetzt. Für unvermeidbare Auswirkungen wurden Flächen für Maßnahmen des Artenschutzes und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen kann durch gezielte Maßnahmen des speziellen Artenschutzes sichergestellt werden, dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität aufrecht zu erhalten ist. Die artenschutzrechtlichen Belange werden soweit berücksichtigt, dass mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu rechnen ist, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen.

Für Maßnahmen des Artenschutzes werden östlich von Dießenbach Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Planliche Festsetzungen 13.1. und 13.2.). Die Flächen umfassen eine Gesamtfläche 10.065 m² auf den Flurnummern 413 (T) und 421 (T) der Gemarkung Obermühlbach. Die

detaillierten Maßnahmen sind der strategischen Umweltprüfung Punkt 4.3.3. zu entnehmen. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Darüber hinaus sind im Vorhabenbereich einzelne Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) festgesetzt (Planliche Festsetzungen 13.2.). Die detaillierten Maßnahmen sind der strategischen Umweltprüfung Punkt 4.3.3. zu entnehmen. Auf die Inhalte wird verwiesen.

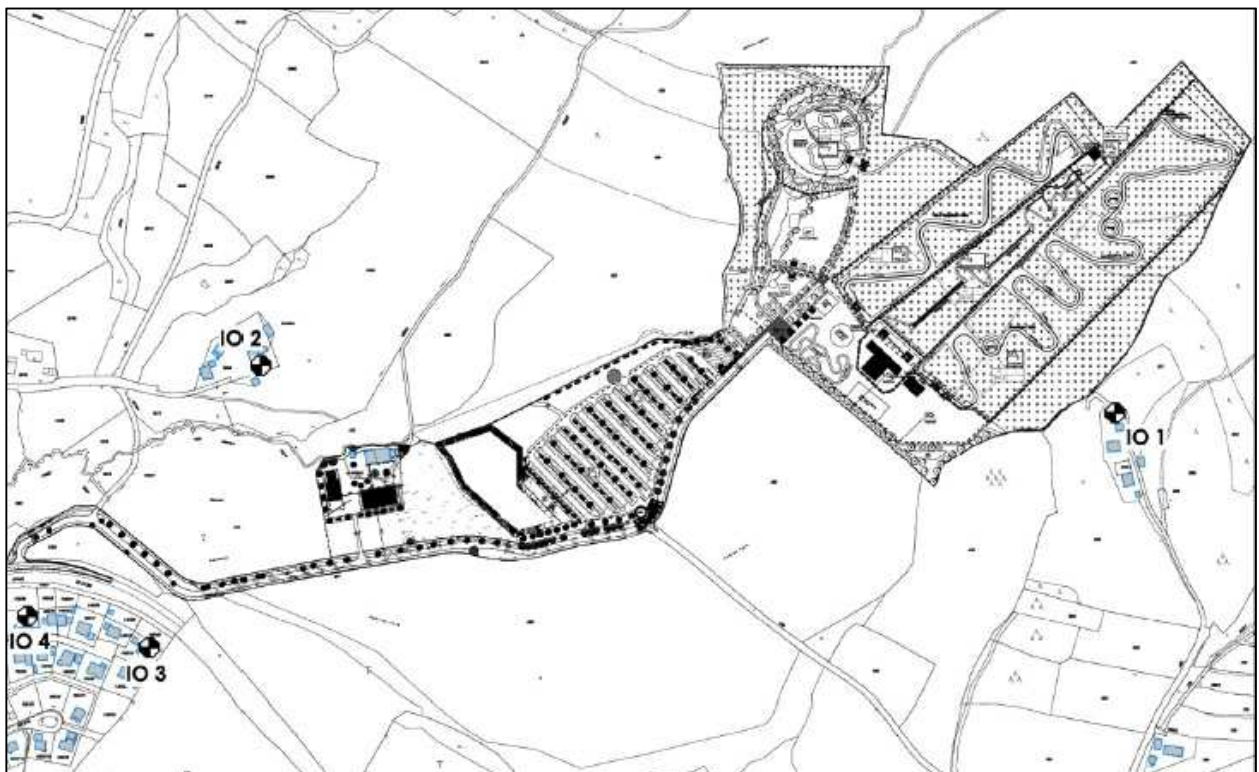
Der überwiegende Teil der Maßnahmen des Artenschutzes wird im nördlichen Dießenbachtal im Zusammenhang mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (Planliche Festsetzungen 13.2.). Die Zuordnung der Maßnahmen sind dem Plan B 1.7 Lageplan Ausgleichsflächen – Maßnahmen zu entnehmen. Die Beschreibungen sind der strategischen Umweltprüfung, Punkt 4.3.3 zu entnehmen. Auf die Inhalte wird verwiesen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nachbarschaft wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Beauftragt wurde durch den Vorhabenträger das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik hooock-farny ingenieure aus 84028 Landshut.

Das Gutachten Nr. NKI-2571-01 vom 04.02.2103 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Bestandteil bei.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die in folgender Übersicht dargestellten Bereiche herangezogen:



IO 1 (Mischgebiet)
IO 2 (Mischgebiet)

Wohnhaus Dießenberg 2, Fl.Nr. 808/1
Wohnhaus Brandlehen 1, Fl.Nr. 3056

IO 3 (Allg. Wohngebiet)	Wohnhaus Ziegelfeld 21, Fl.Nr. 140/19
IO 4 (Allg. Wohngebiet)	Wohnhaus Ziegelfeld 13, Fl.Nr. 140/16

Nachfolgend werden die Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung zusammenfassend wiedergegeben und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Vorhaben beurteilt.

10.1. Freizeitlärm

Beurteilungsgrundlage:

Für die schalltechnische Bewertung der Umweltauswirkungen von Freizeitanlagen ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an den maßgeblichen Immissionsorten zu beachten.

Es wird der schalltechnisch ungünstigste Ruhezeitenblock an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 Uhr und 15:00 Uhr zugrunde gelegt.

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens:

Hinsichtlich des Freizeitlärms wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV gewährleistet. An allen maßgeblichen Immissionsorten werden die Werte um ca. 10 dB(A) unterschritten. Auch prognostizierte Spitzenpegel im Bereich der Außenbereichssiedlung Dießenberg unterschreiten die während der empfindlichsten Ruhezeiten einzuhaltenden Maximalpegel deutlich.

Auswirkungen auf das Vorhaben:

Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan sowie die Aufnahme von Auflagen zum Schallschutz in die Baugenehmigung sind nicht veranlasst.

10.2. Anlagenbedingter Verkehrslärm

Beurteilungsgrundlage:

Der Straßenlärm auf öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß Nr. A.2.1 der 18. BImSchV nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) zu berechnen.

Als Berechnungsannahme wird ein „Worst-Case“ zugrunde gelegt, der für jeden prognostizierten Besucher eine Pkw-Anfahrt beinhaltet. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen wird weit unter den angegebenen Werten liegen.

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens:

Gegenüber dem Bestand an den Immissionsorten IO 3 und IO 4 ist hinsichtlich der anlagenbedingten Verkehrsgeräusche eine prognostizierte Pegelerhöhung von 0,4 dB(A) berechnet. Diese Pegelzunahme liegt deutlich unter der Relevanzgrenze von 3 dB(A), ab der entsprechend Nr. A.1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt werden sollen. Es kann davon ausgegangen werden, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten im Baugebiet Ziegelfeld kein maßgeblicher Beitrag zur bereits bestehenden Immissionssituation zu verzeichnen ist.

Auswirkungen auf das Vorhaben:

Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im Bebauungsplan sowie die Aufnahme von Auflagen zum Schallschutz in die Baugenehmigung sind nicht veranlasst.

11. DENKMALSCHUTZ

11.1. Bodendenkmäler

Im Vorhabensgebiet sind Bodendenkmäler zu vermuten. Auf der Flurnummer 413 Gemarkung Obermühlbach ist im Urkataster ein Hof östlich von Dießenbach verzeichnet, der heute nicht mehr vorhanden ist. Auf Basis von historischen Karten wurde die ungefähre Lage und der Umfang abgegrenzt und nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Gemäß Artikel 7 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art erlaubnispflichtig. Vor Maßnahmenbeginn hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

11.2. Baudenkmäler

Im Plangebiet ist ein Einzelbaudenkmal vorhanden. Es handelt sich hierbei um das Waldlerhaus, Dießenbach 1, östlich von Neukirchen. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird das oben genannte Gebäude unter der Aktennummer D-2-78-154-7 geführt.

Der ins Jahr 1795 datierte Einfirsthof stellt in seiner Waldlerhaus-Bauweise ein gut überliefertes Beispiel eines Bauernhauses dar. Groß und behäbig mit eineinhalb Geschossen steht das stattliche Anwesen eng am Dießenbach. Der Wohnteil ganz in Blockbau, der Stallteil aus Bruchsteinen aufgemauert. Die erhaltene, sternförmig aufgedoppelte Haustüre belegt durch ihre Kostbarkeit eine gewisse bäuerliche Wohlhabenheit.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG wird verwiesen. Jede Art von Veränderung am Denkmal und / oder in seinem Nähebereich bedarf gem. Art. 6 DSchG der Erlaubnis. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

12. HINWEISE

12.1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden. Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des

Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie nach Art 48 ABGB erforderliche Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

12.2. Stromversorgung / Netz

Im Rahmen der Erschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG oder es sollen neu errichtet werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderen Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Je nach Leitungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Trafostation wird je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m² benötigt, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss gewährleistet sein, dass über die Stationsgrundstücke verfügt werden kann. Es müssen zu dem Zeitpunkt befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk AG möglich. Die Standsicherheit muss zu jeder Zeit, auch bei vorübergehenden Maßnahmen, gewährleistet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzzonenbereich zu 20kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt. Auf die bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird hingewiesen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

12.3. Telekommunikation

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

12.4. Regenwassernutzung

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen 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 zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

12.5. Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV v. 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Für die Vergrößerung des Stauweihers durch die Schüttung eines neuen Dammes ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Für die Nutzung der Wasserkraftanlage als „Demonstrationsanlage“ wird eine wasserrechtliche Genehmigung empfohlen.

Für Maßnahmen am Dießenbach ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren erforderlich (Planfeststellung bzw. Plangenehmigung n. Art. 68 WHG). Der Hochwasserschutz ist zu berücksichtigen. Dabei sind die wassersensiblen Bereiche entlang des Dießenbaches besonders zu berücksichtigen. Auffüllungen und Einzäunungen quer zur Fließrichtung (z. B. Wildgehege, Fußwege) sind im überschwemmten Bereich nicht zulässig.

Für die Entnahme von Quellwasser zur Brauchwasserversorgung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 BayWHG erforderlich.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

12.6. Recyclingbaustoffe

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

12.7. Hinweise des Straßenbaulastträgers

Ansprüche wegen Lärmschutz oder Entschädigung an den Straßenbaulastträger der St 2139 können weder von der Gemeinde Neukirchen noch von Anwohnern oder Grundstücksbesitzern gestellt werden.

12.8. Verwendung von Streustoffen

Zum Schutz von Boden, Wasser und Vegetation soll auf die Verwendung von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen im Winterdienst verzichtet werden.

13. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bayerwald Familienpark Neukirchen“ wird die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt.

Aufgrund von Art und Größe des Vorhabens unterliegt der Bebauungsplan der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Die UVP-Pflicht ergibt sich gemäß § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgrund der Art und Größe des Vorhabens:

Gemäß Anlage 1 Punkt 18.3.1 UVPG ist für Bau eines Freizeitparks, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Größe des Plangebiets von mehr als 10 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtend durchzuführen.

Für Pläne nach Anlage 3 Nr. UVPG erfolgt die Berücksichtigung der Umweltbelange im Wege der Strategischen Umweltprüfung (SUP) gemäß § 14 b UVPG. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß § 14g UVPG in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Inhalte des Umweltberichtes sind in § 14 f UVPG geregelt.

Die strategische Umweltprüfung (SUP) mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ in der Fassung zur Satzung vom 26.03.2014 bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

14. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ Neukirchen:

(Verfahrensstand Satzung vom 26.03.2014)

Pläne:

- Lageplan B 1.0 Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan, M 1:1.000
- Lageplan B 1.1 Festsetzungen / Verfahrensvermerke
- Lageplan B 1.2 Prinzip-Geländeschnitt Parkplatz Bus / P1 / P2, M 1:250
- Lageplan B 1.3 Prinzip Geländeschnitt Rutschenwelt, M 1:250
- Lageplan B 1.4 Prinzip-Geländeschnitt Stauweiher, M 1:250
- Lageplan B 1.5 Eingriffsermittlung, M 1:2.000
- Lageplan B 1.6 Ausgleichsflächen Bestand, M 1:1.000
- Lageplan B 1.7 Ausgleichsflächen Maßnahmen, M 1:1.000
- Lageplan B 1.8 Ausgleichsflächen Anerkennungsfaktoren, M 1:2.000

Texte:

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ Neukirchen.
- Strategische Umweltprüfung (SUP) / Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“.

Fachgutachten:

- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Familienpark Neukirchen, 19.09.013, Dipl.-Biologe Wolfgang Ahlmer et. al., 93109 Wiesent
- Schalltechnisches Gutachten NKL-2571-01 vom 02.04.2013, hooock farmy ingenieure, 84028 Landshut