



GEMEINDE ST. ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 5
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
SO „Baumkronenweg“**

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Satzung in der Fassung vom 09.02.2023

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar

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

Sankt Englmar, 09.02.2023

Anton Piermeier
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

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

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
2. Allgemeine Angaben	6
2.1. Baubereich Bayerwaldflieger	6
2.2. Baubereich Kugelhaus.....	8
2.3. Baubereich Gastronomie	8
2.4. Baubereich Lagerhalle.....	8
3. Städtebauliche Planung	10
3.1. Baubereich Typ A	10
3.2. Baubereich Typ G Gastronomie / Freischank	10
3.3. Baubereich Typ I Hackschnitzzellager / Lagerhalle.....	11
3.4. Baubereich Typ J Bayerwaldflieger 3D-Kino mit Zugangssteg.....	11
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
4.1. Wasserversorgung.....	14
4.2. Löschwasserversorgung	14
4.3. Abwasserentsorgung	14
4.4. Niederschlagswasser.....	15
4.5. Stromversorgung	15
4.6. Telekommunikation.....	15
4.7. Abfallbeseitigung	15
5. Grünordnung	15
5.1. Grünordnerische Festsetzungen.....	16
6. Artenschutz	16
7. Ausgleichsmassnahmen	17
8. Textliche Hinweise	17
8.1. Hinweise zum Bodenschutz.....	17
8.2. Hinweise der Wasserwirtschaft.....	17
9. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB / Umweltbericht	19
9.1. Ziele der Planung.....	19
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	19
9.3. Alternativenprüfung.....	21
9.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
9.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	30
9.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	30
9.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	31
9.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	37
9.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
10. Unterlagenverzeichnis	38

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 08.09.2022 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Baumkronenweg“ durch das Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Der im Jahr 2008 eröffnete Waldwipfelweg in Maibrunn hat sich zu einer überregional bedeutsamen touristischen Einrichtung im Landkreis Straubing-Bogen. Durch eine stetige Erweiterung des Angebotes hat die Freizeiteinrichtung, die im nationalen Wettbewerb mit einer zunehmenden Zahl vergleichbarer Konzepte steht, die Attraktivität des Standortes bislang erhalten und kontinuierlich ausgebaut.

Als besonderes Merkmal des Waldwipfelweges wird dabei der bestehende barrierefreie und behindertengerechte aufgeständerte Weg mit Aussichtsplattform und der ebenfalls barrierefrei nutzbare Waldturm gesehen. Diese Angebote werden von Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Behinderungen sehr geschätzt, da sie ein unvergleichliches Erlebnis bieten. Zur Weiterentwicklung der Freizeitanlage wurde seitens des Betreibers beantragt, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan für nachfolgende Vorhaben zu ändern:

Errichtung virtuelles Kino:

Das Freizeitangebot soll zeitgemäß mit einem Angebot für ein virtuelles Kino, dem sogenannten 3D-Kino „Bayerwaldflieger“ erweitert werden. Das 3D-Kino wird im Inneren eines umgebauten Airbus A 319 eingerichtet, der am Parkplatz nahe dem Haupteingang auf Stützen aufgeständert errichtet und über einen aufgeständerten Zugangssteg vom Kugelhaus am Freizeitgelände aus erschlossen wird. Dem Besucher wird mittels Virtual-Reality-Brille ein Erlebnis-Rundflug über Niederbayern mit seinen Landschaften, Orten und Attraktionen geboten.

Aufstockung Kugelhaus:

Das Kugelhaus (auch „Erdhaus“) nördlich des „Haus am Kopf“ soll aufgestockt werden, so dass sich im ersten Obergeschoss eine überdachte Aussichtsterrasse ergibt. Auf dieser Ebene erfolgt der Zugang zum Steg, der zum „Bayerwaldflieger“ führt. Darüber wird ein geschlossenes 2. Obergeschoss errichtet, das als Trauzimmer für Hochzeiten genutzt werden soll.

Erweiterung Gastronomie:

Aufgrund der hohen Besucherzahlen stößt die bestehende Gastronomie zeitweise an erhebliche Kapazitätsgrenzen, so dass eine Erweiterung angedacht ist, die unmittelbar östlich der bestehenden Gastronomie umgesetzt werden soll.

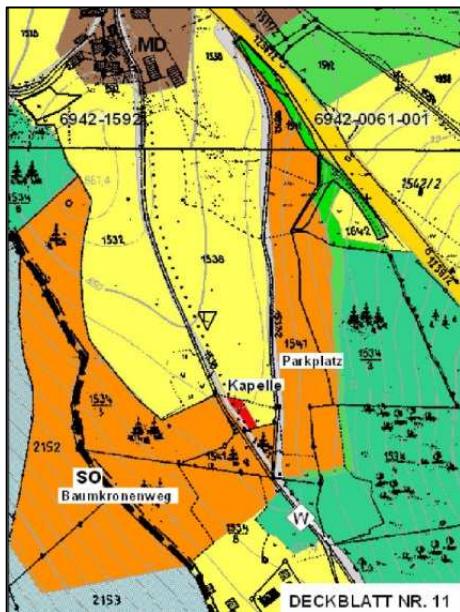
Errichtung Lagerhalle:

Zur Energieversorgung der Freizeiteinrichtung werden regenerative Energieträger in Form von Hackschnitzeln eingesetzt. Zur Schaffung von zusätzlichen Lagerkapazitäten für Hackschnitzel aufgrund des steigenden Bedarfes ist die Errichtung einer Lagerhalle erforderlich, die im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Busparkplätze errichtet werden soll. Zudem sollen weitere Lagermöglichkeiten für Maschinen und Betriebsausstattung geschaffen werden.

Die beantragten Maßnahmen dienen zur Stärkung des individuellen Profils der Freizeiteinrichtung und der Erweiterung eines attraktiven Freizeitangebotes. Dadurch werden die Funktionsfähigkeit, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit gestärkt sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar gestützt.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 11, stellt die Anlage als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumkronenweg“ dar.



FNP Sankt Englmar /
FNP Haibach

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Baubereich Bayerwaldflieger

Der geplante Baubereich für den Zugangssteg zum Bayerwaldflieger erstreckt sich vom „Kugelhaus“ auf dem bestehenden Gelände ausgehend, am „Haus am Kopf“ östlich vorbei entlang des Hauptzugangsweges, über die Gemeindeverbindungsstraße hinweg bis zum geplanten Standort des Airbus A 319 unmittelbar nördlich des Busparkplatzes.



Blick von Osten auf das aufzustockende „Kugelhaus“ und den „Waldturm“ im Hintergrund. Lücke im Baumbestand mit Laubbaumpflanzung.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Süden auf den Trassenbereich am „Haus am Kopf“. Wenige Fichten und wenig Fichten-Jungwuchs im Bestand.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Osten auf den Trassenbereich nach dem „Haus am Kopf“. Fichten-Jungwuchs und mittelhohe Laubgehölze mit freien Lücken im Bestand.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Osten auf die Gabelung der Besucherwege. Ausschließlich Fichten ohne Unterwuchs.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Nordwesten auf den geplanten Standort des Airbus A 310 nördlich des Busparkplatzes. Überwiegend Verkehrsflächen mit einzelnen Fichten im Hintergrund

Quelle:
MKS AI GmbH

2.2. Baubereich Kugelhaus

Die Maßnahme umfasst das bestehende Gebäude des Kugelhauses im bestehenden Baubereich Typ A. Das vorhandene Gebäude wird um zwei Geschoss erhöht und an den Steg mit Zugang zum „Bayerwaldflieger“ angebunden. Weitere Maßnahmen im Umfeld bzw. den Außenanlagen sind nicht erforderlich.

2.3. Baubereich Gastronomie

Der geplante Baubereich für die Erweiterung der Gastronomie erstreckt sich unmittelbar östlich der bestehenden Gastronomie und des Haupteinganges und umfasst Teilbereiche des Haupteinganges sowie Teile der vorhandenen Betriebszufahrt an der angrenzenden Lagerhalle, des Alpaka-Geheges sowie Mitarbeiterstellplätze. Ein Teil des bestehenden trennenden Fichtenbestandes wird baulich beansprucht.



Blick von Osten auf den Haupteingang mit Kassen. Links davon soll die Erweiterung möglich sein.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Norden auf den Fichtenbestand mit wenigen Sträuchern, der die Betriebsflächen am Alpaka-Gehege abschirmt. Hiervon werden ca. 25 m Länge gerodet.

Quelle:
MKS AI GmbH

2.4. Baubereich Lagerhalle

Der Baubereich für die geplante Lagerhalle schließt unmittelbar an den bestehenden Busparkplatz an und umfasst die gesamte Länge von 28 m und eine Tiefe von 12 m ab der Asphaltkante. Dort stocken ausschließlich Fichten. Im Übergang zum östlich

angrenzenden Parkplatz kommen Laubgehölze dazu, dieser Bestand wird aber nicht beansprucht sondern zur Eingrünung erhalten.



Blick von Südwesten auf den Busparkplatz mit Fichtenbestand im Hintergrund.

Quelle:
MKS AI GmbH



Blick von Süden auf die Ostseite Busparkplatz im Übergang zum Pkw-Parkplatz. Der Baumbestand bleibt erhalten.

Quelle:
MKS AI GmbH

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Baubereich Typ A

Im Baubereich Typ A werden die geplanten Nutzungen in der Nutzungsschablone um die bestehenden Einrichtungen „Kugelhaus“ und „Haus am Kopf“ nachrichtlich ergänzt. Im Hinblick auf die geplante Aufstockung der vorhandenen Gebäude um zwei Geschosse sind Ergänzungen bei den textlichen Festsetzungen erforderlich.

3.1.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird um die Zulässigkeit von Gebäuden mit Freizeiteinrichtungen, Trauungsraum und Veranstaltungsräumen ergänzt (textliche Festsetzung III 2.1.1)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird explizit für das Kugelhaus angepasst. Nur für das Kugelhaus sind drei Vollgeschosse zugelassen, um die geplante Aufstockung zu ermöglichen. Für den dreigeschossigen Bau wird die zulässige Wandhöhe mit maximal 11,50 m, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits, festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (textliche Festsetzung III 2.2.3).

Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung werden entsprechend angepasst. Das Dach des Kugelhauses wird als rundes Zeltdach eingestuft und daher die Dachform Zeltdach mit einer Neigung von 10° bis 20° zugelassen (textliche Festsetzungen III 2.3.1 und 2.3.2). Bei der Dachfarbe wird die Zulässigkeit von Deckungen in anthrazit ergänzt (textliche Festsetzung III 2.3.3). Da als Witterungsschutz etwas größere Dachüberstände erforderlich werden, sind die zulässigen Maße von bislang 1,20 m auf 1,50 m vergrößert (textliche Festsetzungen III 2.3.5 und 2.3.6).

3.2. Baubereich Typ G Gastronomie / Freischank

Der Baubereich Typ G wird um ca. 20 m nach Osten erweitert und umfasst eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 42,5 m. In diesem Bereich ist analog zum Bestand die Errichtung einer dem Betrieb dienenden Gastronomie zulässig. Die Flächen für den Zugang zum Waldwipfelweg sind neu zu ordnen. An der Ostseite ist ein 5 m breiter Streifen für eine Betriebszufahrt vorgesehen.

Durch das gegenständliche Deckblatt Nr. 5 werden ausschließlich die planlichen Festsetzungen für den Baubereich G geändert. Dies umfasst die Erweiterung des Baufeldes nach Osten sowie die Neufestsetzung der Baugrenzen.

Die sonstigen zulässigen Nutzungen im Baubereich G werden durch die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Baumkronenweg“ in der Fassung des Deckblattes Nr. 3 vom 22.04.2015 bestimmt. Die

Festsetzungen wurden hierzu nachrichtlich unverändert in das Deckblatt Nr. 5 übernommen (Textliche Festsetzungen III 5.).

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1.018 m² auf den Flurnummer 1534/5 (Tfl.), 1534/9 (Tfl.) und 1541 (Tfl.), Gemarkung und Gemeinde Sankt Englmar.

3.3. Baubereich Typ I Hackschnitzellager / Lagerhalle

Der Baubereich erstreckt sich in unmittelbarem Anschluss an die Ostseite des Busparkplatzes in eine Tiefe von 12 m und eine Länge von 28 m.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 336 m² auf der Flurnummer 151541, Gemarkung und Gemeinde Sankt Englmar.

3.3.1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Errichtung von Lagergebäuden für Hackschnitzel, Betriebsausstattung und Maschinen.

Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Kellergeschosse sind unzulässig.

Zulässig ist eine maximale Geschossfläche von 330 m².

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte bergseits wird mit 5,80 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom mittleren Urgelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Baugestaltung

Dachneigung: Satteldach 15-30°
Dachform: Satteldach
Dachdeckung: Pfannen oder Ziegel, rot, rotbraun.
Dachgauben: nicht zulässig.
Solar- / Fotovoltaik: Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen.
Fassade: zulässig ist eine Fassadengestaltung mit Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Grelle oder leuchtende Farbgestaltungen sind unzulässig.

3.4. Baubereich Typ J Bayerwaldflieger 3D-Kino mit Zugangssteg

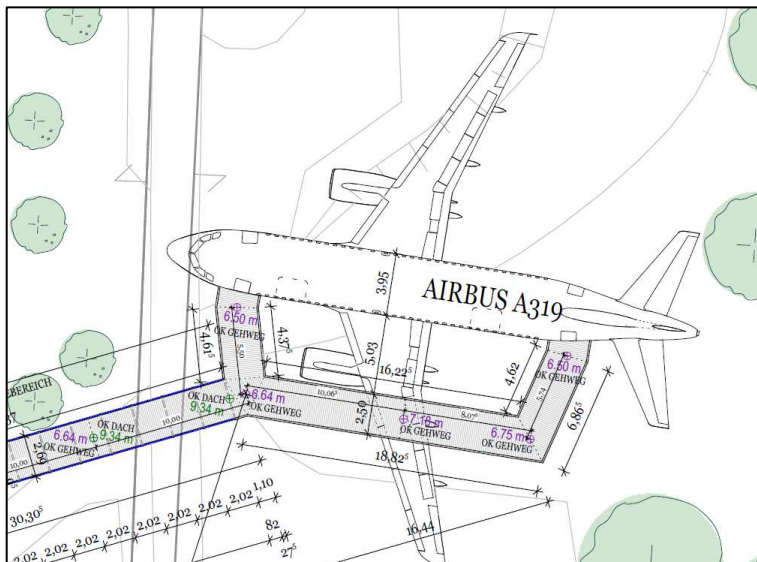
3.4.1. Geplante Einrichtungen

Der Airbus A 319 mit dem virtuellen Kino wird nördlich des Busparkplatzes im Bereich der dortigen Zufahrten zum Besucherparkplatz aufgestellt. Der ca. 34 m lange Airbus wird auf Stahlbetonstützen montiert, die über Punktfundamente im Untergrund verankert

werden. Auf diese Stützen wird der Airbus mit den Rädern des Fahrwerkes am Rumpf und am Bug des Flugzeuges montiert.

Die Zuwegung erfolgt aus dem Freizeitanlagengelände heraus über den bestehenden Zugang zum „Kugelhaus“. An das Kugelhaus wird im Osten ein aufgeständerter Besucherweg angebunden, der durch den Wald zunächst nach Südosten bis zum Weg am Haupteingang führt, dort nach Osten verschwenkt und die Gemeindeverbindungsstraße zum Standort des Airbus quert. Der Zugang erfolgt an der Tür am Cockpit, der Ausgang nach Ende der Vorstellung erfolgt über die Hecktür. Der Zugangssteg wird analog zu den bestehenden Besucherwegen im Waldwipfelweg mit einer Unterkonstruktion aus Stahlbetonstützen mit einem Aufbau aus Holz ausgeführt. Der Weg beginnt am Kugelhaus ca. 3,60 m über dem Gelände und steigt bis zum Zugang Airbus auf ca. 6,5 m über Gelände an.

Vor dem Zugang ist ein ca. 30 m langer Wartebereich auf dem Steg mit verglaster Überdachung vorgesehen, der einen angemessenen Witterungsschutz für die Besucher bietet. Zudem soll vermieden werden, dass im dortigen Zugangsbereich Gegenstände von Steg nach unten fallen können.



Planung Airbus A 319 nördlich Bus-Parkplatz mit Zugangssteg.

Quelle:
IB Thanner, Prackebach



Visualisierung Ansicht Gesamtanlage von Westen.

Quelle:
IB Thanner, Prackebach



Visualisierung
Schrägluftansicht der
Gesamtanlage von
Osten.

Quelle:
IB Thanner, Prackebach



Visualisierung Airbus
mit überdachtem
Zugang, Ansicht vom
Parkplatz.

Quelle:
IB Thanner, Prackebach

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.675 m² auf den Flurnummern der Flurnummer 1534/5 (Tfl.), 1536 (Tfl.), 1537/2 (Tfl.) und 1541 (Tfl.), Gemarkung und Gemeinde Sankt Englmär.

3.4.2. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Bauhöhe Airbus A 319: 10,0 m

Als Höhe gilt das Maß von Oberkante der Gemeindeverbindungsstraße auf Höhe Cockpit bis zur Oberkante des Flugzeugrumpfes. Die Höhe von technischen Aufbauten (z. B. Antennen) oder Leitwerken, die bauliche Bestandteile des Airbus sind, wird nicht mitgerechnet.

Maximal zulässige Höhen Zugangssteg: 8,00 m

Als Höhe gilt das Maß vom Urgelände bis zur Oberkante des begehbaren Zugangssteiges. Die Höhe erforderlicher Absturzsicherungen oder Überdachungen wird nicht mitgerechnet.

Maximal zulässige Höhe Überdachungen: 3,0 m

Als Höhe gilt das Maß von der Oberkante des begehbaren Zugangssteiges bis zur Oberkante der Dachhaut. Es dürfen insgesamt maximal 40 m des Steiges überdacht ausgeführt werden.

Lichtraumprofil Gemeindeverbindungsstraße:

Sämtliche baulichen Anlagen und Konstruktionen müssen eine freie Durchfahrtshöhe von 5,0 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn und eine freie Durchfahrtsbreite von 6,0 m (3,0 m beiderseits der befestigten Fahrbahnmitte) sicherstellen.

Baugestaltung

Material: Fundamente und Stützkonstruktionen für Airbus A319 und Zugangssteg in Stahlbeton. Stege und Zwischenplattformen in Holz Stahl-Konstruktion.
Überdachungen sind als Metall-Glas-Konstruktionen zulässig. Die Dachform ist frei wählbar.

Fundamente: zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Punktfundamenten und Einzelfundamenten im statisch erforderlichen Umfang.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung der Erweiterungsflächen Gastronomie erfolgen über die vorhandenen Zufahrten und Zuwegungen von der Gemeindeverbindungsstraße aus. Die Lagerhalle wird über die vorhandenen Bus-Parkplätze unmittelbar angebunden.

Das 3D-Kino im Airbus wird fußläufig ausschließlich von der eingefriedeten Freizeitanlage aus angebunden. Lösch- und Rettungsfahrzeuge haben auf der öffentlichen Straße sowie den privaten Verkehrsflächen des Waldwipfelweges ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten. Ggf. sind stellenweise Parkverbote vorzusehen.

Der Besucherverkehr am Parkplatz des Waldwipfelweges kann weiterhin auf Höhe des Airbus zufahren. Hier sind geringfügige Anpassungen der Einfahrt und der Straßenanbindung der zweiten und dritten Spange erforderlich.

4.1. Wasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung St. Englmar.

4.2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann in der erforderlichen Quantität über den vorhandenen Löschwasserteich mit einem Volumen von 1.000 m³ bereitgestellt werden.

4.3. Abwasserentsorgung

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

4.4. Niederschlagswasser

Der aufgeständerte Airbus A 319 sowie der aufgeständerte Zugangsweg weisen keinen nennenswerten Niederschlagswasserabfluss ab. Das Wasser kann wie bisher auf den darunter liegenden belebten Bodenflächen versickert werden. In den bislang bereits befestigten Teilbereichen wird der Niederschlagswasserabfluss nicht signifikant verändert. Das Wasser wird weiterhin vor Ort flächig über Grün- und Waldflächen versickert.

Das Niederschlagswasser im Bereich der Lagerhalle wird in den westlich angrenzenden Waldflächen und Grünflächen über den belebten Bodenkörper vor Ort flächig versickert.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Gastronomie-Erweiterung wird analog zu den bestehenden Gebäuden in den westlich angrenzenden Waldflächen über Sickereinrichtungen vor Ort über den belebten Bodenkörper versickert.

4.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG.

4.6. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ist vorhanden.

4.7. Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Gelände des Waldwipfelweges kann wie bisher ungehindert angefahren werden. Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Abfallbeseitigung.

5. GRÜNORDNUNG

Grünordnerische Festsetzungen sind aufgrund der besonderen örtlichen Voraussetzungen nur in eingeschränktem Umfang möglich. Die Erweiterung der Gastronomie (Baubereich Typ G) vollzieht sich im Innenbereich der Freizeitanlage. Durch die Bebauung werden zum großen Teil bereits versiegelte Flächen (Zuwegungen, Stellplätze) überbaut. Eine Rodung der Fichten östlich der Kassen erfolgt nur im erforderlichen Umfang, der übrige Baumbestand bleibt erhalten.

Für die Errichtung der Lagerhalle (Baubereich Typ I) wird ein Teil des Fichtenwaldes östlich des Bus-Parkplatzes gerodet. Der Baumbestand außerhalb des Baubereiches im Osten und Süden bleibt zur Eingrünung erhalten. Eine zusätzliche Begrünung ist nicht erforderlich.

Für die Errichtung des Zugangsteges durch die Waldflächen östlich des „Kugelhauses“ werden Bäume bzw. der vorhanden Jungwuchs nur im unbedingt erforderlichen Umfang gerodet, damit der typische Charakter eines Waldwipfelweges auch hier erhalten bleibt. Die Waldflächen bleiben weitgehend erhalten und werden durch Nachpflanzungen mittelfristig wieder in einen geschlossenen Bestand überführt.

Im Baubereich des Airbus A 319 ergeben sich Veränderungen der Grünflächen, um die Parkplatzzufahrten anpassen zu können. Die vorhandene Begrünung des Parkplatzes und des Busparkplatzes schirmen den Flieger überwiegend ab. Östlich des Fliegers werden zur Einbindung Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.1. Grünordnerische Festsetzungen

5.1.1. Pflanzgebote für Bäume

Festsetzung I 13.2.1:

Zu pflanzender Laubbaum, ohne Standortfestlegung, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend. Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 10-12.

Artauswahl:

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

5.1.2. Pflanzgebote für Sträucher

Festsetzung I 13.2.2:

Begrünung östlich Airbus: Entlang der Hecke ist auf 50% der Länge eine gruppenweise Strauchpflanzung anzulegen.

Artenauswahl / Qualität: Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzgut zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,50 m.

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

6. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind zeitliche Beschränkungen für Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und Rodung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

Die Rodung von Bäumen und die Baufeldfreimachung ist ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Vor Baumfällungen ist durch einen Fachmann zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten oder Fledermäusen (Baumhöhlen, Spaltenquartiere) vorhanden sind und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (CEF-Maßnahmen) vorzusehen sind (Textliche Festsetzung III 5.1).

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft eine anteilige Grundstücksfläche von 825 m² aus der Flurnummer 545 Gemarkung und Gemeinde Gotteszell, Lkr. Regen, abgebucht. Lage und Abgrenzung sind in Anlage 3 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

8. TEXTLICHE HINWEISE

8.1. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, §12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Eine nachhaltige Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.

8.2. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 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. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der NWFreiV und den TREN OG sowie dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

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.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

9. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT

Für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Baumkronenweg“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde St. Englmar beabsichtigt durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Baumkronenweg“ durch das Deckblatt Nr. 5 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Erweiterungsvorhaben der Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ zu schaffen.

Wesentliche Vorhaben sind:

- Errichtung eines 3D-Kinos „Bayerwaldflieger“ nördlich des Busparkplatzes mit Zugangsteg vom Kugelhaus aus.
- Aufstockung des Kugelhauses um zwei Geschosse (Aussichtebene und Trauungsraum).
- Erweiterung der bestehenden Gastronomie nach Osten.
- Errichtung einer Lagerhalle für Hackschnitzel und Maschinen östlich des Busparkplatzes.

Die Maßnahmen dienen zur Verbesserung der betrieblichen Ausstattung und vor allem der Erweiterung und Attraktivierung des touristischen und gastronomischen Angebotes für den überregional bedeutsamen touristischen Betrieb in der Gemeinde Sankt Englmar. Dadurch werden die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar gestützt.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) vom 01.01.2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Karte 2 Raumstruktur). Nach dem LEP 2020 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Grundsatz 3.1 LEP 2020 - Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Ziel 3.2 LEP 2020 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Grundsatz 3.3 LEP 2020 – Vermeidung von Zersiedlung

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.“

Wirtschaft

Grundsatz 5.1 LEP 2020 Wirtschaftsstruktur - Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Aufstockung des Kugelhauses und die Gastronomieerweiterung finden innerhalb der Freizeitanlage statt. Insbesondere mit der Nutzung des bestehenden Betriebsgeländes des Waldwipfelweges als Standort für das 3D-Kino „Bayerwaldflieger“ und die zusätzliche Lagerhalle werden vorhandene Bauflächenpotenziale im Innenbereich genutzt und eine Zersiedlung des Außenbereiches vermieden. Dadurch wird dem Ziel 3.2 LEP 2020 Rechnung getragen.

Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen können die baulichen Anlagen Flächen sparend errichtet werden. Die Aufständigung des „Bayerwaldfliegers“ mit Zugangsteg reduziert den Flächenverbrauch zusätzlich. Dadurch kann dem Grundsatz 3.1 LEP 2020 Rechnung getragen werden.

Die Erweiterung des Freizeitangebotes verbessert die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Sankt Englmar, wodurch dem Grundsatz 5.1 LEP 2020 Rechnung getragen wird.

9.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Sankt Englmar ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung

Grundsatz 1.3 RP12:

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Kapitel B IV Wirtschaft – 5 Tourismus

Ziel 5.1 RP12:

„In den Tourismusgebieten an und nördlich der Donau (...) sollen der Tourismus und das Kurwesen als wichtige Wirtschaftsfaktoren gesichert und weiterentwickelt werden.“

Grundsatz 5.1 RP12:

„In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- und Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.“

Grundsatz 5.2 RP 12:

„Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten

entwickelt und durchgeführt werden.“

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die geplanten baulichen Entwicklungen befinden sich im Betriebsbereich der Freizeitanlage „Waldwipfelweg“. Die Aufstockung des Kugelhauses und die Erweiterung der Gastronomie erfolgen innerhalb des Kerngeländes und sind dadurch gut landschaftlich eingebunden. Die Errichtung des 3D-Kinos „Bayerwaldflieger“ erfolgt im Hauptzugangsbereich des Parkplatzes, der durch die Nutzung als Parkplatz für Pkw und Busse im Umfeld durch die Verkehrsanlagen geprägt ist. Das Gelände ist nicht weithin einsehbar und wird im Osten, Süden und Westen durch die Waldflächen gut abgeschirmt, so dass keine Fernwirkung der Anlagen besteht. Der Zugangssteg wird über weite Strecken durch den verbleibenden Baumbestand abgeschirmt, bestehende Lücken werden durch Nachpflanzungen mittelfristig geschlossen.

Die geplante Lagerhalle an der Ostseite des Busparkplatzes wird durch einen verbleibenden Gehölzbestand abgeschirmt.

Insgesamt ist eine möglichst schonende Einbindung im Bereich der Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ möglich, die dem Grundsatz 1.3 PR12 angemessen Rechnung trägt.

Das Vorhaben liegt im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung fördert einen nachfragegerechten und zeitgemäße Ausbau der überregional bedeutsamen Freizeiteinrichtung. Die touristische Infrastruktur wird modernisiert und dadurch das qualitative Angebot gesteigert. Dies stärkt die Tourismuswirtschaft in der Gemeinde Sankt Englmar und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen.

9.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

9.2.4. Biotopkartierung Bayern

Im Änderungsbereich liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

9.3. Alternativenprüfung

9.3.1. Aufstockung Kugelhaus

Die Aufstockung des Kugelhauses erfolgt auf dem vorhandenen Gebäude, hier sind Alternativen nicht gegeben.

9.3.2. Erweiterung Gastronomie

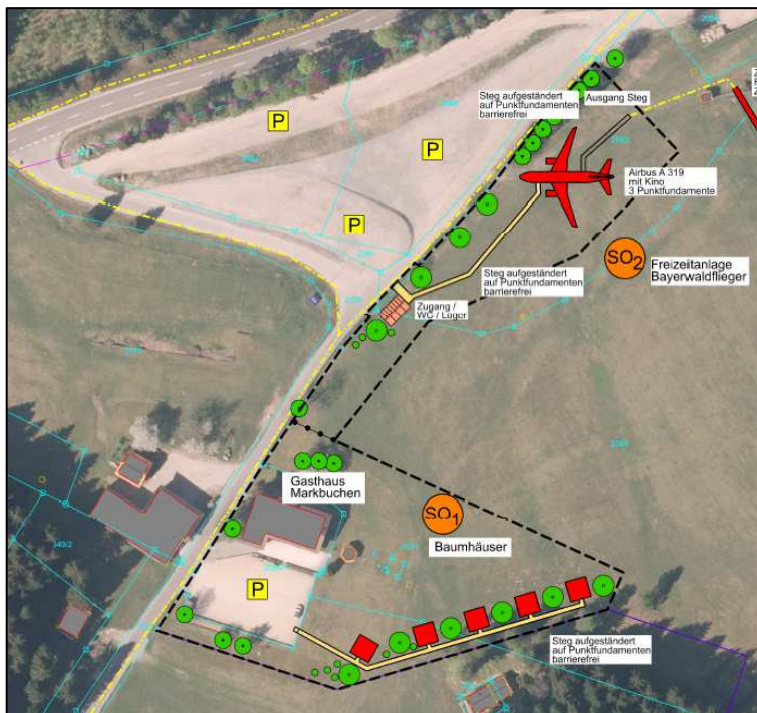
Die Erweiterung der Gastronomie kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur nach Osten erfolgen. Im Westen befindet sich die bestehende Gastronomie mit Freischankfläche, an die baulich angebunden werden soll. Nach Süden ist eine Erweiterung nicht möglich, da dort der Zugang zum Waldwipfelweg und zum Turm erfolgt. Im Norden befinden sich der Ausgang und das „Haus am Kopf“. Somit bestehen keine alternativen Erweiterungsflächen am Standort.

9.3.3. Errichtung Lagerhalle

Für die Errichtung der Lagerhalle für Hackschnitzel sind entsprechend große Verkehrsflächen als Anliefer- und Bewegungsflächen notwendig, die mit Lkw und Lader gut angefahren werden können. Hierfür können die bestehenden Busparkplätze genutzt werden, wodurch keine eigenen Erschließungsflächen erforderlich sind. Die Lieferung kann außerhalb der Öffnungszeiten abgewickelt werden, wenn die Parkplätze nicht durch Busse belegt sind. Alternative Standorte sind im Nahbereich der Freizeitanlage nicht gegeben.

9.3.4. Errichtung 3D-Kino „Bayerwaldflieger“

Für die Errichtung des 3D-Kinos „Bayerwaldflieger“ wurde vom Vorhabenträger ursprünglich ein Standort nördlich von Sankt Englmar auf dem Gelände des Skiliftes „Predigtstuhlarena“ nördlich des Gasthauses Markbuchen angedacht. Unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur (Anbindung an Staatsstraße Englmar – Viechtach, Parkplatz Skiarena) und Anbindung an die vorhandene Gastronomie Markbuchen und das Skiliftareal sollte die Einrichtung als eigenständiges touristisches Freizeitangebot das Angebot im Bereich des Skiliftes erweitern.



Entwicklungskonzept „Bayerwaldflieger“ mit SO „Baumhäuser“ im Bereich Markbuchen, Stand 11/2021.

Quelle:
MKS AI GmbH

In einem Fachstellentermin am 03.11.2021 wurde das Vorhaben mit der Regierung von Niederbayern (Sachgebiet Raumordnung und Landesplanung) und dem Landratsamt Straubing-Bogen hinsichtlich der Anforderungen an eine Genehmigung beurteilt. Dabei

wurde insbesondere auf das Anbindegebot (Ziel 3.3. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP2020) verwiesen. In einer Standortalternativenprüfung wäre darzulegen, dass es zum geplanten Standort Markbuchen keine Alternativen mit städtebaulicher Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit gibt und daher eine Ausnahme erforderlich ist. Es wurde dem Vorhabenträger nahegelegt, eine Anbindung an die bestehende Freizeiteinrichtung „Waldwipfelweg“ zu prüfen.

Im Zuge dieser Prüfung konnte durch den Vorhabenträger ein Lösungsansatz mit unmittelbarer Anbindung an die Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ ausgearbeitet werden. Da der Airbus A319 wegen der topografischen Verhältnisse nicht innerhalb des Freizeitgeländes untergebracht werden kann, wurde der Standort unmittelbar in der Nähe des Haupteinganges nördlich des Busparkplatzes gewählt. Dort ist die Aufstellung technisch gut machbar und die Entfernung zur Freizeitanlage vertretbar. Die fußläufige Anbindung erfolgt aus dem Gelände der Freizeitanlage heraus vom Kugelhaus über einen aufgeständerten Besucherweg, der analog zum bestehenden Waldwipfelweg ausgeführt wird. Dadurch wird dem Charakter der bestehenden Freizeitanlage entsprochen. Mit dem nunmehr vorliegenden Standort wird der vorhandene Freizeitanlagenbereich genutzt, eine Zersiedelung des Außenbereiches wird vermieden. Aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten sind sonstige Alternativen nicht erkennbar gegeben.

9.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Die Ausführungen umfassen ausschließlich die durch die Änderungen des Deckblattes Nr. 5 zu erwartenden Auswirkungen.

9.4.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Maibrunn und erstreckt sich auf Bereiche der bestehenden Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ im unmittelbaren Anlagengelände bzw. im Hauptzugangsbereich.

Die nächstgelegenen Wohngebäude sind im Süden die Anwesen Maibrunn Haus- Nr. 9 (Entfernung zum Rand der Freizeitanlage ca. 57 m) und Maibrunn Haus Nr. 11 (Entfernung zum Rand der Freizeitanlage ca. 73 m) im Außenbereich. Im Norden liegt das Wohngebäude Maibrunn Haus Nr. 1 in ca. 380 m Entfernung. Dort beginnt der südliche Ortsbereich Maibrunn.

Auswirkungen:

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

Beschränkung sind die Auswirkungen vorübergehend und verursachen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Die Auswirkungen des Freizeitlärms aus der Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ wurden im Rahmen des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg“ in einem fortgeschriebenen Schallschutzgutachten geprüft (Schalltechnisches Gutachten hooock-farny ingenieure, Nr. STE-3012-02 vom 29.04.2017) Im Ergebnis wurde festgestellt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionswerte unterschritten werden und mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche besteht.

Im Hinblick auf die durch das Deckblatt Nr. 5 zulässigen baulichen Nutzungen werden die Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange wie folgt beurteilt:

Aufstockung Kugelhaus:

Das Kugelhaus befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb des Parkgeländes der Freizeitanlage. Durch die geplante Aufstockung wird die bestehende Dachterrasse mit einem geschlossenen Stockwerk überdacht. Die hinzukommenden geschlossenen Räume des dritten Geschosses sind im Hinblick auf Geräusche nicht immissionsrelevant.

Erweiterung Gastronomie:

Die Erweiterung des bestehenden Gastronomiegebäudes durch einen Anbau an den Bestand erfolgt als geschlossenes Gebäude. Es werden keine Freischankflächen errichtet. Im Hinblick auf Geräusche sind die zulässigen Gebäude nicht immissionsrelevant.

Errichtung der Lagerhalle:

Durch die Errichtung der Lagerhalle unmittelbar an der Ostseite des Busparkplatzes wird eine Fläche erweitert, die durch Verkehrsnutzung vorbelastet ist. Die Nutzung als Lager für Hackschnitzel und Maschinen führt zu einem zusätzlichen betrieblichen Verkehr (Anlieferung, Ein- und Auslagerung), der gegenüber der Hauptnutzung als Bus-Parkplatz untergeordnet ist. Die geplante Halle befindet sich in etwa 120 m Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude Maibrunn Haus-Nr. 11. Da nach dem schalltechnischen Gutachten zum Deckblatt Nr. 4 durch die bestehende Betriebshalle (Entfernung ca. 92 m zum nächstgelegenen Wohnhaus Maibrunn Haus-Nr. 11) keine nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen, kann dies auch für die geplante Lagerhalle ausgeschlossen werden.

Errichtung 3D-Kino Bayerwaldflieger:

Das 3D-Kino „Bayerwaldflieger“ wird im Inneren des Airbus A319 untergebracht. Während der Filmvorführung ist der Airbus geschlossen, so dass keine Geräusche nach außen dringen. Im Hinblick auf Geräusche ist das 3D-Kino im Airbus nicht immissionsrelevant.

Über den Zugangsteg vom Kugelhaus zum „Bayerwaldflieger“ können die Besucher in einer Höhe von 3,5 m bis 6,5 m über dem Gelände zugehen. Dabei ist die Zahl der möglichen Besucher durch die Sitzplätze (130 Stück) im Airbus begrenzt. Da der Steg sich überwiegend entlang des Hauptzugangsbereiches erstreckt, ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme von Geräuschemissionen durch die Besucher zu rechnen, da der überwiegende Anteil vom Besucherweg am Hauptzugang ausgeht. Nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen können ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

9.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Die Landschaft westlich von Maibrunn wird von Waldflächen mit überwiegend Fichten und sehr geringem Anteil an Laubbäumen (Buche, Weiß-Birke, Berg-Ahorn) bestimmt. Die Strukturvielfalt ist als gering bis mäßig zu bezeichnen. Die Waldbereiche weisen keine ausgeprägte Strauch- und Krautschicht auf.

Im Bereich des geplanten Zugangsteges vom Kugelhaus zum 3D-Kino „Bayerwaldflieger“ befinden sich ausschließlich Fichten mittleren Alters im Bereich des Hauptzuges sowie lückige Flächen mit Jungwuchs in Richtung des Kugelhauses. Östlich des Bus-parkplatzes stocken ebenfalls überwiegend Fichten mittleren Alters sowie am Ostrand einzelne Laubbäume.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Änderungsbereich oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Es befinden sich keine für den Biotopverbund gem. § 21 BNatSchG bedeutsame Flächen im Gebiet.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende streng geschützte Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der weiteren Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Trockenlebensräume, naturnahe Fließgewässer, Hecken, Äcker u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen auf den Lebensraumtyp „Wälder“ reduziert. Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich gemäß den Daten der Arteninformation des LfU im Plangebiet demnach für die Artengruppen der Säugetiere (hier Fledermäuse), der Vögel, Lurche und Käfer.

Die Artengruppen Lurche und Käfer können mangels geeigneter Lebensraumausstattungen als nicht betroffen gelten.

Säugetiere:

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist der Wald im Bereich des geplanten Aussichtsturmes keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Fichtenbestand mittleren Alters im Bereich des Zugangsteges sowie der geplanten Lagerhalle wurde am 21.07.2022 einer Sichtprüfung unterzogen. Dabei konnten keine Bäume mit Höhlen oder Spalten festgestellt werden, die als Unterschlupf geeignet sind. Die aufgelockerten Bereiche am Rand der Freizeitanlage haben Bedeutung als Nahrungs- und Jagdgebiet. Da der Waldwipfelweg nachts nicht betrieben wird, entstehen keine Störungen für die dämmerungs- und nachtaktiven Tiere. Der Zugangsteg wird in unmittelbarer Benachbarung zu den bestehenden

Freizeiteinrichtungen und entlang des Hauptzuganges errichtet, so dass sich keine Erhöhung des Störungsgrades im Nahbereich der Freizeiteinrichtung ableiten lässt.

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist im Bereich des Waldbestandes auszuschließen.

Vögel:

Bei der Artengruppe der **Vögel** erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Rauhfußkauz, Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Schwarzstorch, Hohltaube, Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Halsband-schnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Dreizehenspecht, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Sperlingskauz, Wald-schnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz, Haselhuhn, Auerhuhn,	Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet nicht vorhanden. Durch den hohen Störungsgrad des Besucherverkehrs nicht für empfindliche Arten geeignet. Für Höhlenbewohner keine Bäume mit Brutmöglichkeiten im Änderungsbereich.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche	Krickente, Graureiher, Schellente, Seidenreiher, Kranich, Seeadler, Schlagschwirl, Gänsesäger, Pirol, Nachtreiher, Fischadler, Beutelmeise,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Saatkrähe, Kuckuck,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hecken, Feldgehölze	Goldammer, Halsbandschnäpper, Trauerschnäpper, Bergfink, Raubwürger, Nachtigall, Klappergrasmücke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Strukturierte Freizeitanlage mit Gebäuden, Ställen und Gehölzen bietet ausreichend Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen durch Reduzierung Fichtenbestand erkennbar
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Wenig Laubwaldanteil. Freizeitanlage bietet strukturierte Habitate im Gelände. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen durch Reduzierung Fichtenbestand erkennbar

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Erheblichkeitsschwelle gem. § 44 Absatz 1 Nr. BNatSchG wird für die einschlägigen Artengruppen Fledermäuse und Vögel nicht erreicht, da der überwiegend betroffene Waldbestand keine geeigneten Lebensraumbedingungen aufweist und tags einer permanenten Beunruhigung unterliegt. Es ist davon auszugehen, dass es zu keiner Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen kommt.

9.4.3. Boden

Bestand:

Die Bereiche des geplanten Zugangsteges zum „Bayerwaldflieger“ und die Flächen für die Lagerhalle östlich des Busparkplatzes sind überwiegend mit Waldbäumen bestockt. Die Baubereiche für die Gastronomieerweiterung und den Airbus A319 sind überwiegend durch versiegelte Verkehrsflächen und Wege mit wenig gliedernden Grünflächen geprägt.

Gemäß Bodeninformationssystem Bayern (BIS) Braunerden vorherrschend, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-) Sandschutt bis Sandgrus

(Granit oder Gneis). Bei den Standortpotenzialen wird das Regenrückhaltevermögen als gering eingestuft, die typische Nutzung wird mit Wald angegeben.

Den geologischen Untergrund bildet nach der geologischen Karte Bayern (M 1:25.000) Perlgneis mit großen Kalifeldspateinsprenglingen.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung durch notwendige Fundamente für den Zugangsteg und den Airbus in Anspruch genommen. Durch die bauliche Aufständigung kann die Bodenversiegelung auf die notwendigen Einzelfundamente beschränkt bleiben, die Zwischenbereiche bleiben unversiegelt, soweit es sich nicht um Zuwegungen und Verkehrsflächen handelt. Die Errichtung des Airbus A319 im Bereich der Parkplatzzufahrt nutzt überwiegend bereits versiegelte Verkehrsflächen, so dass nur wenig zusätzliche Flächen überbaut werden müssen.

Die Flächen für die geplante Lagerhalle werden nahezu vollständig in Anspruch genommen. Da die Errichtung unmittelbar an den Busparkplatz anbindet, sind keine eigenen Verkehrsflächen im Vorbereich notwendig. Dadurch können weitere Versiegelungen reduziert werden.

Im Bereich der geplanten Gastronomie-Erweiterung wird ebenfalls ein Großteil der Flächen überbaut. Zum Teil handelt es sich um bereits für Betriebswege und Stellplätze versiegelte Flächen, so dass der zusätzlich Versiegelungsgrad reduziert werden kann.

Die Aufstockung des Kugelhauses beansprucht keine zusätzlichen Bodenflächen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

9.4.4. Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind in Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Innerhalb der Freizeitanlage wird anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die angrenzenden Grünflächen und Waldflächen örtlich versickert. Für das Kugelhaus ändern sich die Abflussverhältnisse durch die Aufstockung nicht.

Auswirkungen:

Die örtliche Versickerung über den belebten Boden wird auch für die hinzukommenden baulichen Anlagen der Gastronomie-Erweiterung und der Lagerhalle erfolgen. Der aufgeständerte Zugangsteg und der Airbus A319 haben nur geringe Auswirkungen, da sich der Versiegelungsgrad unter den Stützen nur wenig erhöht und das Niederschlagswasser wie bisher örtlich versickert werden kann.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

9.4.5. Luft

Bestand:

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

bestehende Parkplatznutzung am Waldwipfelweg aufgrund des Individual- und Busverkehrs vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die geplanten baulichen Anlagen ist nicht mit einer Veränderung der Luftqualität zu rechnen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten.

9.4.6. Klima

Bestand:

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

Auswirkungen:

Die durch Überbauung versiegelten Flächen sind vergleichsweise gering, so dass klimatische Effekte nicht zu erwarten sind. Auch lokalklimatisch haben die Erweiterungen wegen der geringen Fläche keine wesentliche Auswirkung auf die Klimafunktion des umgebenden Waldbestandes.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Klima zu erwarten.

9.4.7. Landschaft

Bestand:

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird wesentlich durch die bestehenden baulichen Anlagen der Freizeiteinrichtung und des Parkplatzes bestimmt. Diese sind an den Außengrenzen überwiegend durch die vorhandenen Bäume und Waldflächen gut abgeschirmt und weisen keine Fernwirkung auf.

Auswirkungen:

Die Aufstockung des Kugelhauses und die Erweiterung der Gastronomie haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Gebäude im Kernbereich der Freizeitanlage liegen und nach Außen gut abgeschirmt sind. Der vom Kugelhaus ausgehende Zugangssteg wird weitgehend innerhalb der dortigen Waldflächen geführt und kann dadurch gut eingebunden werden.

Der Standort des Airbus A319 ist nur zum Teil durch Bäume abgeschirmt, befindet sich aber in einem durch die Verkehrsinfrastruktur vorbelasteten Bereich. Eine Fernwirkung ist hier ebenfalls nicht gegeben, da die östlich liegenden Wälder den Bereich abschirmen. Im Südosten sind Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, die den angrenzenden Gehölzbestand ergänzen sollen.

Die geplante Lagerhalle kann durch die östlich angrenzenden Bäume ausreichend eingebunden werden.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

9.4.8. Erholung

Bestand:

Die Freizeitanlage Waldwipfelweg ist eine überregional bedeutsame Einrichtung für den Tagestourismus und ergänzt die in Maibrunn und Grün ansässigen weiteren Freizeitbetriebe in der Gemeinde Sankt Englmar. Mit der Konzentration touristischer Einrichtungen im Bereich Grün / Maibrunn hat sich der nördliche Landkreis Straubing-Bogen zu einem touristisch bedeutenden Zentrum entwickelt. Die Freizeitanlage ist an den europäischen Fernwanderweg E8 sowie an den Goldsteig-Zubringerweg Nr. 29 (Neukirchen-Maibrunn-St. Englmar) angebunden. In Richtung Elisabethzell besteht eine Anbindung an den St.-Wolfgangs-Pilgerweg. Sonstige bedeutende Erholungsbereiche sind im Umfeld der Freizeitanlage nicht erschlossen.

Auswirkungen:

Die geplanten Erweiterungen der Freizeitanlage „Waldwipfelweg“ erhöhen die Attraktivität und die Erlebnisqualität der Anlage. Dadurch kann eine qualitative Steigerung der Erholungsfunktion für den Tourismus erfolgen.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine negativen Auswirkungen das Schutzgut Erholung zu erwarten.

9.4.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sowie im Nahbereich sind keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten

Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

9.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Waldwipfelweg in Maibrunn steht als überregionale Freizeiteinrichtung in Konkurrenz zu einer stetig wachsenden Anzahl vergleichbarer Einrichtungen in Deutschland und im nahen Ausland. Die Weiterentwicklung der Anlage mit thematisch geeigneten Angeboten erhält die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Betriebes. Bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens würde das Erlebnisangebot reduziert bleiben. Dies könnte den bestehenden Betrieb mittelfristig in seiner Konkurrenzfähigkeit schwächen und damit auch den Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar.

9.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut Mensch

- Standortwahl des Airbus A319 auf vorbelasteten Flächen am Parkplatz
- Standortwahl der Lagerhalle auf vorbelasteten Flächen am Bus-Parkplatz
- Erweiterung der baulichen Anlagen innerhalb des Kernbereiches der Freizeitanlage

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Standortwahl für den Zugangsteg vom Kugelhaus zum Airbus A319 auf wenig empfindlichen Flächen ohne Bedeutung für den Artenschutz.
- Rodung von Gehölzen / Bäumen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Nutzung vorhandener Verkehrsflächen für die Anbindung der baulichen Anlagen zur Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen
- Aufständigung des Zugangsteges und des Airbus A319 zur Verringerung der Bodenversiegelung.
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort über den belebten Bodenkörper.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Standortwahl für die baulichen Anlagen in unmittelbarer Anbindung an die bestehenden baulichen Anlagen und Verkehrsanlagen des Waldwipfelweges. Dadurch Abschirmung der Stütze durch den Wald.

9.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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

9.7.1. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Der Ausgangszustand der jeweiligen Eingriffsflächen ist in Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 5 im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

Eingriffsschwere

Für den Baubereich Gastronomie Typ G ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Die Eingriffsfläche umfasst den Baubereich von 1.080 m².

Für den Baubereich Lagerhalle Typ I ist die zulässige maximale Grundfläche von 330 m² als Eingriffsfläche anzusetzen, da sie den gesamten Baubereich umfasst. Der Beeinträchtigungsfaktor ist demgemäß mit 1,0 anzusetzen.

Für den Baubereich Typ J wird die Fläche der projektiven Deckung durch den Zugangsteg und den Airbus A 319 als Eingriffsfläche angesetzt. Der Beeinträchtigungsfaktor wird analog zum Baubereich Gastronomie mit 0,80 angesetzt, da durch die Aufständigung eine streckenweise geringe Bodenversiegelung erfolgt.

Die Aufstockung des Kugelhauses erfolgt auf dem bestehenden Gebäude, so dass hier keine Eingriffserheblichkeit besteht.

9.7.2. Berechnung Ausgleichsbedarf

Baubereich Typ G Gastronomie

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	1.018	3	0,80	2.443
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				2.443
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
-	-		-	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				-
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				2.443

Baubereich Typ I Hackschnitzzellager / Lagerhalle

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	342	3	1,0	1.026
mittel	-	8	-	-
hoch		11	1	
		12	1	
		13	1	
		14	1	
		15	1	
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.026
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
-	-		-	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				-
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				1.026

Baubereich Typ J Bayerwaldflieger 3D-Kino mit Zugangssteg

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	606	3	1,0	1.818
mittel	-	8	-	-
hoch		11	1	
		12	1	
		13	1	
		14	1	
		15	1	
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				1.818
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Aufgeständerte Bauweise	Boden außerhalb der Fundamente unter dem Zugangssteg bleibt in seinen Funktionen erhalten		Gesichert durch die Arte der Konstruktion	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				10 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				1.636

9.7.3. Ausgleichsbedarf gesamt

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben in den Baubereichen ein Ausgleichsbedarf von **5.105 Wertpunkten**.

9.7.4. Kompensationsfläche Ökokonto Waldwipfelweg

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flurnummer 545 im Ortsteil Tafertsried, Gemarkung und Gemeinde Gotteszell, Landkreis Regen, umgesetzt. Der Vorhabenträger hat im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum SO „Baumkronenweg“ für die Fläche eine Ökokontoplanung aufgestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen abgestimmt (Planentwurf vom 08.06.2017).



Maßnahmenplan Ökokonto Waldwipfelweg, Stand 08.06.2017

Quelle: mks AI GmbH

Wesentliche Maßnahmen auf dem Flächenkomplex sind:

- Anlage eines standortheimischen Laubwaldes mit Totholz.
- Anlage eines artenreichen Strauchsaumes als Waldmantel.
- Entwicklung eines mageren Krautsaumes am Waldmantel.
- Anlage einer extensiven Streuobstwiese.
- Optimierung magere Borstgrasrasen
- Optimierung und Extensivierung von Nass- und Feuchtwiesen.

Die Ökokontofläche wurde Anfang 2019 angelegt (Pflanzmaßnahmen) und die Pflanzungen im Juli 2019 fachlich abgenommen.



Ökokonto Waldwipfelweg, nördliche
Teilfläche Streuobstwiese.
Stand 25.08.2022.

Quelle: mks AI GmbH



Ökokonto Waldwipfelweg,
Waldmantelpflanzung mit Krautsaum
Stand 25.08.2022.

Quelle: mks AI GmbH

Für das Ökokonto Waldwipfelweg wurde 2017 der Anerkennungswert nach BauGB berechnet. Mit Einführung des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021, kann der Ausgleich auf Grundlage der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014, nach Wertpunkten berechnet werden.

Die entsprechende Berechnung auf Grundlage der genehmigten Ökokontoplanung ist in Anlage 3 zum Deckblatt Nr. 5 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg“ ergänzend dargestellt.

Es errechnet sich eine durchschnittliche Aufwertung von **6,19 Wertpunkten** pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

9.7.5. Abbuchung Ökokonto Waldwipfelweg

Für den Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des Deckblattes Nr. 5 ergibt sich nachfolgende Bilanzierung:

Ausgleichsbedarf	5.105,0 Wertpunkte
Durchschn. Aufwertung Ökokonto	6,19 Wertpunkte

Abzubuchende Grundstücksfläche aus Fl.-Nr. 595, Gmk Gotteszell.:

$$5.105,00 \text{ WP} : 6,19 \text{ WP/m}^2 = 824,72 \text{ m}^2 = \text{gerundet } \mathbf{825 \text{ m}^2}$$

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 3 zum Deckblatt Nr. 5 vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg“ im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

9.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergeben sich keine erkennbaren Auswirkungen, die besonders Überwachungsbedürftig sind.

9.9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Ergänzung betriebsnotwendiger Einrichtungen und zur Erweiterung des Freizeitangebotes der qualitativ hochwertigen touristischen Einrichtung „Waldwipfelweg“ in der Gemeinde St. Englmar sollen durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Baumkronenweg“ durch Deckblatt Nr. 5 die Aufstockung des vorhandenen Kugelhauses, eine Erweiterung der Gastronomie sowie die Errichtung eines 3D-Kinos in einem Airbus A319 mit aufgeständertem Zugangssteg sowie einer Lagerhalle für Hackschnitzel und Maschinen ermöglicht werden. Das Vorhaben dient der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Weiterentwicklung einer überörtlich bedeutsamen Freizeiteinrichtung und der Stützung des regionalen und überörtlichen Tourismus.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes auf einer bestehenden Ökokontofläche ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

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

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt - Bewertung
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	Keine Betroffenheit

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Verbindliche Bestandteile des Deckblattes Nr. 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg“ sind nachfolgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 Deckblatt Nr. 5 zum vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg mit Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrenshinweisen, M 1:1.000
- Plan B 1.1 Anlage 1 - Eingriffsflächen / Biotop- und Nutzungstypen, M 1: 1.000
- Plan B 1.2 Anlage 2 Lageplan Anerkennung Ökokonto Waldwipfelweg, Flur-Nr. 545, Gemarkung Gotteszell, Gemeinde Gotteszell nach BayKompV, M 1:1.000
- Plan B 1.3 Anlage 3 Lageplan Abbuchung Ökokonto Waldwipfelweg, Flur-Nr. 545, Gemarkung Gotteszell, Gemeinde Gotteszell nach BayKompV, M 1:1.000

Texte:

Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Baumkronenweg“, Seiten 1 – 38.