



## 0. VERHÄLTNIS ZUM BESTEHENDEN BAURECHT

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verhältnis zu bestehendem Baurecht:                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts Anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO "Sommerrodelbahn" in der Fassung vom 15.09.2015 sowie die Festsetzungen der Deckblätter Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 unverändert. |

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung, 1990 - PlanV 90

| Erläuterung zur Nutzungsschablone |   |                                                        |
|-----------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| 1                                 | 2 | 1. Art der baulichen Nutzung                           |
| 3                                 | 4 | 2. Flächengröße in m²                                  |
|                                   |   | 3. Max. zulässige Grundflächenzahl                     |
|                                   |   | 4. Max. zulässige Geschossflächenzahl / Geschossfläche |

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 1 bis 11 BauNVO)

|                                                      |    |                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.4 Sonderbauflächen nach § 11 Absatz 1 Nr. 4 BauNVO |    |                                                                                                                                                          |
| 1.4.2                                                | SO | Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO                                                                                                                  |
|                                                      |    | Zweckbestimmung: Freizeitanlage, nachfolgende Bereiche werden festgesetzt:<br>Teilbereich SO 1: Freizeit / Gastro<br>Teilbereich SO 5: Freizeit / Gastro |

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

|     |      |                                             |
|-----|------|---------------------------------------------|
| 2.1 | 0,40 | maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) |
| 2.5 | 0,60 | maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)    |

### 3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.5.1 Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 und Absatz 6 BauGB)

|                        |  |                                                                                                                                                             |
|------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Verkehrsflächen    |  | Private Verkehrsflächen, Befestigung mit Asphalt.<br>Zweckbestimmung:<br>Wanderweg (Rundwanderweg Gemeinde St. Englmar)<br>Betriebsweg / Rettungsweg        |
| 6.7 Örtliche Hauptwege |  |                                                                                                                                                             |
| 6.7.1                  |  | Rettungsweg, Betriebsweg, Befestigung mit Schotterbelag.<br>Zweckbestimmung:<br>Wanderweg (Rundwanderweg Gemeinde St. Englmar)<br>Betriebsweg / Rettungsweg |

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 und Absatz 6 BauGB)

|     |  |                                                                                                            |
|-----|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 |  | Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom, Bestand, einschl. Schutzbereich 2,5 m beiderseits.            |
| 8.2 |  | Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom, Bestand. Wird aus SO5 heraus verlegt.                         |
| 8.3 |  | Hauptversorgungsleitung unterirdisch, Strom, geplante Verlegung, einschl. Schutzbereich 2,5 m beiderseits. |

### 9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

|     |  |                                  |
|-----|--|----------------------------------|
| 9.1 |  | Grünflächen privat, Unbefestigt. |
|-----|--|----------------------------------|

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Absatz 1 Nr. 16 BauGB)

|      |   |                                                                                                   |
|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.2 | R | Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.<br>Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung. |
|------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

|                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 13.2.1                                                                                                                                                       |  | Anpflanzen von Bäumen<br>Pro Planzeichen ist ein Laubbäum der Gehölzartenliste 1, 2a oder 2b zu pflanzen und zu erhalten. Anteil an Bäumen der Artenliste 1 40%, der Artenliste 2a 30% und der Artenliste 2b 30%. Bäume der Liste 2b sind ausschließlich innerhalb der Flächen des Sondergebietes SO 5 zulässig.<br>Weilhehn ist innerhalb der Sondergebietsfläche SO 5 pro 1.000 m² Fläche je 1 Laubbäum der Gehölzartenliste 1, 2a oder 2b zu pflanzen und zu erhalten. Anteil an Bäumen der Artenliste 1 40%, Artenliste 2a 30% und Artenliste 2b 30%. Die Standorte der nicht durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen sind innerhalb der Sondergebietsfläche SO 5 frei wählbar.<br>Für Baumpflanzungen entlang der St 2139 ist ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand, gerechnet ab der bituminös befestigten Fahrbahnkante der St 2139, einzuhalten. |
| 13.2.2                                                                                                                                                       |  | Anpflanzen von Sträuchern<br>Im Bereich der Planzeichen sind auf mindestens 75% der jeweiligen Grenzflächen 2-reihige Strauchpflanzungen mit Sträuchern der Gehölzartenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Pflanzen untereinander 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 13.2.3                                                                                                                                                       |  | Erhalt von Bäumen und Sträuchern<br>Erhalt von Bäumen und Sträuchern in ihrer natürlichen Wuchsforn. Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 15. Sonstige Planzeichen

|       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15.8  |  | Bauverbotzone Staatsstraße 2139:<br>Bauverbotzone 20 m gemäß Art. 23 Absatz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWGg). Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art. Ausnahmen:<br>- Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung III Nr. 7.1 sowie<br>- Private Verkaufsräume gemäß planr. Festsetzung I Nr. 6<br>sind ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 15,5 m, gerechnet ab der bituminös befestigten Fahrbahnkante der St2139, zulässig. |
| 15.13 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO "Sommerrodelbahn" und Deckblätter Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 15.14 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 15.15 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## II. PLANLICHE HINWEISE

### 16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Stand 03/2025)

|      |  |                  |
|------|--|------------------|
| 16.1 |  | Flurgrenze       |
| 16.2 |  | Grenzstein       |
| 16.3 |  | Flurstücksnummer |
| 16.4 |  | Gebäudebestand   |

### 17. Sonstige Planzeichen

|      |  |                                                                            |
|------|--|----------------------------------------------------------------------------|
| 17.1 |  | 1-m-Höhensichtlinien, DGM 1, Bayerische Vermessungsverwaltung.             |
| 17.2 |  | Geplante Abgrenzung Freizeitanlagen innerhalb Sondergebiet, unverbindlich. |
| 17.3 |  | Gebäude, geplant.                                                          |
| 17.4 |  | Gehölze zu roden.                                                          |

## III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Baubereich SO1 - Freizeit / Gastro

Für den Baubereich SO1 gelten die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO "Sommerrodelbahn" vom 15.09.2015, einschl. der Deckblätter 1 bis 3 unverändert.

- Hinweis: Innerhalb des Baubereiches SO 1 "Freizeit / Gastro" erfolgen durch das Deckblatt Nr. 4 ausschließliche Änderungen der planlichen Festsetzungen:
- Vergrößerung der Gesamtfläche des Sondergebietes durch Einbezug von ca. 162 m² vormals privater Grünflächen (Betriebsweg, Asphalt) und ca. 94 m² vormals unbefestigter privater Grünfläche im Osten des gegenständlichen Plangebietes von ca. 17.800 m² auf ca. 18.000 m².
  - Rodung zweier Bestandsgehölze junger Ausprägung aufgrund der Erweiterung von Gastro- und Freischankflächen und zugehörigen Gebäuden im Südosten des gegenständlichen Plangebietes.

### 2. Baubereich SO5 - Freizeit / Gastro

#### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig sind:

- Bauliche Anlagen für:
- die Attraktionen und Fahrgeschäfte und die damit verbundenen baulichen Anlagen, Spiel- und Sportanlagen, Dekorationsbauten, Stege, Brücken, Plattformen.
  - Spielplätze
  - Kassengebäude, Betriebs- und Lagergebäude
  - Gebäude für Souvenirverkauf, Kunsthandwerk, Kleinwaren
  - Freischankflächen, einschl. Sonnenschutz und Überdachung
  - Kiosk mit einer maximalen Grundfläche von 300 m²
  - Personal- und Verwaltungsräume
  - die Ver- und Entsorgung inklusive Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO

#### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.2.1. GRZ 0,60 maximal zulässige Grundflächenzahl.  
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Sondergebietsfläche maßgebend (§ 19 Absatz 3 Satz 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.2.2. GFZ 0,40 maximal zulässige Geschossflächenzahl.  
Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Vollgeschosse baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebietsfläche maßgebend (§ 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO).
- 2.2.3. WH 7,90 maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,90 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der horizontalen Gebäudemitte jeweils zu messen. Für untergeordnete Aufbauten (z. B. Turm) oder Dekorationsaufbauten darf die maximal zulässige Wandhöhe 10,0 m betragen.
- 2.2.4. Höhe baulicher Anlagen von Spielgeräten / Attraktionen / Fahrgastgeschäften:  
Allgemein zulässig bis zu einer Bauhöhe von 10,0 m. Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegende Punkt der baulichen Anlage. Bei beweglichen Anlagen gilt der höchste Punkt im Ruhezustand gemessen. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, gemessen in der tatsächlichen Mitte der baulichen Anlage.
- 2.2.5. Im SO 5 ist ein einfaches Fahrgeschäft mit einer Höhe der baulichen Anlage von max. 14 m zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegende Punkt der baulichen Anlage. Bei beweglichen Anlagen gilt der höchste Punkt im Ruhezustand gemessen. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, gemessen in der tatsächlichen Mitte der baulichen Anlage.

#### 2.3. Baugestaltung

- 2.3.1. Baugestaltung Gebäude
- Dachneigung: 15° - 30°  
Dachform: Satteldach. Bei untergeordneten Nebengebäuden sowie Kleingebäuden (Freischankfläche u. a.) ist auch Walmdach zulässig.  
Dacheindeckung: Platten oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metallacheckungen zulässig.  
Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.  
Zulässig gemäß der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005, frei wählbar.  
Dachgauben: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.  
Fassade: Untergeschosse in Sichtbeton zulässig.

#### 3. Geländemodellierungen / Stützmauern

- 3.1. Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,50 m Höhe bezogen auf das Urgelände zulässig. Für Auffüllungen an Gebäuden und für die Anlage von Freizeiteinrichtungen (z.B. Spielhügel) sind Geländeauffüllungen bis maximal 3,50 m Höhe bezogen auf das Urgelände zulässig.  
Abgrabungen sind bis maximal 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- 3.2. Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsabgrabungen sind bis zu einer Höhe von 3,50 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, Natursteinmauer, Beton-Stützmauer mit Begrünung.
- 3.3. Herstellung Regenrückhaltebecken: Abgrabungen sind bis 3,00 m, Auffüllungen bis 2,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

#### 4. Flächenbefestigungen

- 4.1. Für die Befestigung von Nebenflächen, Besucherwegen, Fallschulflächen, Platz- und Freischankflächen sind wasserdurchlässige Beläge (Natursteinpflaster, breitfugiges Betonpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotter, offene Kunststoffbeläge u. a.) zu verwenden.

#### 5. Beleuchtung

- 5.1. Eine Beleuchtung der Anlagen ist nur während der Betriebszeiten sowie für Unterhalts- und Wartungsarbeiten außerhalb der Betriebszeiten zulässig. Außenhalb der Anlage ist eine Beleuchtung ausschließlich zur Erfüllung der Anforderungen an die betriebliche Sicherheit und Verkehrssicherung zulässig.
- 5.2. Für Beleuchtungen der betrieblichen Flächen im Sondergebiet nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind ausschließlich Leuchtmittel mit inaktenschnonem Lichtspektrum (z.B. Gelblicht, LED) zulässig. Beleuchtungen dürfen den Straßenverkehr auf der St 2139 nicht beeinträchtigen oder blenden.

#### 6. Werbeanlagen

- 6.1. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Sondergebietes SO 5 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.
- 6.2. Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St 2139 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Unzulässig sind im gesamten Geltungsbereich Dachwerbeanlagen mit Dauerbeleuchtung, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Skybeamer.

#### 7. Einfriedungen

- 7.1. Einfriedungen sind in Holz- oder Metallausführung mit transparent wirkenden Elementen sowie Maschendraht- oder Drahtgeflechtzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Durchgehende Sockel, Streifenfundamente, Mauern, Gabionenwände und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Einfriedungen sind mit einem Hindernisfreien Abstand zum Boden von mindestens 15 cm auszuführen.

#### 8. Grünordnung

- 8.1. Baumsandorte  
Baumscheiben bzw. Pflanzsandorte müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen. Baumsandorte sind von jeglichen Leitungsgrassen freizuhalten.
- 8.2. Bepflanzungszelpunkt  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei abschrittweiser Erschließung bzw. Bepflanzung ist eine abschrittweise Begrünung zulässig. Maßgeblich ist das Datum der Inbetriebnahme bzw. Nutzungsaufnahme der Anlagen oder der Funktionsfähigkeit von Erschließungsanlagen.
- 8.3. Verbot des Einsatzes von Düng- und Spritzmitteln  
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist der Einsatz von Mineraldüngern und chemischen Spritzmitteln unzulässig.
- 8.4. Gehölzrodung  
Notwendige Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 8.5. Gehölzartenlisten / Mindestpflanzquelliten

##### Liste 1: Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügell- und Bergland" zugelassen.

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos

##### Liste 2a: Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügell- und Bergland" zugelassen.

Acer campestre  
Acer platanoides  
Alnus cordata  
Corylus colurna  
Prunus avium  
Prunus cerasifera  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Tilia cordata

Feld-Ahorn  
Spitz-Ahorn  
Berg-Ahorn  
Weiß-Birke  
Stiel-Eiche  
Winter-Linde  
Sommer-Linde

Sorlie "Elrik"  
Sorten "Cleveland" / "Olmsted"  
Baum-Hazel  
Vogel-Kirsche  
Chinesische Birne  
Stiel-Eiche  
Vogelbeere  
Mehlbeere  
Winter-Linde

Sorten "Magnifica" / "Majestica"  
Sorten "Greenspire" / "Roncho" / "Revolvo"

##### Liste 3: Sträucher:

Mindestpflanzquellit: Strauch 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügell- und Bergland" zugelassen.

Berberis vulgaris  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Prunus padus  
Frangula alnus  
Juniperus communis  
Prunus spinosa  
Prunus cathartica  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus

Berberis  
Roter Hartriegel  
Hasel  
Zweiggrifflicher Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Plattenhölchen  
Traubenkirsche  
Faulbaum  
Heidewacholder  
Schlehe  
Kreuzdorn  
Schwarzer Holunder  
Roter Holunder  
Gew. Schneebeil

#### 9. Freilichengestaltungsplan

- 9.1. Zu jedem Bauantrag ist der Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freilichengestaltungsplan vorzulegen. Darzustellen sind die Flächenbefestigungen, Pflanzmaßnahmen (Arten, Mengen, Pflanzlisten) und die wesentlichen topografischen Veränderungen.

#### 10. Niederschlagswasserbehandlung

- 10.1. Unverschlusst anfallendes Niederschlagswasser aus der Entwässerung von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist soweit als möglich über Mulden oder unbefestigte Flächen vor Ort zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gemäß planlicher Festsetzung 1.10.2 festgesetzten Einrichtungen zur Niederschlagswassererückhaltung zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtungen sind gemäß DWA Arbeitsblatt A 117 zu bemessen.

Die Oberflächenentwässerung ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 102 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die Rückhalteeinrichtung sind innerhalb des Sondergebietes SO 5 zu errichten.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileistungsverordnung - NWReIV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008, oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWReIV i. V. m. der TREGW und der TREGOG nicht vorliegen, ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

#### 11. Immissionsschutz

- 11.1. Eine Inbetriebnahme von Spielgeräten, Freizeitanlagen, Fahrgeschäften oder Freischankbereichen im SO 5 ist erst dann zulässig, wenn der geplante Baukörper des "Indoor-Spielbereiches" errichtet wurde.

## IV. TEXTLICHE HINWEISE

#### 1. Belange der Denkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BauDGschG.

#### 2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

#### 3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdbarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdbahlen einzuhalten, ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das Werkblatt über Baumsandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Vor Beginn von Erdbarbeiten ist eine Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

#### 4. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 117 "Bemessung von Rückhaltebauwerken" sowie DWA-A 102 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser" zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreileistungsverordnung - NWReIV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREGOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeausschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseranstritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Abfluss wird abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

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.

#### 5. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 14t ausgelegt sein. Auf die Richtigkeit über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AINB 2008 S. 806, wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Diese müssen nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Brandschutzes ist eine Gesamtschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fliedruck größer als 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasseranlieferung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflächengränden mit zwei B-Ausgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudeüberschneidungsbereichs zu installieren.

#### 6. Recyclingbaustoffe

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

#### 7. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zu gärtnerischen Nutzungen vorgesehen sind, nicht zu beahren. 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 die anfallenden Erdbarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche die Anleierung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodensubstrats empfehlen, empfohlen. Es wird angeregt 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.

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinalanweisung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfähigkeit nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.

Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Höhen i.d.R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

#### 8. Immissionsschutz St 2139

Evtl. notwendige Lärmuschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Stabsbauaufsichtiger nicht gestellt werden. Vorgesagte weil das Staatliche Raumt Passau, Servicestelle Deggendorf, darauf hin, dass diese als Straßenbausträger der St 2139 auch künftige Ansprüche oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Grundstückseitzeln in dem gegenständlichen Sondergebiet gestellt werden, ablehnen.

#### 9. Kompensation

Die erforderliche Kompensation in Höhe von 14.727 Wertpunkten wird vom Vorhabenbetreiber durch den Erwerb von Ökoprokten von gewerblichen Ökoprokettbetreibern erzielt. Hierbei wurde eine anteilige Grundstücksfläche von 2454,5 m² der Ökoprokettfläche "Privates Ökoprokett Wolf" auf der Flurnummer 800, Gemarkung Steinhach, Landkreis Straubing-Bogen, erworben.

Lage und Umfang der Kompensationsfläche sind in Anlage 3 - B 1.3 Abbuchungsplan Ökoprokett im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

## V. VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO "Sommerrodelbahn" durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde St. Englmar hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 11.07.2024 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 05.09.2024 bis 07.10.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### 3. Vorzeitige Behördenbeteiligung

Die Gemeinde St. Englmar hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.09.2024 bis einschließlich 07.10.2024 durchgeführt.

#### 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat am 23.01.2025 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO "Sommerrodelbahn" in der Fassung vom 23.01.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan SO "Sommerrodelbahn" wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
*Die Aufstellung wurde wiederholt von 11.07.15 bis 15.10.15.*