



GEMEINDE ST. ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 4 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SO „Sommerrodelbahn“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf in der Fassung vom 23.01.2025

Hinweis:
Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung vom 11.07.2024 sind in roter
Schriftfarbe gekennzeichnet.

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, 23.01.2025

.....
A. Piermeier
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellung und Planung	5
1.1. Aufstellungsbeschluss	5
1.2. Anlass der Planänderung	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	7
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	7
2.2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.3. Höhenlagen und Topografie	8
2.4. Geplante Vorhaben	8
2.5. Flächenverteilung.....	13
3. Städtebauliche Planung	13
3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung.....	13
3.2. Maß der baulichen Nutzung	14
3.3. Bauweise	15
3.4. Baugestaltung Gebäude	15
3.5. Geländemodellierungen / Stützmauern	16
3.6. Flächenbefestigungen.....	16
3.7. Beleuchtung	16
3.8. Werbeanlagen	16
3.9. Einfriedungen.....	17
3.10. Baubeschränkungen.....	17
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	17
4.1. Verkehrserschließung	17
4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung.....	18
4.3. Abwasserentsorgung	18
4.4. Niederschlagswasser.....	18
4.5. Stromversorgung	18
4.6. Telekommunikation	19
4.7. Abfallbeseitigung	19
5. Grünordnung	19
5.1. Grünordnerisches Konzept	19
5.2. Erhaltungsgebote	20
5.3. Pflanzgebote	20
5.4. Baumstandorte	21
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen.....	22
5.6. Verbot des Einsatzes von Dünge- und Spritzmitteln.....	22
5.7. Gehölzrodung.....	22
5.8. Pflanzplan.....	22
6. Immissionsschutz	22
7. Artenschutz	24
8. Hinweise	24

8.1. Belange der Denkmalpflege.....	24
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen.....	25
8.3. Stromversorgung	25
8.4. Hinweise der Wasserwirtschaft	25
8.5. Brandschutz	26
8.6. Recyclingbaustoffe	26
8.7. Bodenschutz	26
8.7. Immissionsschutz St 2139	27
9. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB / Umweltbericht	28
9.1. Ziele der Planung.....	28
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	29
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	40
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	40
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	41
9.7. Kompensationsflächen	43
9.8. Planungsalternativen	43
9.9. Methodik / Grundlagen.....	44
9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	44
10. Unterlagenverzeichnis	46

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 11.07.2024 auf Antrag der Rodelbahn St. Englmar GmbH die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Sommerrodelbahn“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar durch das Deckblatt Nr. 19 SO „Sommerrodelbahn“ geändert.

1.2. Anlass der Planänderung

Das Rodel- und Freizeitparadies Sankt Englmar in Grün stellt eine überregional bedeutende touristische Einrichtung in der Gemeinde Sankt Englmar dar. Das Freizeitangebot wurde in den vergangenen Jahren stetig ausgebaut. Eine der größten Anlagen auf dem Gelände stellt die Achterbahn „Voglwuida Sepp“ dar, die 2016 in Betrieb genommen wurde. Mit der 2000 m² Fläche umfassenden Motorikwiese wurde das Freizeitangebot 2019 und mit den Fahrgeschäften „Jet-Ski“ und „Free-Fall“ 2021 zuletzt erweitert. Aufgrund der vielfältigen und attraktiven Angebote hat die Freizeitanlage die Besucherzahlen kontinuierlich steigern können.

In den Jahren 2022/2023 wurde südlich der Staatsstraße St 2139 ein neuer Besucherparkplatz für Pkw und Busse auf einer Fläche von ca. 2 ha errichtet und durch eine Unterführung an den Freizeitpark angebunden. Durch die Auslagerung der bisherigen Parkplätze steht das frei gewordene Parkplatzgelände im Westen der Flurnummer 1268 Gmk. Sankt Englmar für eine künftige Freizeitparknutzung zur Verfügung.

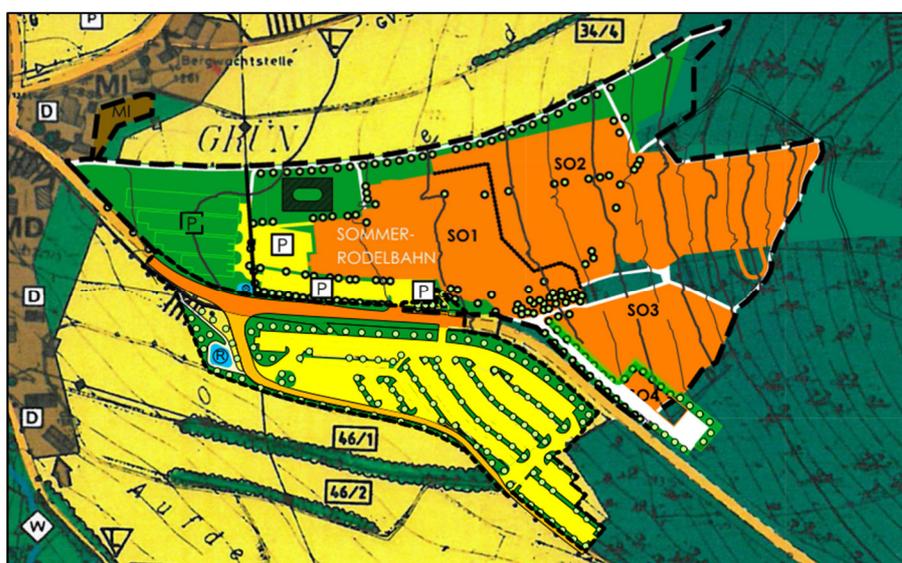
Der Betreiber der Freizeitanlage beabsichtigt, ab dem Jahr 2025 schrittweise weitere attraktive Fahrgeschäfte, Spielangebote und Indoor-Spielmöglichkeiten zu errichten, um die Qualität als Familienfreizeiteinrichtung zu erhalten und zu stärken. Da im östlichen, nördlichen sowie südlichen Teil der bestehenden Freizeitanlage für neue Fahrgeschäfte keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, soll im westlichen Bereich der ehemalige Parkplatz genutzt werden. Im südlichen Gelände ist der Bau des Fahrgeschäftes „Wild-Swing“ sowie des „Blumenkarussells“ geplant. Im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung eines bis zu zweigeschossigen abgewinkelten Gebäudes vorgesehen, das im südwestlichen Teil mit dem Fahrgeschäft „Unimog-Bahn“ kombiniert wird. Erdgeschossig sind weitere Indoor-Spiel- und Freizeitangebote geplant. Im westseitigen Kellergeschoss sollen Lagerräume entstehen. Im nördlichen Erweiterungsbereich ist ein Außenspielplatz geplant, der an die Indoor-Gebäude angebunden ist. Im zentralen Bereich sind weitere Spielplatz- und Freizeitangebote für Kinder vorgesehen. Das bestehende Gastro-Angebot soll durch eine Gebäudeerweiterung der bestehenden Bürgerbude und Freischankflächen angemessen ausgedehnt werden.

Die Anlagen und Gebäude werden nördlich, südlich und westlich von einer neu anzulegenden asphaltierten Betriebszufahrt umgeben. Diese schließt unmittelbar an die im Nordosten und Südosten bestehenden Betriebswege und den im Nordwesten bestehenden Schotterweg an. Zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung sowie zur Stärkung der Aufenthaltsqualität werden im Norden, Süden und Westen Eingrünungen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. An der westlichen Spitze des Freizeitgeländes ist am Tiefpunkt des Geländes ein Rückhaltebecken vorgesehen.

Um die Freizeitanlage in ihrer Entwicklung zu fördern und das Angebot in der Tourismusgemeinde qualitativ zu steigern hat die Gemeinde Sankt Englmar beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar stellt das westliche und nördliche Plangebiet überwiegend als ortsgliedernde, gestaltende oder abschirmende Grünflächen dar. In den weiteren Teilen befinden sich Flächen für den ruhenden Verkehr, örtliche Hauptwege und Baum- bzw. Strauchpflanzungen. Im Osten des Plangebietes schließt das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für den Fremdenverkehr an. Südlich verläuft die Staatsstraße St 2139, daran angebunden eine Parkplatzfläche samt ortsgliedernder Eingrünung. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet.



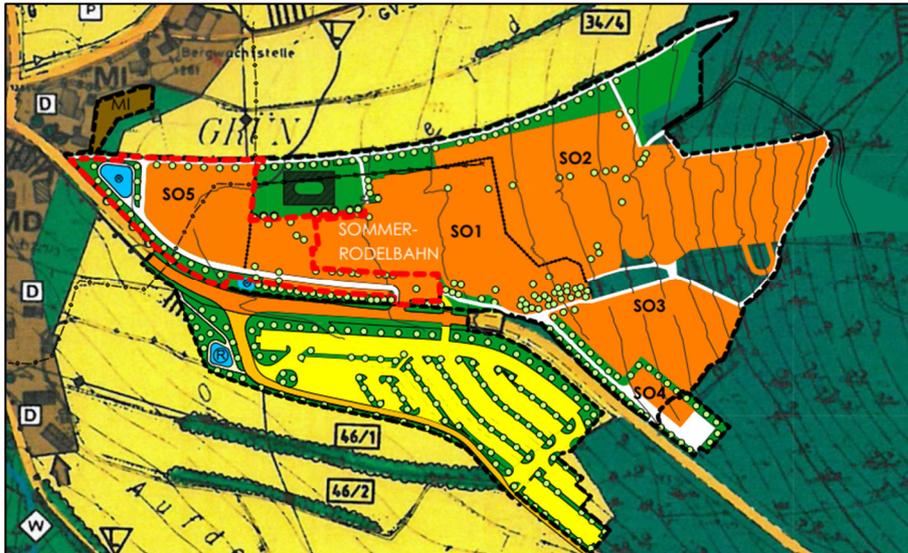
Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan
Sankt Englmar

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 19 geändert.

Die ehemaligen Parkplatzflächen im Westen des Gebietes werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Das Sondergebiet SO5 wird von einem Betriebsweg im Süden, Westen und Norden umgeben, an den Außengrenzen sind Baumpflanzungen und Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Im Westen ist ein Regenrückhaltebecken dargestellt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden im Wege der Berichtigung die bislang dargestellten Flächen für Stellplätze von der ehemaligen Zufahrt (heutiger Eingangsbereich nach der Unterführung) nach Westen entlang der Südseite als Sondergebietsflächen gem. § 11 BauNVO dargestellt. Der Bereich des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Sommerrodelbahn“ wird ebenfalls im Wege der Berichtigung als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.



Deckblatt Nr. 19 zum
Flächennutzungsplan
mit Landschaftsplan
Sankt Englmar.
Stand 23.01.2025

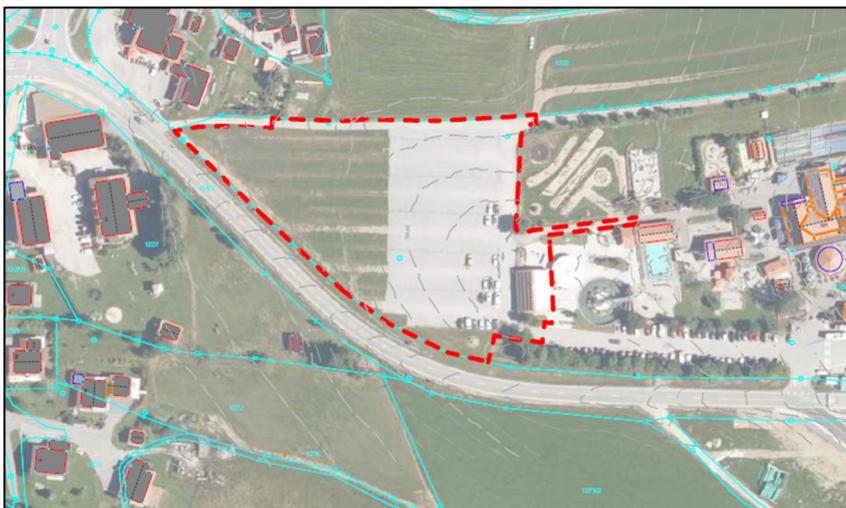
Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Grün in der Gemeinde Sankt Englmar, Landkreis Straubing-Bogen, nördlich angrenzend an die Staatstraße 2139, Neukirchen – St. Englmar. Der Geltungsbereich schließt Teile der Freizeitanlage in seinen Geltungsbereich ein und erweitert diesen insgesamt nach Westen. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Hofstellen, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe des Ortsteiles Grün, nördlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Sommerodelbahn“ umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 11.098 m² (ca. 1,1 ha) und wird gebildet aus der westlichen Teilfläche der Flurnummer 1268, Gemarkung St. Englmar.



Übersichtsplan Plangebiet
mit Geltungsbereich (Strich-
linie rot).

Quelle:
MKS AI GmbH, 07/24

2.2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet schließt westlich an die bestehende Freizeitanlage „Sommerrodelbahn“ im Ortsteil Grün, Gemeinde Sankt Englmar, an. Die Flächen umfassen zum Großteil intensiv genutztes Grünland, das ehemals als Parkplatz genutzt wurde. Im Norden befindet sich ein Schotterweg mit begleitenden Grünflächen, welcher derzeit als Rettungsweg und Betriebszufahrt zur Freizeitanlage genutzt wird. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine asphaltierte Wegeverbindung, welche das bestehende Sondergebiet SO1 „Freizeit / Gastro“ und dessen zugehörige Grünflächen umschließt. Von der asphaltierten Zufahrt erstrecken sich nach Westen vier geschotterte ehemalige Parkspangen bis etwa in die Hälfte der Fläche.

Wesentliche Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, lediglich am südlichen Rand des Sondergebietes SO1 „Freizeit / Gastro“ befinden sich drei Einzelbäume junger Ausprägung.

Das Plangebiet befindet sich an einem mäßig steil geneigtem Hang, der in Ost-West Richtung zur Ortschaft Grün in seiner Höhe abnimmt. Entsprechend dieser Geländeneigung erfolgt die Entwässerung der Flächen über das natürliche Gefälle nach Westen.

2.3. Höhenlagen und Topografie

Das Plangebiet liegt an einem mäßig steil nach Westen abfallenden Hangfuß des Egidibergeres. Der höchstgelegene Punkt des Plangebietes befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches auf ca. 752,30 m ü. NHN. Von dort fällt das Gelände zuerst mäßig mit ca. 3 % und ab der Mitte des Plangebietes etwas steiler mit ca. 9 % bis an die westliche Spitze des Geltungsbereiches auf ca. 740,00 m ü. NHN.

2.4. Geplante Vorhaben

2.4.1 Änderung Sondergebiet SO1 „Freizeit / Gastro“

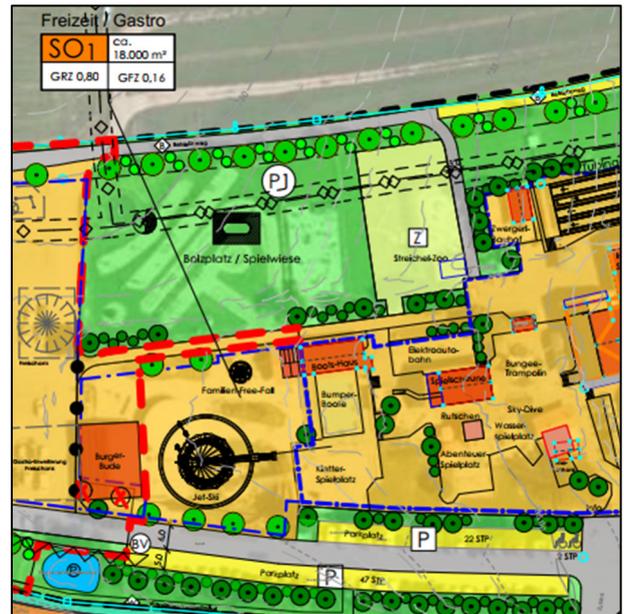
Das bestehende Sondergebiet SO1 „Freizeit / Gastro“ wird nachrichtlich an den aktuellen Bestand angepasst. Die nicht mehr notwendigen Betriebswege im Norden und Westen verlieren ihre Funktion mit der Errichtung der neuen Umfahrung um das SO5 und werden daher in die Sondergebietsflächen einbezogen.

Zur Anpassung an die geplante Erweiterung wird die Baugrenze im Westen an den neuen Verlauf der Baugrenzen im künftigen SO5 angebunden. Die bisherige westliche Baugrenze im SO1 entfällt im Bereich der Bürger-Bude. Die Eingrünung wird an die Bestandssituation des südlichen Gebäudes (Bürger-Bude) angepasst. Durch die Änderungen werden die Flächen im Wesentlichen an den derzeitigen Bestand angepasst und der Übergang in die Erweiterungsflächen städtebaulich neu geordnet.



Deckblatt Nr. 3 B-Plan SO „Sommerrodelbahn“ mit aktuellem Geltungsbereich (Strichlinie rot)

Quelle:
MKS AI GmbH, 07/24



Deckblatt Nr. 4 B-Plan SO „Sommerrodelbahn“, Änderungen und Erweiterung des Sondergebietes SO1 „Freizeit / Gastro“, mit aktuellem Geltungsbereich (Strichlinie rot)

Quelle:
MKS AI GmbH, 07/24

2.4.2 Erweiterung Sondergebiet SO5 „Freizeit / Gastro“

Auf den westlich an das SO 1 angrenzenden bisherigen Parkplatzflächen wird das neue SO5 „Freizeit/Gastro“ als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Sondergebietsflächen mit einer Fläche von ca. 5.870 m² sind weitere Fahrgeschäfte, Außenspielbereiche, Freischankflächen und Gebäude für Gastronomie und Indoor-Spielbereiche geplant.



Deckblatt Nr. 4 Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ mit Geltungsbereich (Strichlinie rot)

Quelle: MKS AI GmbH,
01/25

Nachfolgend sind die wesentlichen vom Vorhabenträger geplanten Anlagen und Einrichtungen beschrieben:

Erweiterung Gastro / Freischank:

Die bestehende Burger-Bude soll nach Westen erweiterbar sein, ebenso die damit verbundenen Freischankflächen. Hierfür wird westlich des Gebäudes ein Erweiterungsbe- reich vorgesehen, in dem ein weiteres Gebäude in analoger Bauart zum Bestandsge- bäude errichtet werden kann.

Fahrgeschäft Wild-Swing:

Beim Wild-Swing handelt es sich um ein Fahrgeschäft in der Bauweise einer Riesen- schaukel. An seitlichen Stahlstützen schwingt eine Gondel mit 2 x 8 Sitzplätzen in die Hö- he. Die Besucher sitzen Rücken an Rücken in der rotierenden Schaukel. Der Platzbedarf beträgt ca. 11 m x 6 m (Lichtraumprofil 15 m x 12 m). Die Bauhöhe beträgt maximal ca. 12 m. Der Wild-Swing wird westlich der Burger-Bude errichtet, um für die Besucher den Ausblick über die Talsenke Grün in die Donauebene und die freie Landschaft zu ermög- lichen.



Beispiel Wild-Swing

Quelle:
ART Engineering GmbH

Fahrgeschäft Blumenkarussell:

Beim Blumenkarussell handelt es sich um ein Rundfahrgeschäft für Kinder. In insgesamt 6 Gondeln, die an Tragarmen montiert sind, fährt der Besucher im Kreis. Der Durchmesser beträgt ca. 9,20 m, die Bauhöhe je nach Deko ca. 3,5 m.



Beispiel Blumenkarussell (Deko frei wählbar)

Quelle:
ART Engineering GmbH

Fahrgeschäft Unimog-Bahn:

Bei der Unimog-Bahn handelt es sich um ein schienengebundenes Fahrgeschäft, in der die Besucher in interaktiven Fahrzeugen auf einer festen Bahn durch das Gelände fahren. Die ca. 170 m lange Bahn soll im südwestlichen Erweiterungsbereich errichtet werden und zum Teil innerhalb des geplanten Indoor-Gebäudes verlaufen. Dort können die Fahrzeuge bei schlechter Witterung oder im Winter eingestellt werden.



Beispiel Unimog-Bahn)

Quelle:
Metall Technik Kirschner

Lager- und Indoor-Gebäude:

Im Nordwesten des Erweiterungsbereiches wird ein abgewinkeltes Gebäude errichtet. Unter Ausnutzung der Topografie wird der westliche Flügel mit einem Kellergeschoss für Lagerräume unterbaut, das von der Betriebsstraße aus angefahren werden kann. Im Erdgeschoss werden neben der oben beschriebenen Unimog-Bahn weitere Indoor-Spielangebote eingerichtet. Im nordöstlichen Flügel soll ein zweigeschossiger Gebäudeteil errichtet werden, an den im angrenzenden Außenbereich ein Außenspielplatz anschließt. Dadurch soll ein Zugang aus Erdgeschoss und Obergeschoss in z. B. Türme, Klettereinrichtungen oder Rutschen möglich sein.

Außenspielplatz / Spiel- und Freizeitanlagen:

Im Norden ist ein großer Außenspielplatz vorgesehen, auf dem ggf. im mehreren Ebenen Spielangebote errichtet werden. Die Art der weiteren Geräte bzw. Anlagen ist nicht festgelegt und bleibt dem Vorhabenträger überlassen.

Im mittleren Bereich der Erweiterungsflächen ist ein Bereich für weitere Spielgeräte und Freizeitanlagen vorgesehen. **Zentrales Element und Blickfang wird ein ca. 8 m hohes Spielgerät in Form einer Kuh sein, die begeh- und bespielbar ist. Über eine Rutsche im Inneren können Kinder über den geneigten Kopf auf der „Zunge“ nach Außen rutschen.**



Visualisierung der geplanten begehbaren Kuh

Neuanlage Betriebsweg:

Das Sondergebiet SO5 wird durch eine asphaltierte Betriebszufahrt mit einer Breite von 4,50 m umschlossen. Diese bindet an die bestehenden Betriebswege im Süden und Norden an und dient neben der internen betrieblichen Erschließung auch als Feuerwehr- und Rettungszufahrt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau kann die Betriebszufahrt innerhalb der 20m-Bauverbotszone der St 2139 liegen. Der südliche Fahrbahnrand darf jedoch 15,50 m zum Fahrbahnrand der St 2139 nicht unterschreiten.

Anlage Regenrückhaltebecken:

Im Westen wird am topografischen Tiefpunkt des Hanges ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das Niederschlagswasser aus dem Erweiterungsbereich zurückzuhalten und das Wasser gedrosselt an die Entwässerungseinrichtungen abzugeben.

2.5. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Naturferienresort“ beträgt ca. 11.098 m². Davon entfallen auf:

SO1 „Gastro / Freizeit“ Bestandsflächen	486 m ²
SO1 „Gastro / Freizeit“ Änderung Nutzung	265 m ²
SO5 „Gastro / Freizeit“ Erweiterungsfläche	5.870 m ²
Verkehrsflächen privat, asphaltiert	1.201 m ²
Verkehrsflächen privat, geschottert	426 m ²
Regenrückhaltebecken	571 m ²
Grünflächen privat	2.279 m ²
Summe Gesamtfläche	11.098 m²

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Verhältnis zu bestehendem Baurecht:

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Sommerrodelbahn“ in der Fassung vom 15.09.2015, sowie der Deckblätter Nr. 1 (Fassung vom 13.09.2017), Nr. 2 (Fassung vom 08.07.2021) und Nr. 3 (Fassung vom 05.08.2020) unverändert.

3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Das Gebiet SO5 wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit / Gastro“ festgesetzt (Planliche Festsetzung I 1.4.2.).

SO 5 Freizeit / Gastro:

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 Geschossfläche von 300 m²
- Personal- und Verwaltungsräume
- die Ver- und Entsorgung (inklusive Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO)

3.2. Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl

(Planliche Festsetzung I 2.5)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet wie folgt festgesetzt: SO5: 0,60

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 (Textliche Festsetzung III 2.2.1).

3.2.2 Grundflächenzahl

(Planliche Festsetzung I 2.1)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Sondergebiet wie folgt festgesetzt: SO5: 0,40 als Höchstmaß

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Vollgeschosse baulicher Anlagen innerhalb der Sondergebietsflächen maßgebend (§ 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO).

3.2.3 Wandhöhe bei Gebäuden

(Textliche Festsetzung III 2.2.3)

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden wird für das Sondergebiet wie folgt festgesetzt:

SO5: 7,90 m als Höchstmaß

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen. Für untergeordnete Aufbauten (z.B. Turm) oder Dekorationsaufbauten darf die maximal zulässige Wandhöhe 10,0 m betragen.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen von Spielgeräten / Attraktionen / Fahrgastgeschäften

(Textliche Festsetzung III 2.2.4)

Die allgemein zulässige Bauhöhe von Spielgeräten / Attraktionen / Fahrgeschäften wird für das Sondergebiet wie folgt festgesetzt:

SO5: 10,0 m als allgemein zulässige Bauhöhe

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 talseitigen Mitte der baulichen Anlage.

Im SO 5 ist ein einziges Fahrgeschäft mit einer Höhe der baulichen Anlage von max. 14 m zulässig (Textliche Festsetzung III 2.2.5). Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegenden Punkt der baulichen Anlage. Bei beweglichen Anlagen gilt der

höchste Punkt im Ruhezustand gemessen. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urge-
lände, gemessen in der talseitigen Mitte der baulichen Anlage.

3.3. Bauweise

(Planliche Festsetzung I 3.5.1)

Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert.

3.4. Baugestaltung Gebäude

3.4.1 Dachneigung / Dachform

(Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 30° Dachneigung. Bei untergeordneten Neben-
gebäuden sowie Kleingebäuden (Freischankfläche u. ä.) ist auch Walmdach oder
Pulldach zulässig.

3.4.2 Dacheindeckung

(Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten An-
bauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kup-
fer-, Zink- und Bleieindeckungen.

3.4.3 Dachgauben

(Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtli-
chen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgaben sind zu-
lässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit
Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m be-
trägt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der
Dachlänge einnehmen.

3.4.4 Firstrichtung

(Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.4.5 Fassade

(Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Fassaden in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen zulässig. **Untergeschosse in
Sichtbeton zulässig.**

3.5. Geländemodellierungen / Stützmauern

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 (Textliche Festsetzung III 3.1).

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von **3,50 m** über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, Natursteinmauer, Beton-Stützwand mit Begrünung (Textliche Festsetzung III 3.2).

Abgrabungen zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind bis 3,00 m, Auffüllungen bis 2,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig (Textliche Festsetzung III 3.3).

3.6. Flächenbefestigungen

(Textliche Festsetzung III 4.1)

Für die Befestigung von Nebenflächen, Besucherwegen, **Fallschutzflächen**, Platz- und Freischankflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z. B. Natursteinpflaster, breittufiges Betonpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotter, **offene Kunststoffbeläge** u. ä.) zu verwenden.

3.7. Beleuchtung

Eine Beleuchtung der Anlage ist nur während der Betriebszeiten sowie für Unterhalts- und Wartungsarbeiten außerhalb der Betriebszeiten zulässig. Außerhalb der Betriebszeiten der Anlage ist eine Beleuchtung ausschließlich zur Erfüllung der Anforderungen an die betriebliche Sicherheit und Verkehrssicherung zulässig (Textliche Festsetzung III 5.1).

Für Beleuchtungen der betrieblichen Flächen im Sondergebiet nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind ausschließlich Leuchtmittel mit insektenschonendem Lichtspektrum (z. B. Gelblicht, LED) zulässig. Beleuchtungen dürfen den Straßenverkehr auf der St 2139 nicht beeinträchtigen oder blenden (Textliche Festsetzung III 5.2).

3.8. Werbeanlagen

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Sondergebietes SO5 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 (Textliche Festsetzung III 6.1).

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 (Textliche Festsetzung III 6.2).

3.9. Einfriedungen

(Textliche Festsetzung III 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.

3.10. Baubeschränkungen

Entlang der Staatsstraße St 2139 ist die 20m-Anbauverbotszone gemäß Artikel 23 Absatz 1 Nr. 1. BayStrWG nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt (Planliche Festsetzung I 15.8).

Unzulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art.

Ausnahmen:

- Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung III Nr. 7.1 sowie
- private Verkehrsflächen gemäß planl. Festsetzung I Nr. 6

sind ausnahmsweise bis zu einem Abstand von 15,5 m, gerechnet ab der bituminös befestigten Fahrbahnkante der St 2139, zulässig.

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Eine öffentliche Verkehrsanbindung der Sondergebietsfläche ist nicht notwendig. Die Anbindung erfolgt über die bestehende Betriebszufahrt an der St 2139 und den neu zu errichtenden Betriebsweg innerhalb der Anlage. Im Norden bleibt der bestehende Schotterweg als Feuerwehr- und Rettungszufahrt erhalten.

4.1.2. Private Verkehrsflächen

Die innere Erschließung der Freizeitpark-Erweiterungsfläche erfolgt über den neu zu errichtenden 4,50 m breiten Hauptweg, der vorrangig als Betriebs- und Feuerwehrzufahrt dient. Die südliche Fahrbahnbegrenzung darf einen Abstand von 15,5 m zur Fahrbahnbegrenzung der St 2139 nicht unterschreiten.

Das Regenrückhaltebecken ist von einer geschotterten, ca. 2,50 m breiten Umfahrung umgeben, welche **an den neu zu errichtenden Hauptweg südöstlich des Beckens** anschließt.

4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem gemeindlichen Leitungsnetz sichergestellt.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal sichergestellt. Das Abwasser wird gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage in Klinglbach zur Behandlung zugeführt.

4.4. Niederschlagswasser

(Textliche Festsetzung III 10.1)

Unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser aus der Entwässerung von Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen ist so weit als möglich über Mulden oder unbefestigte Grünflächen vor Ort zu versickern. Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist den gemäß planlicher Festsetzung I 10.2 festgesetzten Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zuzuführen. Die Rückhalteeinrichtung 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 SO5 zu errichten.

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. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Für die Niederschlagswasserrückhaltung ist im Westen am Tiefpunkt des Geländes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. In dieses wird das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen eingeleitet und über ein Auslaufbauwerk gedrosselt an die Entwässerungseinrichtungen nördlich der Staatsstraße St 2139 abgegeben. Die Entwässerungseinrichtungen haben bislang das Niederschlagswasser aus dem Hang- und Parkplatzbereich über eine Rohrleitung unter der St 2139 hindurch nach Südwesten abgeleitet und einem gemeindlichen Löschteich auf der Flurnummer 1382/1 Gmk. Sankt Englmar zugeführt. Diese bestehenden Ableitungseinrichtungen werden nicht verändert.

4.5. Stromversorgung

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

Um die Bebauung des Plangebietes mit den geplanten Gebäuden, Fahrgeschäften sowie Spielgeräten zu ermöglichen, ist die Verlegung der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden unterirdischen Strom-Hauptversorgungsleitung notwendig. Die innerhalb des Änderungsbereiches verlaufende Mittelspannungsleitung wird daher durch den Vorhabenträger im Zuge der Erschließung in den neu anzulegenden Betriebsweg verlegt. Hierbei soll die bestehende Leitung gemäß planlicher Festsetzung I 8.3 von Süden her ab der Kreuzung mit dem geplanten Betriebsweg nach Nordwesten verlaufen. Entlang des Betriebsweges soll die Hauptversorgungsleitung außerhalb des geplanten Sondergebietes SO5 verlegt werden und im Nordosten des Plangebietes wieder an die bestehende Leitung angeschlossen werden.

4.6. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

4.7. Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Zufahrten des Freizeitparkgeländes.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen durch ein Grundgerüst an Pflanzungen landschaftlich angemessen einzubinden und die Erweiterungsflächen der Freizeitanlage zu durchgrünen. Weitergehende Bepflanzungen bleiben der Gestaltung der Freizeitanlage durch den Vorhabenträger vorbehalten.

Folgende Schwerpunkte wurden bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt:

- Pflanzung von Bäumen und einer 2-reihigen Strauchpflanzung entlang der Staatsstraße St 2139 als Abschirmung und landschaftlichen Einbindung der geplanten Erweiterungsflächen.
- Pflanzung von Bäumen und einer 2-reihigen Strauchpflanzung zwischen der westlichen Betriebszufahrt und der Niederschlagswasserrückhaltung zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.
- Pflanzung von Bäumen an der nördlichen Grenze der Sondergebietsflächen zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.

5.2. Erhaltungsgebote

5.2.1. Erhalt von Gehölzen

Die nach planlicher Festsetzung I 13.2.3 dargestellten Gehölze sind zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind möglichst artgleich zu ersetzen.

5.3. Pflanzgebote

5.3.1. Pflanzgebote für Bäume

Anpflanzen von Bäumen:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.1 ist ein Laubbaum der Gehölzartenlisten 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.

Weiterhin ist innerhalb der Sondergebietsfläche SO 5 pro 1.000 m² Fläche je 1 Laubbaum 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.

Für Baumpflanzungen entlang der St 2139 ist ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand, gerechnet ab der bituminös befestigten Fahrbahnkante der St 2139, einzuhalten.

Liste 1 Bäume 1. Wuchsordnung:

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

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Liste 2a Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

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

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste 2b Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Verwendung nur im Bereich innerhalb SO 5.

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

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

5.3.2. Pflanzgebote für Sträucher

Anpflanzen von Sträuchern:

Im Bereich der Planzeichen sind nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 auf mindestens 75% der jeweiligen Grenzlängen 2-reihige Strauchpflanzungen mit Sträuchern der Gehölzartenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Pflanzen untereinander 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m.

Liste 3 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 "Süddeutsches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Juniperus communis	-	Heidewacholder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.4. Baumstandorte

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen gegen ein Befahren zu schützen. Baumstandorte sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten (Textliche Festsetzung III 8.1).

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Bei abschnittsweiser Erschließung bzw. Bebauung ist eine abschnittsweise Begrünung zulässig. Maßgeblich ist das Datum der Inbetriebnahme bzw. Nutzungsaufnahme der Anlagen oder der Funktionsfähigkeit von Erschließungsanlagen (Textliche Festsetzung III 8.2).

5.6. Verbot des Einsatzes von Dünge- und Spritzmitteln

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches ist der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln unzulässig (Textliche Festsetzung III 8.3).

5.7. Gehölzrodung

Notwendige Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Textliche Festsetzung III 8.4).

5.8. Pflanzplan

Zu jedem Bauantrag ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darzustellen sind die Flächenbefestigungen, Pflanzmaßnahmen (Arten, Mengen, Pflanzenlisten) und die wesentlichen topografischen Veränderungen (Textliche Festsetzung III 9.1).

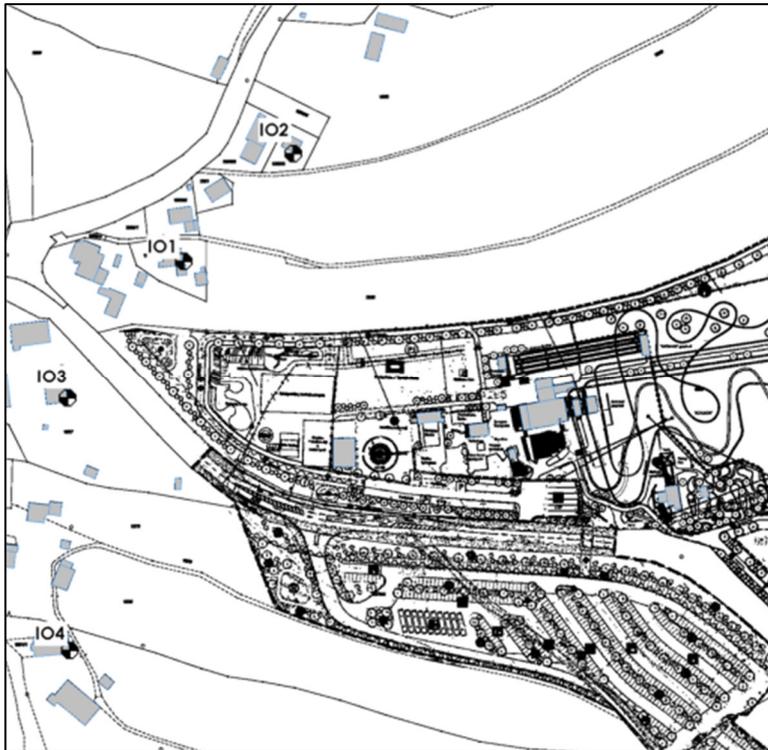
6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die geplante Anlagenerweiterung vollzieht sich in einem Bereich, der durch die ursprüngliche Nutzung als Parkplatz und Nähe zur bestehenden Freizeitanlage und St 2139 mit Verkehrs- und Lärmemissionen vorbelastet ist. Durch die Positionierung des Fahrgeschäftes „Wild-Swing“ nahe der Staatstraße wird ein durch Lärm vorbelasteter Bereich gewählt. Die Anordnung des abgewinkelten Gebäudes im Nordwesten soll zur Abschirmung von Schallemissionen beitragen. Auf den Erweiterungsflächen sind Angebote vorgesehen, die eine möglichst geringe Lärmentwicklung beinhalten. Dadurch beabsichtigt der Vorhabenträger, die Lärmemissionen in Richtung der nördlich und nordwestlich liegenden Wohngebäude möglichst gering zu halten.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Parkplatzflächen als künftige Freizeitanlagen ändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation bezüglich der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte (Wohnhäuser Grün 1a, Grün 3a, Grün 10, Grün 12a und Grün 13).

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wurde vom Vorhabenträger eine Fortschreibung der bisherigen schalltechnischen Gutachten beauftragt.

Das Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüros Hook und Partner Nr. STE-3319-03 vom 30.01.2025 liegt dem Deckblatt Nr. 4 als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.



Maßgebliche Immissionsorte (IO):

- IO1: (MI) Wohngebäude Grün 1a
- IO2: (MI) Wohngebäude Grün 3a
- IO3: (MD) Wohngebäude Grün 10
- IO4: (MD) Wohngebäude Grün 13

Quelle:
 Hook und Partner, 2025

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung zusammenfassend wiedergegeben und die Auswirkungen der hinzukommenden Planänderung durch das Deckblatt Nr. 4 beurteilt.

Bewertung der Änderungen durch das Deckblatt Nr. 4:

Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 30.01.2025 ist festzustellen, dass die durch das Deckblatt Nr. 4 erfolgten Planänderungen bei Beachtung einer festgelegten Baureihenfolge (textlichen Festsetzung III 12.1) keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte verursachen.

Bei einer Vollauslastung der Freizeitanlage lässt sich feststellen, dass die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten während der maßgeblichen Mittagsruhezeit an Sonn- und Feiertagen um ± 0 bis 4 dB(A) unter dem in einem Misch- bzw. Dorfgebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwert liegen.

Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV 18.07.1991				
Ruhezeit - Sonn-/Feiertag 13 -15 Uhr	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
Beurteilungspegel $L_{r,Ruhe}$ [dB(A)]	55	55	54	51
Immissionsrichtwert IRW_{Ruhe} [dB(A)]	55	55	55	55
Unter-/Überschreitung [dB(A)]	± 0	± 0	-1	-4

(Auszug schalltechnisches Gutachten vom 30.01.2025, Seite 24)

Die für eine Maximalauslastung nachgewiesene Richtwertunterschreitung zur beurteilungsrelevanten sonntägigen Mittagsruhezeit stellt auch sicher, dass die Schallschutzanforderungen zu den übrigen Tagzeiten eingehalten werden. Auch eine Einhaltung der

Orientierungswerte OW der DIN 18005 ist damit sichergestellt. Während der Nachtzeit wird die Freizeitanlage nicht betrieben.

Der Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV vom 18.07.1991 stellt eine weitere Sicherheitsbetrachtung dar. Eine Beurteilung nach den Vorgaben der aktuellen 18. BImSchV vom 01.06.2017 mit den zur Mittags- und Abendruhezeit angehobenen Immissionsrichtwerten würde zu einer noch deutlicheren Richtwerteinhaltung führen.

Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV kann bei den vorhandenen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen auch ohne expliziten rechnerischen Nachweis sicher ausgeschlossen werden.

Um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung abzusichern, wird im Bebauungsplan eine Baureihenfolge festgelegt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die geplante Indoor-Halle im nordwestlichen Plangebiet vor Inbetriebnahme der neuen Anlagen als schallabschirmender Baukörper realisiert wird (textliche Festsetzung III 12.1).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ unter Beachtung der textlichen Festsetzung III 12.1 in keinem Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche besteht.

7. ARTENSCHUTZ

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.

Auf die Inhalte der Artenprüfung unter Punkt 9.3. des Umweltberichtes wird verwiesen. Zusammenfassend können nachfolgende Aussagen getroffen werden:

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht einschlägig. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

8. HINWEISE

8.1. 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 BayDSchG.

8.2. 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 (AGBGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art. 48 AGBGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

8.3. Stromversorgung

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

8.4. Hinweise der Wasserwirtschaft

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

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.

Bei Geländeausschnitten 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. 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.

8.5. 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 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AIIMBI 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 Sackgasen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Diese müssen nach DIN errichtet werden.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck 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 Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Ausgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

8.6. Recyclingbaustoffe

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

8.7. Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünflächen oder zu gärtnerischen Nutzungen 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.

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 Bodenschutzes (vgl. § 6 ff. BBodSchV) einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der

BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche 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 Flächen i.d.R. nicht gegeben.

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

8.7. Immissionsschutz St 2139

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weist das Staatliche Bauamt Passau, Servicestelle Deggen-
dorf, darauf hin, dass diese als Straßenbaulastträger der St 2139 auch künftige Ansprüche oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Grundstücksbesitzern in dem gegenständlichen Sondergebiet gestellt werden, ablehnen.

9. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT

Für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Sommerodelbahn“ durch Deckblatt Nr. 4 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 Aufstellung des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet „Sommerodelbahn“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Freizeitanlage auf den westlich anschließenden Flächen des Freizeitparks nördlich der St 2139.

Der Betreiber der Freizeitanlage beabsichtigt, ab dem Jahr 2025 schrittweise weitere attraktive Fahrgeschäfte, Spielangebote und Indoor-Spielmöglichkeiten zu errichten, um die Qualität als Familienfreizeiteinrichtung zu erhalten und zu stärken. Da im östlichen, nördlichen sowie südlichen Teil der bestehenden Freizeitanlage für neue Fahrgeschäfte keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, soll im westlichen Bereich der ehemalige Parkplatz genutzt werden. Im südlichen Gelände ist der Bau des Fahrgeschäftes „Wild-Swing“ sowie des „Blumenkarussells“ geplant. Im nordwestlichen Bereich ist die Errichtung eines bis zu zweigeschossigen abgewinkelten Gebäudes vorgesehen, das im südwestlichen Teil mit dem Fahrgeschäft „Unimog-Bahn“ kombiniert wird. Erdgeschossig sind weitere Indoor-Spiel- und Freizeitangebote geplant. Im westseitigen Kellergeschoss sollen Lagerräume entstehen. Im nördlichen Erweiterungsbereich ist ein Außenspielplatz geplant, der an die Indoor-Gebäude angebunden ist. Im zentralen Bereich sind weitere Spielplatz- und Freizeitangebote für Kinder vorgesehen. Das bestehende Gastro-Angebot soll durch eine Gebäudeerweiterung der bestehenden Bürgerbude und Freischankflächen angemessen ausgedehnt werden.

Die Anlagen und Gebäude werden nördlich, südlich und westlich von einer neu anzulegenden asphaltierten Betriebszufahrt umgeben. Diese schließt unmittelbar an die im Nordosten und Südosten bestehenden Betriebswege und den im Nordwesten bestehenden Schotterweg an. Zur landschaftlichen Einbindung in die Umgebung sowie zur Stärkung der Aufenthaltsqualität werden im Norden, Süden und Westen Eingrünungen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. An der westlichen Spitze des Freizeitgeländes ist am Tiefpunkt des Geländes ein Rückhaltebecken vorgesehen.

9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

9.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

Siedlungsstruktur

Grundsatz 3.1 LEP 2023 – Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

Ziel 3.2 LEP 2023 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Grundsatz 3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung

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

Ziel 3.3 LEP 2023 – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Wirtschaft

Grundsatz 5.1 LEP 2023 – Wirtschaftsstruktur

„Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.“

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante Erweiterung unmittelbar an den Bestand der Freizeitanlage anschließt und so zu einer organischen Entwicklung beiträgt. Aufgrund der Errichtung des südlich der St 2139 liegenden Parkplatzes im Jahre 2022 erweist sich der ehemalige Standort der PKW-Stellplätze als nicht mehr notwendig und bietet passende Standortvoraussetzungen für eine Anlagenerweiterung. Für die Erweiterung werden bereits baulich genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, so dass eine flächensparende Nachnutzung gewährleistet ist und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.

Der direkte Anschluss an die bestehende Freizeitanlage begrenzt die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da an bereits durch die bestehenden Anlagen vorbelastete Flächen angeschlossen wird. Wo eine landschaftliche Einbindung erforderlich ist, sind entsprechende Pflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen, um eine an-

gemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen.

Das Vorhaben befindet sich im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung sichert den Bestand der Freizeitanlage und fördert einen nachfragegerechten Ausbau des örtlichen und überregionalen Angebotes. Für den bestehenden Freizeitbetrieb wird durch die Erweiterung der Anlage die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und verbessert.

Die Planung wird unter Gewichtung der genannten Aspekte als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung betrachtet.

9.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). 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 und Grundsätze

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung

Grundsatz 1.1 RP12:

„Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.“

Grundsatz 1.3 RP12:

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsänderungen 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 Planung berücksichtigt die Ziele des RP12, indem die geplante Erweiterung unmittelbar an den Bestand der Freizeitanlage anschließt und so zu einer organischen und bedarfsgerechten Entwicklung beiträgt. Aufgrund der Errichtung des südlich der St 2139 liegenden Parkplatzes im Jahr 2022 erweist sich der ehemalige Standort der Pkw-Stellplätze als nicht mehr notwendig und bietet passende Standortvoraussetzungen für eine Anlagenerweiterung.

Durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher kann eine angemessene landschaftliche Einbindung sichergestellt und eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen.

Das Vorhaben befindet sich im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung sichert den Bestand der Freizeitanlage und fördert einen nachfragegerechten Ausbau des örtlichen und überregionalen touristischen Angebotes. Für den bestehenden Freizeitbetrieb wird durch die Erweiterung der Anlage die Wettbewerbsfähigkeit verbessert.

Die Planung wird unter Gewichtung der genannten Aspekte als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung betrachtet.

9.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Im Süden verläuft die LSG-Grenze südlich der St 2139 auf etwa 26 m entlang der Gebietsgrenze. Im Norden liegt die LSG-Grenze ca. 110 m entfernt.

9.2.4. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

9.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Grün und schließt westlich an die bestehende Freizeitanlage der Sommerodelbahn an. Bei der Ortschaft Grün handelt es sich um eine Siedlung im Außenbereich, die durch eine Mischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe geprägt ist. Insbesondere touristische Einrichtungen sowie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe haben hier einen Schwerpunkt in der Gemeinde. Durch

die Lage unmittelbar an der regionalen Verkehrsachse St 2139 von der Bundesautobahn A3 Ausfahrt Bogen bis zur Bundesstraße B15 bei Viechtach bestehen erhebliche Vorbelastungen des Raumes durch Verkehrsemissionen.

Die der geplanten Freizeitanlagen-Erweiterung nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 52 m (Wohnhaus Grün Nr. 1a), ca. 112 m (Wohnhaus Grün 3a), ca. 85 m (Wohnhaus Grün Nr. 10), ca. 110 m (Wohnhaus Grün 12a) und ca. 155 m (Wohnhaus Grün 13) zur Außengrenze der Sondergebietsflächen.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie zu Lärmemissionen durch Baumaschinen und Geräte. Die Bauarbeiten können über die betriebseigenen Straßen abgewickelt werden.

Die geplante Anlagenerweiterung vollzieht sich in einem Bereich, der durch die ursprüngliche Nutzung als Parkplatz und Nähe zur bestehenden Freizeitanlage und St 2139 mit Verkehrs- und Lärmemissionen vorbelastet ist. Durch die Positionierung des Fahrgeschäftes „Wild-Swing“ nahe der Staatstraße wird ein durch Lärm vorbelasteter Bereich gewählt. Die Anordnung des abgewinkelten Gebäudes im Nordwesten soll zur Abschirmung von Schallemissionen beitragen. Auf den Erweiterungsflächen sind Angebote vorgesehen, die eine möglichst geringe Lärmentwicklung beinhalten. Dadurch beabsichtigt der Vorhabenträger, die Lärmemissionen in Richtung der nördlich und nordwestlich liegenden Wohngebäude möglichst gering zu halten.

Durch die Umnutzung der ehemaligen Parkplatzflächen als künftige Freizeitanlagen ändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation bezüglich der Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte (Wohnhäuser Grün 1a, Grün 3a, Grün 10, Grün 12a und Grün 13).

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wurde vom Vorhabenträger eine Fortschreibung der bisherigen schalltechnischen Gutachten beauftragt. **Das schalltechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Hook und Partner vom 30.01.2025 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die durch das Deckblatt Nr. 4 erfolgten Planänderungen bei Beachtung einer festgelegten Baureihenfolge (textliche Festsetzung III 12.1) keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte verursachen. Bei einer Vollaustattung der Freizeitanlage lässt sich feststellen, dass die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten während der maßgeblichen Mittagsruhezeit an Sonn- und Feiertagen um ± 0 bis 4 dB(A) unter dem in einem Misch- bzw. Dorfgebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwert liegen.**

Bewertung:

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

9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet wird durch die bestehende Hauptverkehrsstraße St2139 sowie durch die Freizeitanlage und die damit verbundene intensive Nutzung bestimmt. Nennenswerte Gehölzbestände sind im überwiegenden Teil des Gebietes nicht vorhanden.

Der Großteil der Flächen im Plangebiet wird intensiv als artenarmes, mehrschüriges Grünland bewirtschaftet, das bislang als Parkplatz genutzt wurde. Große Teile der Flächen in der östlichen Hälfte sind aufgeschottert. Im Norden grenzt ein geschotterter Feldweg mit typischen verkehrsbegleitenden Grünflächen an. Im Süden grenzen die straßenbegleitenden Grünflächen der St 2139 mit Entwässerungseinrichtungen an.

Die restlichen Flächen im Osten des Geltungsbereiches sind als asphaltierte oder geschotterte Bereiche versiegelt und werden im Rahmen der Freizeitanlage als Fußwege, Betriebswege und Zufahrten zu PKW-Parkplätzen genutzt.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Das Plangebiet bietet aufgrund der intensiven Nutzung ein geringes Potenzial als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist gering.

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 Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

9.3.2.1. Pflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

9.3.2.2. Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse), Vögel, Reptilien und Lurche.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung und Versiegelung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die angrenzenden Gärten und Gehölzbestände an der St 2139 und am Ortsrand von Grün sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Versiegelung nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse 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.

Artengruppe 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 Aufzucht-möglichkeiten vorfinden, können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Art
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänseäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel, Eisvogel, Schwarzkopfmöwe, Teichhuhn, Wasseramsel, Wasserralle
Offene strukturarme Agrarlandschaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz, Rotdrossel
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldregenpfeifer, Kornweihe, Braunkehlchen
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Turmfalke, Wanderfalke

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
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Einzige Kolonie im Stadtgebiet Straubing.	Keine Betroffenheit.
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen entstehen zusätzli-

		che Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, Straßenbepflanzungen werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Hecken werden nicht beeinträchtigt. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden.	Mit den Gehölzen und Grünflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks und Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Grünflächen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaften mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Stieglitz	Offene bis halboffene Landschaften mit mosaikartigen und abwechslungsreichen Strukturen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Haussperling	Städte, Dörfer, Höfe und Gebäude, bevorzugt mit Nutztierhaltungen.	Mit den Gehölzen und Grünflächen entstehen zusätzliche Nahrungshabitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Baumfalke	Gehölzränder und Lichtungen in Altholzbeständen, hohe Bäume. Nähe zu offenen Flächen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Westexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden (Sand) notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Westexposition der Fläche mit ungünstiger Besonnung, unstrukturierte Wiesenflächen bzw. Schotterflächen ohne Versteckmöglichkeiten. Keine geeigneten Sonnenplätze (Steine, Totholz o. ä.). Betroffenheit kann mangels Habitateignung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Die Artengruppe der Amphibien kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume als nicht betroffen gelten.

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Bewertung:

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

9.3.4. Boden

Bestand:

Das Plangebiet ist im Osten überwiegend teilversiegelt bzw. bebaut und somit topografisch verändert. Im Norden und im Zentrum befinden sich Schotterwege und -flächen. Der Großteil des Plangebietes wird als Intensivgrünland genutzt und ist daher topografisch wenig verändert und weitgehend dem natürlichen Gelände entsprechend.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist in der Hanglage fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis)

vorherrschend. Es handelt sich um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird als sehr gering eingestuft, es handelt sich um Grünlandstandorte.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)
Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: Übersichtsbodenkarte Bodentyp 744	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker/Grünland)	UmweltAtlas Boden: geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Ackerzahlen 28-40	Geringe Ertragsfähigkeit	1 (gering)
Gesamtwert			2 (gering)

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als gering eingestuft (geringe Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die zusätzliche Versiegelung der geplanten Gebäude, Verkehrs-, und Freizeitflächen und Wege sowie durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert. Das Plangebiet wird durch zulässige Abgrabungen bis zu 1,50 bzw. 3,00 m Höhe und Aufschüttungen bis zu 2,50 bzw. 3,50 m wesentlich topografisch verändert und neu angelegt. Durch eine an die Topografie angepasste Platzierung der Fahrgeschäfte, Spielbereiche und der Verkehrswege innerhalb des Plangebietes können umfangreiche Bodenbewegungen reduziert werden.

Durch die geplanten Gebäude, Nutzungen als Spiel- und Freizeitbereiche und der erforderlichen Befestigung der Verkehrsflächen und Wege wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind private Verkehrsflächen und Wege innerhalb der Anlagenerweiterung mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Asphaltierungen werden auf die notwendige Betriebsstraßen begrenzt. Die Randbereiche und Böschungen werden als Grünflächen angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Bewertung:

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

9.3.5. Wasser

Bestand:

Innerhalb des Plangebietes und in näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicher-

ten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie breitflächig nach Westen ab. Über straßenbegleitende Entwässerungseinrichtungen nördlich der St 2139 fließt das Wasser in das Einzugsgebiet des Klinglbaches nach Norden ab.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Versiegelung für die anzulegenden Verkehrsflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Um den Oberflächenabfluss zu verringern, werden die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Für die darüber hinaus notwendige Niederschlagswasserrückhaltung befestigter Flächen der Anlagenerweiterung und der geplanten Verkehrsflächen wird im Westen am Tiefpunkt des Geländes ein Rückhaltebecken vorgesehen. Die Rückhaltungen werden nach den einschlägigen Regelwerken bemessen, so dass nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bewertung:

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

9.3.6. Luft

Bestand:

Die Ortschaft Grün ist durch eine typische dörfliche Mischnutzung aus Wohnen, Tourismusgewerbe und Landwirtschaft geprägt. Vorbelastungen der Luft sind vor allem durch den Verkehr auf der St 2139 sowie den Kreisstraßen SR 40 und SR 37 vorhanden. Die Gemeinde Sankt Englmar besitzt das Prädikat staatlich anerkannter Luftkurort, was auf eine besondere Luftqualität zurückzuführen ist.

Auswirkungen:

Die Erweiterung der Freizeitanlage verursacht keine zusätzlichen luftbelastenden Emissionen. Da der bereits vorhandene Besucherverkehr mit Bussen und PKW vom Plangebiet in den Bereich südlich der viel befahrenen Staatsstraße St 2139 verlagert wurde, wird die Luftbelastung im unmittelbaren Plangebiet reduziert.

Bewertung:

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

9.3.7. Klima

Bestand:

Die Freizeitanlage liegt am Hang des Egidiberger, der nach Westen exponiert ist, und damit außerhalb von klimatisch wirksamen Abflussgebieten. Der Hangbereich des Plangebietes liegt absonnig und erhält erst am Nachmittag und Abend mehr Sonne. Die umgebenden Waldflächen an den Hang- und Kuppenlagen des Egidiberger sind als Frischluftentstehungsgebiete klimatisch lokal bedeutsam.

Auswirkungen:

Die Versiegelung mit befestigten Flächen führt zu Veränderungen im örtlichen Kleinklima. Die überbauten Flächen heizen sich auf und fördern eine schnelle Erwärmung. Durch die vorgesehenen Bepflanzungen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, die auch eine Verdunstung fördern, können die Auswirkungen reduziert werden.

Bewertung:

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

9.3.8. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild wird im Ortsbereich Grün maßgeblich durch die bestehende Anlage des Freizeitparks Sommerodelbahn bestimmt. Die baulichen Anlagen (Coaster, Achterbahn, Flying-Fox, Free-Fall) und Freizeiteinrichtungen sind insbesondere aus den gegenüberliegenden Hanglagen Richtung Maibrunn gut einsehbar. Der Freizeitanlage gegenüber befindet sich der Skilift Maibrunn mit seinen baulichen Anlagen und Flutlichtmasten, der das Ortsbild mitbestimmt.

Das Plangebiet für die Anlagenerweiterung schließt direkt westlich an das bestehende Gelände hangabwärts der Freizeitanlage an. Eine Fernwirkung in die Landschaft oder eine besonders exponierte Lage ist nicht gegeben. Von Süden schirmen Hecken und Gehölzbestände sowie der Siedlungsbereich Grün die Fläche ab. Von Norden schirmt die Bebauung Grün den Bereich ab. Eine lokal begrenzte gute Einsehbarkeit besteht von der höher gelegenen Kreisstraße SR 40 aus, wenn man von Maibrunn kommend nach Grün fährt.

Für die Erholungsnutzung im Raum Sankt Englmar ist das Gebiet von besonderer Bedeutung. Während die Freizeitanlage mehr für den Tagestourismus ausgelegt ist, werden die angrenzenden Landschaftsräume für die Erholung in der freien Landschaft genutzt. In der Ortschaft Grün verlaufen mehrere Wanderwege, an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Fernwanderweg St.-Wolfgang-Pilgerweg.

Auswirkungen:

Die Erweiterung der Freizeitanlage westlich des bestehenden Sondergebietes wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Bislang wurde das Bild durch die mit Autos zugedachten Flächen bestimmt, künftig werden hier Gebäude und Freizeitanlagen sichtbar sein, die weniger störend im Landschaftsbild wirken. Die Bauhöhen der Gebäude und der Freizeitanlage orientieren sich an den bestehenden Anlagen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Einzige Ausnahme bildet das mit maximal 14 m zulässige Fahrgeschäft Wild-Swing im Südosten der Erweiterung. Durch die geplanten Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann auch dieses mittelfristig angemessen landschaftlich eingebunden werden.

Das Gelände wird durch Abgrabungen und Auffüllungen umgestaltet und topografisch neu gestaltet. Zur Abschirmung werden durchgehende Baum- und Strauchpflanzungen an der südlichen und südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches an der St 2139 vorgenommen. Weitere Baum- und Baum-Strauch-Pflanzungen werden an der West- und

Nordgrenze des Sondergebietes SO5 vorgenommen, um dieses angemessen abzusichern und insgesamt landschaftlich in die Umgebung einzugliedern.

Auf die Erholungsfunktion haben die geplanten Erweiterungen keine nachteiligen Auswirkungen, da der an der St 2139 verlaufende Wanderweg zwar innerhalb des Plangebietes zu liegen kommt, jedoch an dessen Gestalt und Verlauf nichts verändert wird.

Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

9.3.9. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter erkennbar.

Bewertung:

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

9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Besucherzahlen der Freizeitanlage in den vergangenen Jahren stetig anstiegen und durch die Erweiterung der Anlage die Qualität als Familienfreizeiteinrichtung aufrechterhalten wird, wäre bei Nichtdurchführung der Planung der bestehende Freizeitbetrieb der Sommerrodelbahn in seinen Entwicklungsmöglichkeiten mittelfristig eingeschränkt. Eine Verbesserung des Freizeitangebotes und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Betriebes wäre dann nicht möglich. Dadurch würde der Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar voraussichtlich geschwächt.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Mensch

- Lage der Fahrtgeschäfte und Spielgeräte mit lärmintensiven Nutzungen in größtmöglichem Abstand zu umliegenden Wohngebäuden.
- Anordnung Indoor-Gebäude als Abschirmung im Nordwesten zur Wohnbebauung.
- **Festgelegte Baureihenfolge (Errichtung des Indoor-Gebäudes vor Inbetriebnahme der östlich gelegenen Spielgeräte, Anlagen und des Freischankbereiches).**

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Befestigung von Besucherwegen, Platzflächen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Flächige Versickerung des Niederschlagswasser in Grün- und Wiesenflächen.
- Anlage von Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung.

Schutzgüter Klima / Luft

- Weitgehende Befestigung von Wegen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Kleinklimas.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Geländeänderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur inneren Gliederung und Abschirmung.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für abschirmende Baum-Strauch-Pflanzungen entlang der Außengrenzen der Erweiterungsfläche und der Niederschlagsrückhaltung.

9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

(vgl. Anlage 1 – B 1.1 Flächennutzung Bestand und Anlage 2 – B 1.2 Eingriffsermittlung)

Das Vorhaben ist 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 Versiegelung und 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.

9.6.1. Bestand

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

Der **Ausgangszustand** des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist in **Anlage 1 – B 1.1 Flächennutzung Bestand** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

9.6.2. Eingriffsflächen

In der Eingriffsregelung sind die Erweiterungsflächen des SO5 einschließlich der privaten Grünflächen heranzuziehen. Da das Ausgangsgelände bereits baulich genutzt wurde sind nachfolgende **Flächen in der Eingriffsregelung nicht zu berücksichtigen:**

- Bestehende asphaltierte Betriebswege im östlichen Teil des Änderungsbereiches (vorhandene Betriebswege, BNT V11). Die Wege bestanden schon bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Sommerrodelbahn“, Satzung vom 15.09.2015. Siehe Lageplan B 1.2 naturschutzfachliche Eingriffsregelung vom 15.09.2015.
- Schotterweg (Betriebsweg) und Begleitgrün im Norden sowie geschotterte Zufahrten zu den Wiesen-Parkplatzflächen. Die Kompensation wurde im Zuge des vorha-

benbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Sommerodelbahn“ vom 15.09.2015 erbracht. Siehe Lageplan B 1.2 naturschutzfachliche Eingriffsregelung vom 15.09.2015.

- Bestehende Flächen des Sondergebietes SO1 „Freizeit / Gastro“ im Osten des Plangebietes (BNT X3). Die Kompensation wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 3 zum vorhabenbezogenen B-Plan SO „Sommerodelbahn“, Satzung vom 05.08.2020.

Für die Eingriffsermittlung sind daher die Wiesenflächen des ehemals als Parkplatz genutzten Bereichs mit einer Gesamtfläche von ca. 8.612 m² maßgeblich. Die **Eingriffsbewertung** für das Plangebiet ist in **Anlage 2** – B 1.2 Eingriffsflächen im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

9.6.3. 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.

Baubereich Sondergebiet SO5 „Freizeit / Gastro“

Für den Baubereich des Sondergebietes SO5 „Freizeit / Gastro“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT G11 Intensivgrünland genutzt 8.612 m²

Gesamtfläche geringe Wertigkeit 8.612 m²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	8.612	3	0,60	15.502
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-
	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				15.502

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Textliche Festsetzungen III 4.1.
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		14.727

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **14.727 Wertpunkten**.

9.7. Kompensationsflächen

(vgl. Anlage 3 – B 1.3 Abbuchungsplan Ökokonto)

Die erforderliche Kompensation in Höhe von 14.727 Wertpunkten wird vom Vorhabenträger durch den Erwerb von Ökopunkten von gewerblichen Ökokontobetreibern erbracht. Hierbei wurde eine anteilige Grundstücksfläche von 2.454,5 m² der Ökokontofläche „Privates Ökokonto Wolf“ auf der Flurnummer 800, Gemarkung Steinach, Landkreis Straubing-Bogen, erworben.

Lage und Umfang der Kompensationsfläche sind in **Anlage 3 – B 1.3 Abbuchungsplan Ökokonto** im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

9.8. Planungsalternativen

Die geplante Standortwahl der Erweiterungsfläche des Freizeitgeländes wird maßgeblich durch die vorhandene Bestandssituation und die damit verbundenen Rahmenbedingungen bestimmt. Dabei sollen die Erweiterungsflächen direkt an das Bestandsgelände anschließen und durch kurze Besucherwege ansprechend und sinnvoll in das Erschließungs- und Nutzungskonzept der Bestandsanlage eingebunden werden.

Da im bestehenden Anlagenbereich seit Jahren keine weiteren Grundstücksflächen verfügbar waren, wurde 2022 die Verlagerung der Parkplätze auf die Flächen südlich der St 2139 umgesetzt, um die dadurch frei werdenden Flächen für die Freizeitanlage nutzen zu können. Die Nachnutzung der ehemaligen Parkplatzflächen für die Erweiterung der Freizeitanlage bildete einen Teil der Begründung für die Anlage des Parkplatzes südlich der St 2139. Mit der vorliegenden Planänderung werden nunmehr die damals verfolgten Ziele umgesetzt und die bisherigen Parkplatzflächen für eine Erweiterung des Freizeitparkbetriebes vorgesehen.

Die Fortführung der Baum- und Strauchpflanzungen im Norden und Süden der Freizeitanlage ermöglicht eine adäquate Abschirmung nach Außen und bindet das Areal landschaftlich angemessen in die Umgebung ein.

Für die geplante Rückhaltung ist die Lage am topografischen Tiefpunkt zwingend erforderlich, hier sind keine alternativen Standorte möglich.

Insgesamt ist die geplante Erschließungs- und Nutzungsstruktur des Geländes im Hinblick auf die gewünschte Erweiterung der Freizeitanlage funktional zweckmäßig gegliedert. Wesentliche grundlegend alternative Möglichkeiten sind daher nicht gegeben.

9.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde St. Englmar.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Planungsregion 12 Donau-Wald, Stand 13.04.2019.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand Oktober 2007.
- Biotopkartierung Bayern, Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2024.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2024.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.
- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2024.
- Örtliche Erhebungen, mks AI GmbH, 2023, 2024.
- **Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.**

9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der abschirmenden Wirkung kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die überwachungsbedürftig sind.

9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Freizeitpark Sommerodelbahn am Ortsrand von Grün in der Gemeinde St. Englmar soll nach Westen erweitert werden. Hierbei sollen ehemals als Parkplatz genutzte Wie-

sen- und Schotterflächen durch Besucherwege, Fahrgeschäfte, Spielplätze und -geräte sowie einem Gebäude mit Indoor-Spielangeboten überbaut werden. Die Erweiterungsfläche des Freizeitgeländes wird von einer neu anzulegenden Betriebszufahrt umgeben, im Norden, Süden und Westen sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen zur landschaftlichen Eingrünung vorgesehen. Im Westen des Plangebietes entsteht ein Regenrückhaltebecken.

Das Konzept im Erweiterungsbereich entspricht dem Nutzungscharakter der bestehenden Freizeitanlage und ermöglicht eine attraktive zeitgemäße touristische Nutzung. Es kann dadurch das qualitative Angebot in der Tourismusgemeinde Sankt Englmar gestärkt werden. Durch das Vorhaben werden die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde Sankt Englmar gestützt.

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. Durch Festsetzungen hinsichtlich Befestigung versiegelter Flächen, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ 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	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	mittel	mittel	mittel
Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Erholungseignung	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	-	-	-	keine Betroffenheit

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen, M 1:1.000.
- Plan B 1.1 Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000.
- Plan B 1.2 Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsflächen, M 1:1.000.
- **Plan B 1.3 Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“ – Abbuchungsplan Ökokonto, M 1:1.000.**

Texte:

- Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Sommerrodelbahn“, **Seite 1- 45.**

Gutachten:

- **Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Sommerrodelbahn“, Nr. 3319-03_E01 vom 30.01.2025, Hock & Partner Sachverständige, 84028 Landshut, Seite 1- 33.**