



GEMEINDE NEUKIRCHEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „OBERES FELD“ – EDELWIES ERLEBNISPARK

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf in der Fassung vom 12.12.2025

Verfahrensträger: Gemeinde Neukirchen

VG Hunderdorf
Sollacher Straße 4
94336 Hunderdorf

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

Neukirchen, den 12.12.2025

.....
M. Wallner
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. Flächennutzungsplan	6
1.4. Landschaftsplan	7
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet	8
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe	8
2.2. Beschreibung des Plangebiets	8
2.3. Höhenlagen und Topografie	12
2.4. Geplante Entwicklungen	13
2.5. Flächenverteilung	15
3. Städtebauliche Planung	15
3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung	16
3.2. Sondergebiet SO 10 „Freizeit“	17
3.3. Sondergebiet SO 11 „Park“	19
3.4. Flächenbefestigungen	21
3.5. Tiergehege / Landschaftspark	21
3.6. Beleuchtung	22
3.7. Werbeanlagen	23
3.8. Einfriedungen	23
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	23
4.1. Verkehrserschließung	23
4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	24
4.3. Abwasserentsorgung	24
4.4. Niederschlagswasser	25
4.5. Stromversorgung	25
4.6. Telekommunikation	26
4.7. Abfallbeseitigung	26
5. Grünordnung	26
5.1. Grünordnerisches Konzept	26
5.2. Erhaltungsgebote	27
5.3. Pflanzgebote	27
5.4. Baumstandorte	29
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen	29
5.6. Verbot des Einsatzes von Dünge- und Spritzmitteln	29
6. Maßnahmen für Natur und Landschaft	29
6.1. Kompensationsflächen A1 und A2	29
6.2. Kompensationsfläche A3 Pürgl	30
7. Immissionsschutz	30
8. Artenschutz	34
8.1. Vermeidungsmaßnahmen	34

8.2. CEF-Maßnahmen	34
8.3. Zusammenfassende Bewertung	35
9. Hinweise	35
9.1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen.....	35
9.2. Brandschutz.....	35
9.3. Hinweise der Wasserwirtschaft	36
10. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB	36
11. Umweltbericht	37
11.1. Ziele der Planung	37
11.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	37
11.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
11.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	55
11.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	55
11.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	56
11.7. Kompensationsflächen.....	63
11.8. Planungsalternativen	65
11.9. Methodik / Grundlagen.....	66
11.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	67
11.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67
12. Unterlagenverzeichnis.....	69

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss vom 10.11.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Oberes Feld“ – Edelwies Erlebnispark beschlossen.

Im Parallelverfahren werden mit Beschluss vom 10.11.2025 der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen durch das Deckblatt Nr. 22 und der Landschaftsplan der Gemeinde durch das Deckblatt Nr. 22 geändert.

1.2. Anlass der Planänderung

Der 2014 gegründete Edelwies Erlebnispark zu Füßen des Urberbergs wurde in den vergangenen Jahren schrittweise ausgebaut. Die Freizeitangebote, Fahrgeschäfte und Attraktionen wurden im Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes SO „Bayerwald Familienpark“ errichtet und das Parkgelände ist entsprechend ausgebaut. Die Anlage hat sich zu einer überregional bedeutenden Freizeiteinrichtung entwickelt.

Ein Großteil der Besucher reist aus einer Entfernung von mehr als 120 km an, um das familienfreundliche Angebot wahrzunehmen. Dadurch wurde ein zusätzlicher Kundenkreis erschlossen, der den Landkreis Straubing-Bogen aufsucht und auch die weiteren touristischen Angebote in der Region nutzt. Der Bekanntheitsgrad der Tourismusregion wird dadurch gesteigert und trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft bei.

Das Freizeitangebot ist schwerpunktmäßig auf Familien ausgerichtet und umfasst mittlerweile ein breites Angebot für viele Altersgruppen. Mit den 2024 errichteten drei Achterbahnen konnte eine weitere wesentliche Attraktivitätssteigerung erreicht werden. Dies spiegelt sich auch in steigenden Besucherzahlen wider und zeigt, dass das Angebot gut angenommen wird. Die Nachfrage seitens der Besucher nach weiteren familiengerechten Freizeitangeboten bildet für die Edelwies Freizeit GmbH den Anlass, die Erweiterung des Parkbereiches am Fuße der Urberbergs in unmittelbarem Anschluss an die bereits bestehenden Anlagen nach Süden und Osten vorzusehen.

Die Edelwies Freizeit GmbH beabsichtigt, das Angebot an Freizeitattraktionen weiter zu erhöhen. Wesentliche Ziele sind der Ausbau der familienfreundlichen Angebote, Schaffung von Indoor-Angeboten (bei Hitze- und Schlechtwetterphasen) sowie die Ergänzung einzelner Fahrgeschäfte mit hohem Erlebnischarakter. Die Themenbereiche Tierfreigelände, naturnahes Spielen und Erleben sollen durch die Entwicklung eines Landschaftsparks auf den östlich des Dießenberggrabens angrenzenden Wald- und Wiesengebieten erweitert werden.

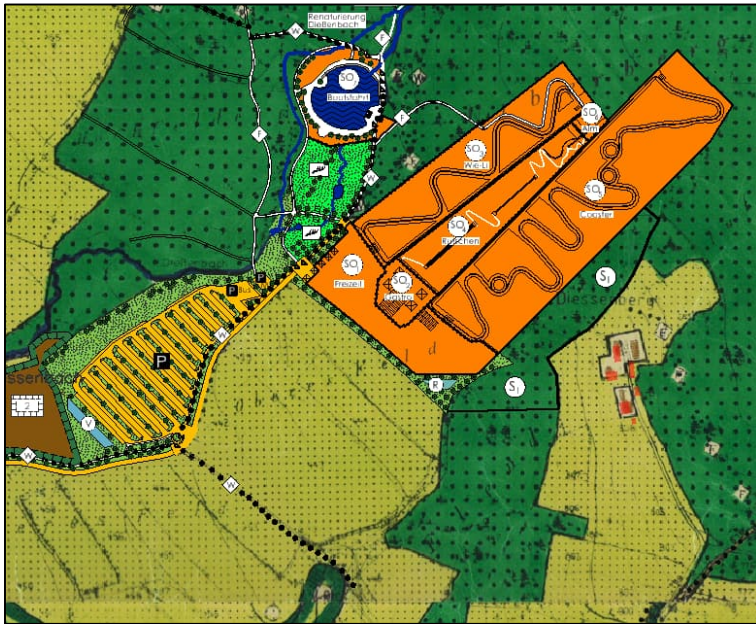
Die zusätzlichen Freizeitangebote werden mittelfristig schrittweise umgesetzt, um das Angebot nachfrage- und marktgerecht in Etappen entwickeln zu können.

Um die überregional bedeutende Freizeitanlage in ihrer Weiterentwicklung zu fördern und das Angebot in der Tourismusgemeinde Neukirchen und in der Tourismusregion des nördlichen Landkreises Straubing-Bogen qualitativ zu steigern hat die Gemeinde Neukirchen beschlossen, für die Erweiterung des Parkgeländes nach Süden und Osten den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 22 sowie den Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 22 zu ändern.

1.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen ist der Freizeitpark am Urberberg als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt, das im Süden durch Grünflächen mit Baumpflanzungen eingegrünt wird. Im Westen schließen Grünflächen für Freizeit und Erholung (Wildgehege, Streichelzoo) an.

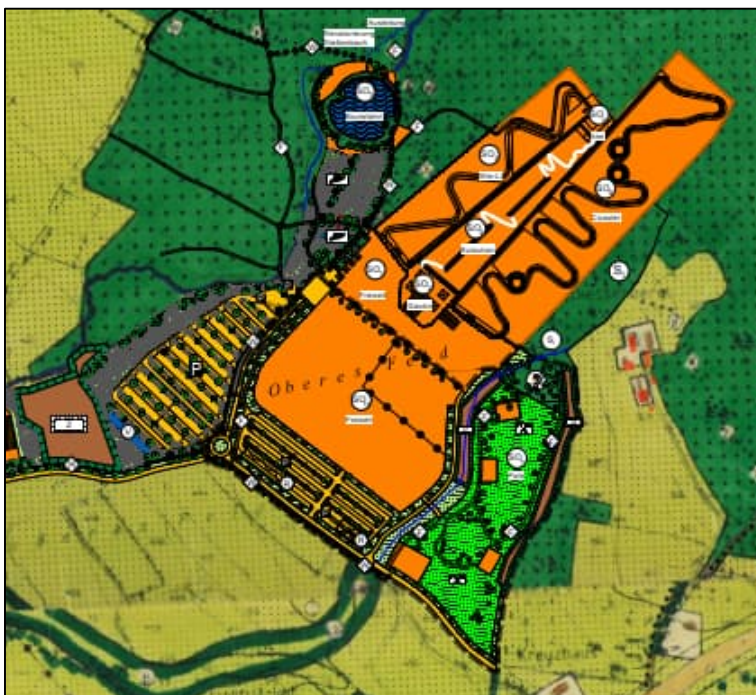
Im Südwesten ist der Besucherparkplatz dargestellt. Der Erweiterungsbereich südlich des Sondergebietes ist als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt, östlich grenzen Flächen für den Wald an. Am Südrand des Erweiterungsbereiches ist ein Wanderweg (Goldsteig-Wanderweg) dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan
Neukirchen,
Stand Deckblatt Nr. 18

Quelle:
Gemeinde Neukirchen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch das Deckblatt Nr. 22 geändert.

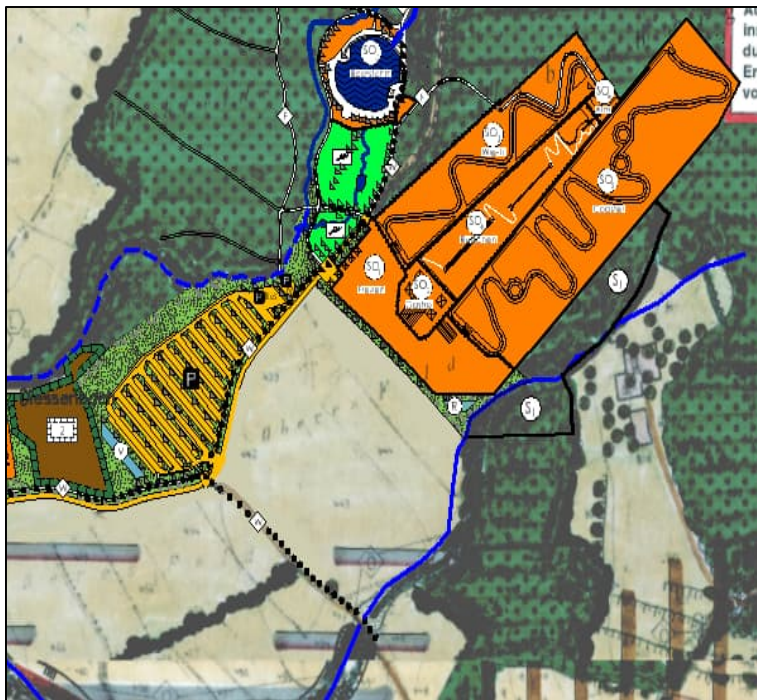


Auszug Flächennutzungsplan
Neukirchen,
Vorentwurf Deckblatt Nr. 22

Quelle:
Gemeinde Neukirchen

1.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen ist der Freizeitpark ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt, das im Süden durch Grünflächen mit Baumpflanzungen eingegrünt wird. Im Westen schließen Grünflächen für Freizeit und Erholung (Wildgehege, Streichelzoo) an. Im Südwesten ist der Besucherparkplatz dargestellt. Der Erweiterungsbereich südlich des Freizeitparks ist als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt, östlich Grenzen Flächen für den Wald an. Am Südrand des Erweiterungsbereiches ist der Goldsteig-Wanderweg dargestellt. Die blaue Schraffur im Bereich des Baches zeigt dessen Talraum mit überwiegender Grünlandnutzung.



Auszug Landschafts-plan Neu-
kirchen,
Stand Deckblatt Nr. 18.

Quelle:
Gemeinde Neukirchen



Auszug Landschafts-plan Neukir-
chen,
Vorentwurf Deckblatt Nr. 22.

Quelle:
Gemeinde Neukirchen

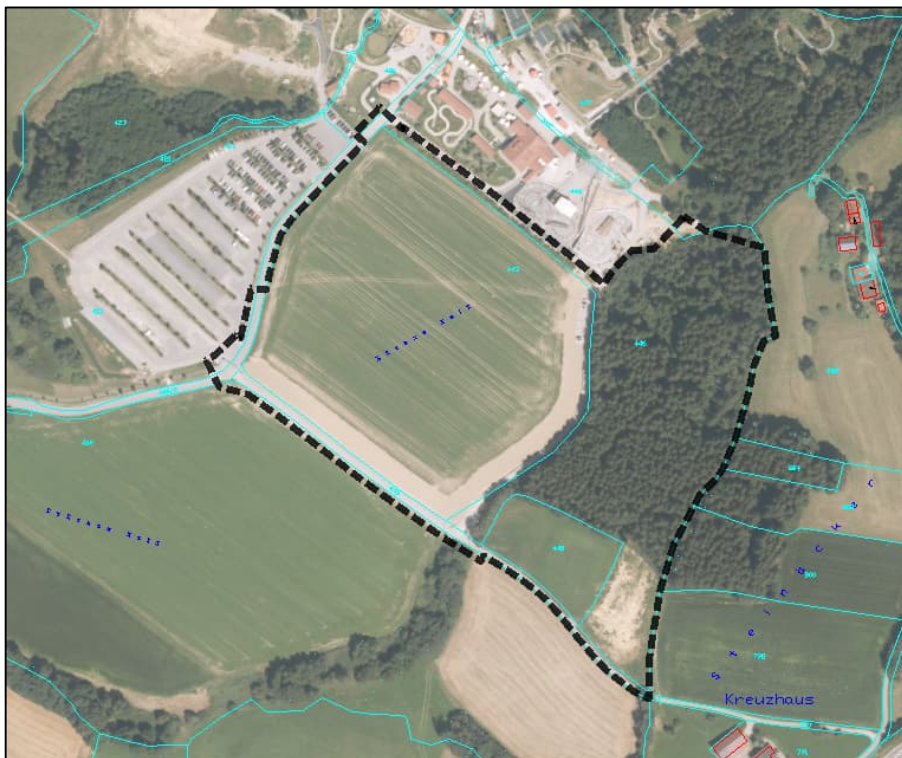
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Neukirchen, Landkreis Straubing-Bogen. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar südlich an das bestehende Gelände des Freizeitparks an. Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und östlich angrenzende Waldflächen, in denen sich ein Zulauf des Dießenbachs befindet.

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Anlagen des Freizeitparks, westlich befinden sich Zufahrt und Parkplätze. Sowohl östlich als auch südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Zudem befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches sowie südlich davon Flächen der Biotopkartierung Bayern.

Der Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt 98.469 m² (ca. 9,8 ha) und wird gebildet aus den Flurnummern 413 (TF), 426 (TF), 435 (TF), 440/2 (TF), 443, 446 (TF), 448 und 449 (TF), 460 (TF) der Gemarkung Obermühlbach.



Übersichtsplan Plangebiet mit Geltungsbereich (Strichlinie schwarz).

Quelle:
MKS AI GmbH, 12/25

2.2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet schließt südlich an die bestehende Freizeitanlage „Edelwies“ an. Teile der bestehenden Freizeitanlage wie Pflasterflächen des Eingangsbereiches und die südlichen Heckenstrukturen zur Randeingrünung der bestehenden Anlagen liegen innerhalb des westlichen Geltungsbereiches. Die gegenständlichen Flächen für den Hauptteil der südlichen Erweiterung auf Flurnummer 443 Gmk. Obermühlbach umfassen intensiv genutztes Ackerland. Die südliche Grenze wird von einem Schotterweg (Fl.-Nr.

449) in Nordwest-Südost-Richtung gebildet. Dieser zweigt von der asphaltierten Freizeitparkzufahrt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ab und führt in Richtung der Streusiedlung Kreuzhaus.



Blick von Südwesten nach Norden zum der parkzufahrt auf das obere Feld und den Freizeitpark.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24



Blick vom Weg im Süden nach Norden über das obere Feld auf den Freizeitpark

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24



Blick von Südosten nach Norden auf das obere Feld und den Freizeitpark.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24

An der Ostseite der Flurnummer 443 zweigt der Schotterweg nach Norden ab und führt als Betriebs- und Feuerwehzufahrt bis zum Bestandsgelände bei den Achterbahnen.



Blick von Norden nach Süden auf den Betriebsweg. Rechts das obere Feld.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24

Parallel dazu befindet sich in einer begleitenden Talsenke innerhalb der Waldflächen der Flurnummer 446 der Bachlauf des Dießenberggrabens, der von Norden kommend nach Süden verläuft und am Ortsrand von Neukirchen in den Dießenbach mündet. Der südliche Teil der Waldflächen entlang des Zulaufes zum Dießenbach ist der Biotopkartierung Bayern (amtl. Nr. 7042-0038-001) als „Gewässerbegleitgehölz und Gebüsch“ erfasst.



Blick von Südosten nach Westen auf die Gewässerbegleitgehölze und die Wiese am Dießenberggraben.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24

Daran schließt sich nach Osten auf der Flurnummer 448 auf einer Teilfläche eine intensiv genutzte Wirtschaftswiese an. Eine weitere Teilfläche wurde im Zuge einer genehmigten Waldrodung als Grünland angelegt und wird landwirtschaftlich genutzt.



Blick von Südwesten nach Nordosten auf die Wiese mit dem angrenzenden Fichtenwald.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24

Im Nordosten befindet sich auf der Flurnummer 446 ein ca. 60jähriger Fichtenwald, der überwiegend keinen Unterwuchs aufweist. Lediglich in den westlichen Randbereichen und in aufgelockerten Teilbereichen sind einzelne Laubgehölze zu finden.



Fichtenforst ohne
Strauchschicht

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24



Nördlicher Abschnitt
des Dießenberggra-
bens. Fichtenforst oh-
ne begleitende Laub-
gehölze.

Quelle:
MKS AI GmbH, 05/24

2.3. Höhenlagen und Topografie

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des mäßig steil geneigtem Urberbergs, der in Nordost-Südwest-Richtung zur Ortschaft Neukirchen in seiner Höhe abnimmt. Der höchstgelegene Punkt des Plangebietes befindet sich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches auf ca. 442,4 m. ü. NHN. Von dort fällt das Gelände im östlichen Drittel zunächst steiler mit ca. 17 % bis zum Bachlauf, ab diesem dann mäßiger mit ca. 7 % bis an die westliche Spitze des Plangebietes auf ca. 398,3 m ü. NHN.

2.4. Geplante Entwicklungen

2.4.1 Sondergebiet SO10 „Freizeit“

Das bestehende Sondergebiet SO1 „Freizeit“ wird nach Süden durch das SO 10 „Freizeit“ auf einer Fläche von ca. 3,5 ha erweitert. Die bisherige Randeingrünung des SO1 wird teilweise in die neuen Freizeitanlagen des SO10 integriert. Die vorhandenen Bäume sind zur inneren Durchgrünung zu erhalten. Die Strauchpflanzungen werden so weit als möglich erhalten, es sollen jedoch zwischen den Freizeitparkarealen Durch- und Übergänge flexibel je nach Freiflächengestaltung möglich sein. Daher werden die Sträucher nicht als zu erhalten festgesetzt.

Das SO10 erstreckt sich ca. 160 m nach Süden und auf einer Breite von 190 m bis 240 m von Westen nach Osten. Das Baufeld wird durch eine Baugrenze mit 3 m Abstand zu den westlichen, südlichen und östlichen Begrenzungen festgelegt. Nach Norden zum SO1 ist das Baufeld nicht durch eine Baugrenze abgegrenzt.

Innerhalb des Baufeldes des SO 10 sollen die gemäß den Festsetzungen zulässigen Nutzungen flexibel angeordnet werden können, um im Hinblick auf das Freizeitangebot eine schrittweise kundenorientierte Entwicklung des Freizeitparks zu ermöglichen. Analog zur bisherigen Freizeitparkentwicklung soll das Gelände durch eine attraktive Mischung altersgruppenspezifischer Freizeitangebote weiterentwickelt werden. Das SO10 wird im Hinblick auf die zulässigen Wandhöhen von Gebäuden (für Fahrgeschäfte und Attraktionen sind eigenen Bauhöhen festgelegt) in zwei Baufelder untergliedert:

Das Baufeld 1 umfasst den südlichen und nordwestlichen Teil des SO10. Hier sind allgemein Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,50 m zugelassen.

Das Baufeld 2 umfasst den nordöstlichen Teil des SO10. Hier ist die Errichtung von höheren Gebäuden bis zu einer Wandhöhe von 11,80 m zugelassen, um die angestrebten Indoor-Angebote umsetzen zu können. Die Gebäude sollen in einem landschaftlich durch die östlich angrenzenden Waldflächen abgeschirmten Bereich errichtet werden. Durch die Baukörper soll zudem unabhängig von immissionsschutzrechtlichen Belangen eine Abschirmung von Freizeitlärm in Richtung des Anwesens „Dießenberg 1“ unterstützt werden.

Die Randeingrünung erfolgt im Westen, Süden und Osten des Baufeldes durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der dort festgesetzten privaten Grünflächen. Diese sind 5-8 m breit und werden in Teilen als breite Mulden angelegt, die Niederschlagswasser örtlich aufnehmen und versickern können. Im Westen verläuft ein Fußweg vom geplanten Parkplatz P3 entlang der bestehenden Zufahrtsstraße bis zum Haupteingangsbereich. Hier ist der Grünzug bis zu 14 m breit, damit die Besucher in einem beschatteten Grünzug zum Haupteingang gelangen können. Auch hier sind breite Mulden zur Aufnahme von Niederschlagswasser vorgesehen.

Um eine grundlegende innere Durchgrünung sicherzustellen, sind neben den Randeingrünungen auch Baumpflanzungen innerhalb der Sondergebietsfläche festgesetzt (1 Baum pro angefangene 500 m² überbaubare Fläche). Die Standorte sind nicht festgelegt, da diese in Abhängigkeit der zu errichtenden Fahrgeschäfte und Anlagen positioniert werden müssen.

2.4.2 SO 11 „Park“

Das weitläufige, in die Natur eingebettete Freizeitparkgelände soll nach Osten im SO 11 „Park“ durch einen ca. 3 ha umfassenden Landschaftspark mit einem parkartigen Gelände mit natur- und ruhebetonten Freizeitangeboten erweitert werden. Hier sollen weitere Wild- und / oder Tiergehege entstehen sowie landschaftsgebundene und ruhebetonte Freizeiteinrichtungen (z. B. Naturspielplatz). Entlang des geplanten Wegenetzes (im Bebauungsplan unverbindlich skizzenartig dargestellt) können themenbezogene Ausstattungselemente (z. B. Skulpturen, Dinosaurier u. ä.) aufgestellt werden.

Für notwendige Betriebs- und Lagergebäude, Sanitäranlagen, Stallungen und Lagergebäude für Futtermittel sind insgesamt vier Baubereiche (Baufelder 1 bis 4) mit unterschiedlichen Bauflächengrößen festgesetzt. Innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Baubereiche können die erforderlichen Gebäude errichtet werden. Durch die gleichmäßige Verteilung wird eine ausreichende Abdeckung der einzelnen Teilareale ermöglicht.

Im SO11 „Park“ sind Fahrgeschäfte jeglicher Art, Schank- und Speisewirtschaften und jegliche Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Garagen) unzulässig, um den ruhebetonten Charakter sicherzustellen.

Der Zugang vom SO 1 „Freizeit“ in das SO 11 „Park“ erfolgt im Norden durch eine Brücke über den Dießenberggraben, um die Gewässerdurchgängigkeit nicht zu unterbrechen. Im südlichen Drittel ist eine weitere Brücke vorgesehen, die aufgeständert den Dießenberggraben und den Betriebsweg überspannt und die Besucher über die Betriebszufahrt hinweg getrennt von Verkehr in das Gelände des SO10 „Freizeit“ führt

Für die parkartige Gestaltung ist die Rodung von Teilflächen des Fichtenforstes erforderlich, um Freiflächen zu schaffen. Entlang des Dießenberggrabens werden im Süden die Gewässerbegleitgehölze erhalten und im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahme A1) im weiteren Fortgang nach Norden wird der bestehende nicht standortgerechte Fichtenforst durch naturnahe gewässerbegleitende Gehölzbestände ersetzt. Fläche 2.583 m², Breiten 15 m bis 20 m.

Entlang der Ostseite und Nordostseite des Landschaftsparks wird der Fichtenforst im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahme A2) zu einem naturnahen Laubmischwaldbestand umgebaut. Fläche 3.710 m², Breiten 8 m bis 15 m.
Zur Durchgrünung des Areals sind Baumpflanzungen festgesetzt, an der Südseite der Fl.-Nr. 448 ist entlang des dortigen privaten Feldweges ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen.

2.4.3 Neuordnung Hauptzufahrt

Für die Besucherlenkung ist auf Höhe der bestehenden Ausfahrt Parkplatz P2 die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. An diesen wird die auszubauende Zufahrt zum geplanten Parkplatz P3 angebunden. Dadurch können die ankommenden Besucher in Abhängigkeit der Parkplatzbelegung bedarfsgerecht verteilt werden. Bei geringerer Auslastung kann der Parkplatz P3 gesperrt werden, in Zeiten mit hoher Besucherfrequenz ist bei Belegung des Parkplatzes P1 und P2 eine frühzeitige Lenkung auf P3 möglich. Die Fußwege werden durch eigene Querungsbereiche vom fließenden Verkehr getrennt, um die Verkehrssicherheit für die Besucher zu erhöhen.

2.4.4 Parkplatz P3

In besucherstarken Zeiten (z. B. Oster-, Pfingst- und Sommerferien) reichen die bisherigen Parkplatzflächen nicht aus, es müssen bereits jetzt regelmäßig provisorische Ausweichparkplätze auf einer Wiesenfläche am Rand des oberen Feldes bereitgestellt werden. Um den zusätzlichen Bedarf abzudecken, werden im südlichen Drittel der Flurnummer 443 weitere Stellplätze vorgesehen. Im Parkplatz P3 sind für Besucher ca. 356 Stellplätze für Pkw vorgesehen.

Durch die Nähe zur Autobahn A3 liegt der Freizeitpark günstig an der Strecke von Norddeutschland in die Feriengebiete von Österreich und am Mittelmeer. Hier machen vermehrt Caravans Zwischenstation und besuchen den Freizeitpark. Dadurch ist eine Nachfrage nach Caravan-Stellplätzen gegeben. Hierfür sollen im südöstlichen Baufeld 25 größere Stellplätze erreicht werden, die sich für Caravans eignen, die einen höheren Platzbedarf aufweisen. Die Zufahrtsberechtigung kann gesondert über Schranken geregelt werden, um ein unberechtigtes Parken von Pkw zu vermeiden.

Die Stellplatzreihen werden analog zu den Parkplätzen P1 und P2 in den Zwischenbereichen mit 3 m breiten Böschungen angelegt, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dadurch sind eine landschaftliche Einbindung und eine Beschattung der Stellplätze möglich.

2.5. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Feld“ beträgt ca. 98.469 m². Davon entfallen auf:

SO1 „Freizeit“, Bestand (B-Plan SO „Bayerwald Familienpark“)	2.885 m ²
SO10 „Freizeit“	34.725 m ²
SO 11 „Park“ Bauflächen und Brücken	3.101 m ²
SO 11 „Park“ Grünflächen Zweckbestimmung Landschaftspark	23.450 m ²
Waldflächen	4.020 m ²
Verkehrsflächen privat, asphaltiert	6.137 m ²
Verkehrsflächen privat, geschottert	6.744 m ²
Verkehrsflächen privat, geschottert Bestand	1.183 m ²
Grünflächen privat	7.835 m ²
Kompensationsflächen A1 / A2	6.293 m ²
<u>Biotopfläche (Amtl. Nr. 7042-0038-001 „Gewässerbegleitgehölz & Gebüsch“)</u>	<u>2.096 m²</u>
Summe Gesamtfläche	98.469 m ²

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Verhältnis zu bestehendem Baurecht:

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Bayerwald Familienpark“ in der Fassung vom 26.09.2014, sowie der Deckblätter Nr. 1 (Fassung vom 22.04.2021), Nr. 2 (Fassung vom 22.04.2021), Nr. 3 (Fassung vom 17.01.2022) und Nr. 4 (Fassung vom 13.10.2022) unverändert.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberes Feld" verdrängt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" in der Fassung vom 26.03.2014 sowie des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark" in der Fassung vom 22.04.2021. Die Änderungsbereiche umfassen Teilbereiche der Zufahrt Parkplatz, des Haupteingangs, der südliche Randeingrünung des SO1 „Freizeit2 sowie Grün- und Waldflächen östlich SO1 „Freizeit“. Die anteilige Fläche beträgt ca. 9.730 m²).

3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

3.1.1 SO 10 „Freizeit“:

Das Gebiet SO10 wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeitpark“ festgesetzt (Planliche Festsetzung I 1.4.2). Allgemein zulässig sind:

Bauliche Anlagen für:

- die Attraktionen und Fahrgeschäfte und die damit verbundenen baulichen Anlagen, Spiel- und Sportanlagen, Dekorationsbauten, Stege, Brücken, Plattformen
- Spielplätze
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
- Freischankflächen, einschl. Sonnenschutz und Überdachungen
- Tiergehege mit den dazugehörigen Stallungen und Lagergebäuden für Futtermittel
- Betriebs- und Lagergebäude, Sanitäreanlagen
- die Ver- und Entsorgung (inklusive Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO)

Verkaufsflächen:

Im SO 10 ist eine zentrale, räumlich zusammenhängende Handelseinrichtung von maximal 800 m² Verkaufsfläche für Spielwaren, Souvenirs, Merchandisingprodukte und sonstige Waren, die mit dem Freizeitpark oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind sowie für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs ist auf maximal 300 m² begrenzt.

3.1.2 SO 11 „Park“

Das Gebiet SO11 wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt (Planliche Festsetzung I 1.4.2).

Für die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind die Baufelder 1 bis 4 abgegrenzt, der zulässige Baubereich ist durch eine Baugrenze definiert.

Allgemein zulässig sind:

- Betriebs- und Lagergebäude, Sanitäreanlagen

- Ver- und Entsorgung (inklusive Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO)

Unzulässig sind:

- Fahrgeschäfte jeglicher Art
- Schank- und Speisewirtschaften, einschl. Freischankflächen
- Stellplätze, Garagen, bauliche Anlagen jeglicher Art für den ruhenden Verkehr

3.2. Sondergebiet SO 10 „Freizeit“

3.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

(Planliche Festsetzung I 2.5)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Sondergebiet SO10 wie folgt festgesetzt: 0,6.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gemäß Planeinschrieb angegebene 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 1.2.1).

Geschossflächenzahl

(Planliche Festsetzung I 2.1)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Sondergebiet SO10 wie folgt festgesetzt: 0,45.

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

Wandhöhe bei Gebäuden

(Textliche Festsetzung III 1.2.2)

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden wird für die Baubereiche der Baufelder 1 und 2 im SO 10 wie folgt festgesetzt: 7,50 m als Höchstmaß

Ausnahmsweise zulässig ist eine maximale Wandhöhe von 9,80 m für Gebäude mit Indoor-Freizeitangeboten. Im SO10 ist im Baufeld 2 maximal ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 11,80 m zugelassen.

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.

Höhe baulicher Anlagen von Attraktionen / Fahrgastgeschäften (Textliche Festsetzung III 1.2.3)

Die allgemein zulässige Bauhöhe von Attraktionen / Fahrgastgeschäften wird für das Sondergebiet SO10 wie folgt festgesetzt: 16,0 m.

Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegende Punkt der baulichen Anlage. Den unteren Bezugspunkt bildet das mittlere natürliche Geländenniveau (Urgelände) der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen). Betriebliche erforderliche Schutz- und Sicherheitseinrichtungen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 4 m überschreiten.

Im SO10 sind zwei Fahrgeschäfte mit einer Höhe der baulichen Anlage von maximal 29 m zulässig. Der höchste Punkt der Anlage ist innerhalb einer auf maximal 2.000 m² begrenzten Fläche zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegende Punkt der baulichen Anlage. Den unteren Bezugspunkt bildet das mittlere natürliche Geländenniveau (Urgelände) der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen). Betriebliche erforderliche Schutz- und Sicherheitseinrichtungen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 4 m überschreiten (Textliche Festsetzung III 1.2.4).

Durch die Festlegung können im SO 10 zwei Fahrgeschäfte errichtet werden, die aufgrund ihrer Bauweise die allgemein zulässige Bauhöhe von 16 m bis zu einer Bauhöhe von maximal 29 m überschreiten. Der Anlagenhochpunkt von maximal 29 m wird auf eine Fläche von maximal 2.000 m² (z. B. 40 m x 50 m) begrenzt. Diese Begrenzung gilt ausschließlich nur für den Hochpunkt und nicht für das sonstige Fahrgeschäft (Streckenführung, Steigung, Auffahrt, Abfahrt, Grundfläche etc.). Ggf. erforderliche Sicherheitseinrichtungen (z. B. Fangnetze, Aufstiege mit Geländer o. ä.) dürfen diese Höhe um maximal 4 m überschreiten.

Im SO10 ist ein einziges Fahrgeschäft mit einer Höhe der baulichen Anlage von maximal 40 m zulässig. Der höchste Punkt der Anlage ist innerhalb einer auf maximal 1.500 m² begrenzten Fläche zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet der am höchsten liegende Punkt der baulichen Anlage. Den unteren Bezugspunkt bildet das mittlere natürliche Geländenniveau (Urgelände) der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen). Betriebliche erforderliche Schutz- und Sicherheitseinrichtungen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 4 m überschreiten (Textliche Festsetzung 1.2.5).

Durch die Festlegung kann im SO 10 ein Fahrgeschäft errichtet werden, das aufgrund seiner Bauweise die allgemein zulässige Bauhöhe von 16 m bis zu einer Bauhöhe von maximal 40 m überschreitet. Der Anlagenhochpunkt von maximal 40 m wird auf eine Fläche von maximal 1.500 m² (z. B. 30 m x 50 m) begrenzt. Diese Begrenzung gilt ausschließlich nur für den Hochpunkt und nicht für das sonstige Fahrgeschäft (Streckenführung, Steigung, Auffahrt, Abfahrt, Grundfläche etc.). Ggf. erforderliche Sicherheitseinrichtungen (z. B. Fangnetze, Aufstiege mit Geländer o. ä.) dürfen diese Höhe um maximal 4 m überschreiten.

3.2.2 Bauweise

Baugrenzen: Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert (Planliche Festsetzung I 3.5.1).

Bauweise: Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, aber Gebäudelängen über 50 m bis maximal 90 m sind zulässig (Textliche Festsetzung III 1.3.1).

3.2.3 Baugestaltung Gebäude

(Textliche Festsetzung III 1.4.1)

Dachform:	Satteldach. Flachdach. Pultdach. Sonderdachformen sind bei Gebäuden in Verbindung mit Fahr- geschäften und Attraktionen zulässig.
Dachneigung:	Satteldach 15° - 30°. Flachdach maximal 5°, Pultdach maximal 10°. Bei zulässigen Sonderdachformen ist keine Dachneigung festge- setzt.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben, Me- talldachdeckungen in roten und grauen gedeckten Farben. Flach- dächer sind extensiv zu begrünen. Bei thematisierten Fahrgeschäf- ten und Sonderdachformen ist die Dachdeckung frei wählbar. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink und Bleieindeckungen.
Dachgauben:	Unzulässig.
Firstrichtung:	Frei wählbar.
Fassade:	Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtö- nen. Bei thematisierten Fahrgeschäften oder Attraktionen ist die Fassadengestaltung frei wählbar.

3.2.4 Geländemodellierungen / Stützmauern

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 3,0 m bezogen auf das Urge-
lände zulässig (Textliche Festsetzung III 1.5.1).

Außerhalb der Bauflächen nach planlicher Festsetzung 1.4.2 sind Auffüllungen und Ab-
grabungen bis 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Im Bereich der Parkplätze P3
sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig
(Textliche Festsetzung III 1.5.2).

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen
sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Aus-
führung: Granit-Trockenmauer, Natursteinmauer, Betonstützwand mit Begrünung (textli-
che Festsetzung III 1.5.3).

3.3. Sondergebiet SO 11 „Park“

Das Sondergebiet SO 11 „Park“ umfasst ausschließlich die im Bebauungsplan gemäß
Planzeichen I 1.4.2 abgegrenzten Baufelder 1-4.

3.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

(Planliche Festsetzung I 2.5)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt: 0,8.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die durch Planeinschrieb angegebene
Fläche der Baufelder 1 bis 4 maßgebend (§ 19 Absatz 3 Satz 1 BauNVO).

Geschossflächenzahl (Planliche Festsetzung I 2.1)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt: 1,2.

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

Wandhöhe bei Gebäuden (Textliche Festsetzung III 2.2.2)

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden wird wie folgt festgesetzt: 4,50 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.

3.3.2 Baugestaltung Gebäude (Textliche Festsetzung III 2.3.1)

Dachform:	Satteldach. Flachdach. Pultdach. Sonderdachformen sind bei Gebäuden in Verbindung mit Attraktionen zulässig.
Dachneigung:	Satteldach 15° - 30°. Flachdach maximal 5°. Pultdach maximal 10°. Bei zulässigen Sonderdachformen ist keine Dachneigung festgesetzt.
Dacheindeckung:	Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben, Metalldachdeckungen in roten und grauen gedeckten Farben. Bei Sonderdachformen ist die Dachdeckung frei wählbar. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.
Dachgauben:	Unzulässig.
Firstichtung:	Frei wählbar.
Fassade:	Fasadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Bei thematisierten Attraktionen ist die Fasadengestaltung frei wählbar.

3.3.3 Geländemodellierungen / Stützmauern

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig (Textliche Festsetzung III 2.4.1).

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, hinterbetonierte Granitmauer (Textliche Festsetzung III 2.4.2).

3.4. Flächenbefestigungen

(Textliche Festsetzung III 3.)

Für private Straßenverkehrsflächen gemäß planlicher Festsetzung 6.1.1 (Zufahrtsstraße, Betriebsstraße, Fahrgassen Parkplatz P3) ist eine Befestigung mit Asphalt und mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zulässig.

Für private Straßenverkehrsflächen gemäß planlicher Festsetzung 6.1.2 (Feldweg südlich SO11) sind ausschließlich eine Befestigung mit Schotterbelag zulässig.

Für private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß planlicher Festsetzung 6.3.1 (Platzflächen Haupteingang) ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen wie z. B. breittufiges Betonpflaster und Natursteinpflaster zulässig.

Für Flächen für den ruhenden Verkehr gemäß planlicher Festsetzung 6.3.2 (Stellplätze Parkplatz P3) ist eine Befestigung mit Schotterbelag, Schotter-Splitt-Belag, Schotterrasen sowie wassergebundener Decke zulässig.

Für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß planlicher Festsetzung 6.3.3 (private Fußwege) ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, z.B. breittufiges Betonpflaster, Natursteinpflaster sowie Schotterbelag zulässig.

Für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß planlicher Festsetzung 6.3.4 (privater Fußweg, Zweckbestimmung Wanderweg) ist eine Befestigung mit Schotterbelag, Schotter-Splitt-Belag, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zulässig.

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

3.5. Tiergehege / Landschaftspark

3.5.1 Haltungsanforderungen

(Textliche Festsetzung III 4.1)

Für die artgerechte Haltung von Säugetieren sind die durch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten für die tierschutzgerechte Haltung von Säugetieren am 10. Juni 1996 festgelegten Mindestanforderungen einzuhalten (Textliche Festsetzung III 4.1).

3.5.2 Bauliche Anlagen Tierfreigehege

(Textliche Festsetzung III 4.2)

Für Tierfreigehege ist die Errichtung von Futterlagern, Unterständen und Witterungsschutzeinrichtungen zulässig. Für die Errichtung von größeren Gebäuden sind die Baufelder 1 bis 4 im SO11 vorgesehen. Hier sind die Baubereiche durch eine Baugrenze definiert. Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Landschaftspark“ (planliche Festsetzung I 9.2) pro Tierart die Errichtung von Gebäuden (z. B. Futterlager, Unterstand, Witterungsschutzeinrichtungen) mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 120 m² zugelassen. Abweichungen von der Flä-

chengröße sind ausnahmsweise zulässig, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen an eine artgerechte Tierhaltung erforderlich ist.

Zulässige Ausführung: Wandhöhe maximal 4,50 m bezogen auf das Urgelände. 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.

Boden: Betonbodenplatten oder befestigte Pflasterflächen. Gebäude in Mauerwerks- oder Holzkonstruktion mit Holz- und oder Putzfassade, Dachdeckung mit extensiver Dachbegrünung, Metalleindeckungen in gedeckten Grautönen, Holzschindeln, Ziegel oder Pfannen in rot- bis rotbrauner Farbe. Dachneigung 5° - 30°. (Textliche Festsetzung III 4.2).

3.5.3 Landschaftspark

(Textliche Festsetzung III 4.3)

Der Landschaftspark umfasst die nach planlicher Festsetzung I 9.2 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“. Die Flächengröße beträgt gemäß Planeinschrieb ca. 23.450 m².

Zulässig ist innerhalb der Flächen gemäß planlicher Festsetzung I 9.2 die Errichtung von Wild- und Tiergehegen. Die Errichtung von Wegen, Nebenanlagen, Dekorationselementen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie themenbezogenen Ausstattungselementen ist bis zu maximal 20 % der durch Planeinschrieb angegebenen Fläche des Landschaftsparks zulässig.

Die maximal zulässige Höhe für Spielgeräte, Dekorationselemente, themenbezogene Ausstattungselemente wird für den Landschaftspark wie folgt festgesetzt: 12 m als Höchstmaß bezogen auf das Urgelände. Ausnahmsweise zulässig sind Skulpturen / Figuren bis 18 m Höhe bezogen auf das Urgelände.

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m über dem geplanten Gelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer, hinterbetonierte Granitmauer. Die Festlegungen sind analog zu den Festsetzungen des SO 11 „Park“ gewählt.

3.6. Beleuchtung

(Textliche Festsetzung III 5.1)

Eine Beleuchtung der Anlage ist nur während der Betriebszeiten sowie ausnahmsweise für Unterhalts- und Wartungsarbeiten außerhalb der Betriebszeiten zulässig. Außerhalb der Betriebszeiten der Anlage ist eine Beleuchtung zur Erfüllung der Anforderungen an die betriebliche Sicherheit und Verkehrssicherung zulässig.

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

3.7. Werbeanlagen

(Textliche Festsetzung III 6.1)

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im SO 10 sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 4 m und einer maximalen Gesamtfläche von 60 m² zulässig.

Die maximal zulässige Größe von Einzelwerbeanlagen beträgt 10 m².

Ausnahmsweise zulässig ist einmalig ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu maximal 7 m und einer maximalen Fläche von 10 m².

Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Wandhöhe von 5 m und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

Die Werbeanlagen sind so zu orientieren, dass sie keine Wirkung in die freie Landschaft sowie zum Siedlungsbereich Neukirchen-Haggn entfalten. Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St 2139 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

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

3.8. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nicht vollflächig geschlossene Metallzäune, Holzzäune, Maschendrahtzäune sowie Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m über den Urgeleände zulässig. Mauern, Gabionen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig. Durchgehende Mauersockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten / Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Zwischen Unterkante der Einfriedung und der Bodenoberfläche ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm herzustellen (Textliche Festsetzung III 7.1).

Art und Höhe der Einfriedungen für Tiergehege richten sich nach den artspezifischen Haltungsanforderungen (Textliche Festsetzungen III 7.2).

4. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Eine öffentliche Verkehrsanbindung der Sondergebietsfläche ist nicht notwendig. Die Anbindung des Freizeitparkes erfolgt über die bestehende öffentliche Zufahrt von der Staatsstraße 2139 aus und die bestehende private Zufahrtsstraße zum Freizeitpark. An der westlichen Spitze des Erweiterungsgebietes soll für eine angemessene Besucherlenkung ein Kreisverkehr entstehen.

4.1.2. Private Verkehrsflächen

Die Erschließung der Freizeitpark-Erweiterungsfläche erfolgt von der privaten Zufahrtsstraße ausgehend über einen neu anzulegenden Kreisverkehr. Von diesem zweigt nach Osten eine weitere Zufahrt entlang der südlichen Grenze des Erweiterungsgebietes ab. Der bestehende Schotterweg Richtung Kreuzhaus wird auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut und dient zukünftig als Zufahrt zu einem weiteren Besucherparkplatz (P3) sowie als Betriebsweg mit nördlichem Anschluss in einer Breite von 4,50 m an das Sondergebiet SO10 und das bestehende Sondergebiet SO1. Ab der Höhe des Bachlaufes des Dießenberggrabens nach Osten verbleibt der bestehende Weg in Schotterbauweise und dient als Betriebsweg und Zufahrt zum Sondergebiet SO11 „Park“.

Der im Süden des Erweiterungsgebietes liegende Besucherparkplatz (P3) wird durch dreireihige Parkspangen mit einer 6,0 m breiten asphaltierten Zufahrt angelegt. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterbauweise) auszuführen. Neben ca. 356 PKW-Stellplätzen für Besucher entstehen zudem 25 Caravan-Stellplätze.

Innerhalb des „Landschaftspark“ entstehen Besucherwege mit wasserdurchlässigen Belägen. Im Bebauungsplan ist ein unverbindlicher Verlauf eingetragen. Der tatsächliche Verlauf richtet sich nach den jeweiligen Gestaltungs- und Erschließungsanforderungen des Geländes.

4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Der Edelwies Erlebnispark ist an die gemeindliche Wasserversorgung Neukirchen angeschlossen. Der Übergabepunkt befindet sich südwestlich des geplanten Kreisverkehrs. Ab dem Übergabepunkt wird der Freizeitpark durch ein privates Wasserleitungsnetz erschlossen. Die Erweiterungsbereiche werden durch einen entsprechenden Ausbau des privaten Wasserleitungsnetzes versorgt. Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch einen eigenen Anschluss an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald ergänzt.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem privaten Wasserleitungsnetz sichergestellt. Sollte dies für Teilbereich nicht möglich sein, werden alternative Löschwassereinrichtungen (z. B. Löschwasserzisternen) erstellt.

4.3. Abwasserentsorgung

Der Edelwies Erlebnispark ist an die gemeindliche Abwasseranlage Neukirchen angeschlossen. Das Abwasser wird gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage Neukirchen zur Behandlung zugeführt. Der Übergabepunkt des öffentlichen Abwasserkanals befindet sich westlich des Dießenbaches auf der Flurnummer 1817 Gmk. Neukirchen. Ab dem Übergabepunkt wird der Freizeitpark durch eine private Abwasserleitung erschlossen. Die Abwasserentsorgung der Erweiterungsbereiche erfolgt durch einen Ausbau des privaten Abwasserleitungsnetzes.

4.4. Niederschlagswasser

(Planliche Festsetzung 10.2 / Textliche Festsetzung III 9.1)

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. Das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen soll möglichst über Grünflächen und Mulden möglichst breitflächig versickert werden. Hierfür werden in den privaten Grünflächen am Westrand und Ostrand des SO10 breite Mulden angelegt, über die das Wasser gemäß der Topografie abfließen und bereits zum Teil über den belebten Boden versickern kann. Das Wasser steht hier der Bepflanzung und dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung.

Im Bereich des Besucherparkplatzes P3 im Süden wird das Wasser breitflächig über die Böschungen zwischen den Parkplatzspangen versickert. Am Fuß der Böschungen werden analog zum bestehenden Parkplatz Sickerrigolen verbaut, die das Wasser dem Untergrund zuleiten.

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. Im westlichen und östlichen Bereich des Parkplatzes P3 sind im Bereich der unteren Parkspangen Flächen für unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Hier wird das nicht versickerbare Niederschlagswasser zurückgehalten und über eine Ableitung dem jeweiligen Vorfluter gedrosselt zugeführt. Die westlichen Rückhalteeinrichtungen werden aufgrund der Topografie in das Einzugsgebiet des Dießenbaches abgeleitet. Die östlichen Rückhalteeinrichtungen werden aufgrund der Topografie nach Süden dem Dießenberggraben zugeleitet.

Die Rückhalteeinrichtungen werden ergänzt durch Speicher für Niederschlagswasser (z. B. als kombinierte Rückhalte- und Speicheranlage), die das Regenwasser aus Dachflächen und befestigten Flächensammeln, um es für die Grünanlagenbewässerung oder sonstige Brauchwasserzwecke zu verwenden. Dadurch wird der Niederschlagswasserabfluss verringert und das Wasser im lokalen Kreislauf gehalten.

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 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

4.5. Stromversorgung

Der Freizeitpark ist an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Erweiterungsbereiche werden durch einen Ausbau des bestehenden Stromleitungsnetzes er-

schlossen. In Abhängigkeit des Strombedarfes ist die Errichtung zusätzlicher Trafostationen in den Sondergebieten erforderlich.

Durch die Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen auf geeigneten Gebäuden wird die Eigenversorgung mit Strom weiter ausgebaut.

4.6. Telekommunikation

Der Freizeitpark ist an das Telekommunikationsnetz der deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Erweiterungsbereiche werden, sofern erforderlich, durch einen Ausbau des Telekommunikationsnetzes versorgt.

4.7. Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Zufahrten des Freizeitparkgeländes. Die Erweiterungsbereiche können über die geplante Zufahrt südlich und östlich des SO 10 angebunden werden.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

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

Folgende Schwerpunkte wurden bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt:

- Pflanzung von Bäumen entlang der Hauptzufahrt des Freizeitparkes im Westen des Geltungsbereiches zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.
- Pflanzung von Bäumen und zweireihigen Strauchpflanzungen entlang der Westgrenze sowie dreireihigen Strauchpflanzungen an der Südwestgrenze des Sondergebietes SO 10 „Freizeit“ zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.
- Pflanzung von Bäumen an der östlichen Grenze des Sondergebietes SO 10 „Freizeit“ entlang der Betriebszufahrt zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.
- Innere Durchgrünung des Parkplatzes P3 in Ost-West-Richtung zwischen den Stellplatzreihen mit Laubbäumen und zweireihigen Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung und optischen Abschirmung nach Süden.
- Pflanzung von Bäumen, zweireihigen Strauchpflanzungen an der Ostgrenze sowie dreireihigen Strauchpflanzungen an der Südgrenze des „Landschaftspark“ zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung.

Innerhalb der Baufelder 1 und 2 des SO 10 „Freizeit“ kann die Lage von Gebäuden, Fahrgeschäften und sonstigen baulichen Anlagen in Abhängigkeit der technischen und gestalterischen Anforderungen frei gewählt werden. In diesen Bereichen wird ein pauschales Pflanzgebot für Bäume (pro 500 m² ein Baum) vorgesehen. Gleiches gilt für die

Bereich innerhalb der privaten Grünflächen des „Landschaftsparks“. Die Standorte der Bäume sind in Abhängigkeit der Gestaltung frei wählbar.

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.

Die bestehenden Bäume an der derzeitigen Südgrenze des SO1 „Freizeit“ sind zu erhalten festgesetzt, um die innere Durchgrünung zwischen den Sondergebieten SO 1 „Freizeit“ und SO 10 „Freizeit“ zu erhalten.

5.3. Pflanzgebote

5.3.1. Zu pflanzende 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 im Bereich Parkplatz P3 und innerhalb des SO 10 zulässig.

Weiterhin ist innerhalb der Sondergebietsfläche SO 10 und des Landschaftsparks pro 500 m² überbaubare Fläche je 1 Laubbaum der Gehölzartenliste 1, 2a oder 2b zu pflanzen und zu erhalten. Der Mindestanteil Bäume der Gehölzartenliste 1 beträgt 40%. Die Standorte der nicht durch Planzeichen festgelegten Baumpflanzungen sind innerhalb der Sondergebietsflächen SO 10 und SO11 frei wählbar.

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
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
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 Parkplatz P3 und innerhalb SO 10.

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. Zu pflanzende Sträucher

Anpflanzen von Sträuchern:

Nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 sind auf mindestens 75% der jeweiligen Grenzlängen Sträucher der Gehölzartenliste 3 zu pflanzen und zu erhalten. Abstand der Pflanzen untereinander 1,50 m, Reihenabstand 1,0 m.

Pflanzdichten:

Südwestgrenze SO 10 zum Parkplatz P3:	3-reihige Strauchpflanzung
Westgrenze SO 10 entlang Fußweg:	2-reihige Strauchpflanzung
Südgrenze Landschaftspark:	3-reihige Strauchpflanzung
Ostgrenze Landschaftspark:	3-reihige Strauchpflanzung
Böschungen Parkplatz P3 und Südseite entlang Zufahrt:	2-reihige Strauchpflanzung

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 8.2).

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 8.3).

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 8.4).

6. MAßNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

6.1. Kompensationsflächen A1 und A2

Für den Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Hierfür sind im nordwestlichen und nordöstlichen bzw. östlichen Randbereich des SO 11 „Park“ zwei Kompensationsflächen festgesetzt.

Abgrenzung, Ausgangszustand und Maßnahmen sind im Lageplan B 1.3 Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Ausgleichsfläche A1 (gem. planlicher Festsetzung 13.1.1)

Entwicklungsziel: Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alniopadion, *Alnion incanae*): Lebensraumtyp 91E0* gemäß Biotopschlüssel Bayern.

Ausprägung: Biotop- / Nutzungstyp L512 nach BayKompV: Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder.

Gesamtfläche: 2.583 m²

Ausgleichsfläche A2 (gem. planlicher Festsetzung 13.1.2)

Entwicklungsziel: Tannen-Fichten-Buchenwald basenarmer Standorte (Buche >50 %): FFH-Lebensraumtyp 9110 gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie.

Ausprägung: Biotop- / Nutzungstyp L232 nach BayKompV: Tannen-Fichten-Buchenwald mit einem Buchenanteil >50 %.

Gesamtfläche: 3.710 m².

Abgrenzung, Ausgangszustand und Maßnahmen sind im Lageplan B 1.4 Anlage 4 zum Bauordnungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Auf die Inhalte wird verwiesen.

6.2. Kompensationsfläche A3 Pürgl

Für den nicht innerhalb des Geltungsbereiches umsetzbaren verbleibenden Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft wird eine Kompensationsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 2858 der Gemarkung bereitgestellt:

Ausgleichsfläche A3 (Extern, Fl.-Nr. 2858, Gmk. Neukirchen)

Entwicklungsziel: Tannen-Fichten-Buchenwald basenarmer Standorte (Buche >50 %): FFH-Lebensraumtyp 9110 gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie.

Ausprägung: Biotop- / Nutzungstyp L232 nach BayKompV: Tannen-Fichten-Buchenwald mit einem Buchenanteil >50 %.

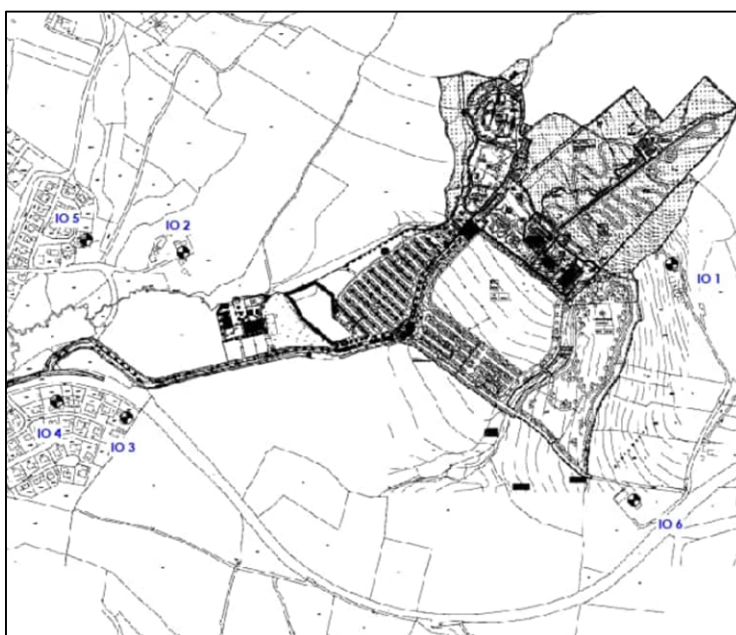
Gesamtfläche: 8.733 m².

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Erweiterung des Freizeitparks nach Süden und Osten durch die Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie die privaten Parkplatz- und Verkehrsflächen ändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation bezüglich der nächstgelegenen Immissionsorte. Es ist eine Lärmkontingentierung durchzuführen, welche die Einhaltung der geltenden Orientierungs-, bzw. Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen. Zudem sind die Lärmemissionen der neu entstehenden Parkplatzflächen zu ermitteln und zu bewerten.

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt.

Das Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüros Hook und Partner Nr. NKI-2571-09 / 2571-09_E03 vom 22.08.2025 liegt dem Bauordnungs- und Grünordnungsplan als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.



Maßgebliche Immissionsorte (IO):

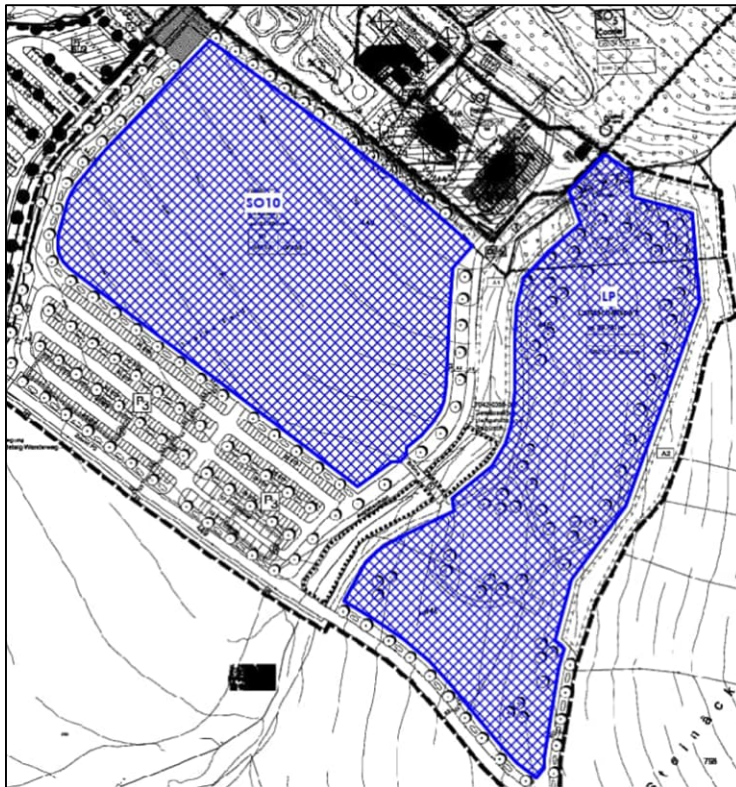
- IO1: (MI) Dießenberg 2, Wohnhaus
- IO2: (MI) Brandlehen 1, Wohnhaus
- IO3: (WA) Ziegelfeld 21, Wohnhaus
- IO4: (WA) Ziegelfeld 13, Wohnhaus
- IO5: (WA) Am Sonnenhang 31, Wohnhaus
- IO6: (MI) Kreuzhaus 1, Wohnhaus

Quelle:
Hook und Partner, 2025

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung zusammenfassend wiedergegeben und die Auswirkungen der Erweiterung des Freizeitgeländes durch den Bauungs- und Grünordnungsplan beurteilt.

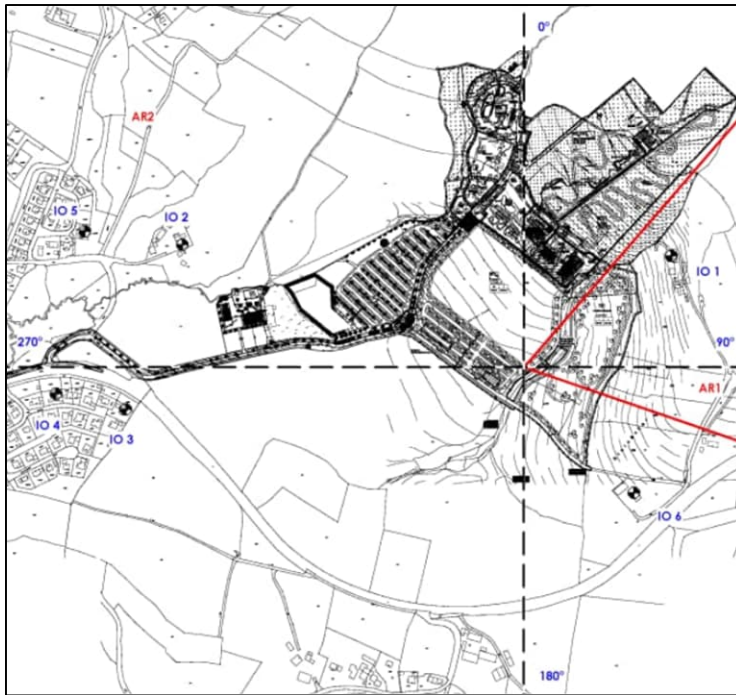
Zulässige Emissionskontingente Sondergebiete:
(Textliche Festsetzung III 11.1)

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet SO10 „Freizeit“ und SO11 „Park“ (im Gutachten als Landschaftspark bzw. LP benannt) wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.2 der 18. BImSchV die in der folgenden Tabelle für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten. Als relevante Emissionsbezugsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO10 und SO11) und Landschaftspark) herangezogen.



Darstellung der relevanten Emissionsbezugsflächen SEK.

Quelle:
Hook und Partner, 2025



Darstellung der verschiedenen Abstrahlrichtungen.

Quelle:
 Hook und Partner, 2025

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM32-Koordinaten $x = 776251,43$ (Rechtswert) und $y = 5431337,18$ (Hochwert) mit Koordinatendatum ETRS89. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

- AR1 43° bis 111°: Maßgebliche Immissionsrote im Ortsteil Dießenberg (Osten)
- AR2 111° bis 43°: Maßgebliche Immissionsorte in den Ortsteilen Kreuzhaus, Haggn, Bühel und Brandlehen (Norden, Westen und Süden)

Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen sind für die Sondergebietsflächen SO10 und SO11 mit „Landschaftspark“ (LP) maximal zusätzliche Emissionskontingente festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK}					
Abstrahlrichtung AR1 / 43° bis 111°					
Parzelle	SEK	L_{EK,Tag}	L_{EK,Ruhe1}	L_{EK,Ruhe2}	L_{EK,Nacht}
SO10	31.615	65	60	65	50
LP	26.555	55	50	55	40
Abstrahlrichtung AR2 / 111° bis 43°					
SO10	31.615	67	62	67	52
LP	26.555	58	53	58	43

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle [m²]

L_{EK,Tag}: L_{EK} für die Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Ruhe1}: L_{EK} für die Tagzeit innerhalb der Morgenruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Ruhe2}: L_{EK} für die Tagzeit innerhalb der Mittags-/Abendruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Nacht}: L_{EK} für die Nachtzeit [dB(A) je m²]

(Auszug Schalltechnisches Gutachten von 15.01.2025, Seite 16)

Es gelten folgende Beurteilungszeiträume:

Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV		
Bezeichnung	Werktage	Sonn- und Feiertage
Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten	8 - 20 Uhr	9 – 13 / 15 - 20 Uhr
Tagzeit innerhalb der Morgenruhezeiten	6 - 8 Uhr	7 – 9 Uhr
Tagzeit innerhalb der Mittagsruhezeit	-	13 – 15 Uhr
Tagzeit innerhalb der Abendruhezeiten	20 - 22 Uhr	20 - 22 Uhr
Nachtzeit	22 - 6 Uhr	22 - 7 Uhr

(Auszug Schalltechnisches Gutachten von 15.01.2025, Seite 23)

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente L_{IK} erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Schalltechnische Beurteilung Parkplatz P3:

Zur Abschätzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes P3 (Pkw und Caravan) wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der RLS-90 durchgeführt (Vollständige Füllung und Leerung aller Stellplätze während der sinn täglichen Mittagsruhezeit). Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel durch den neuen Parkplatz zur sonntäglichen Mittagsruhezeit um mindestens 25 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV liegen.

Beurteilungsmatrix						
Sonntägliche Mittagsruhezeit	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
Prognostizierte Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	35	31	30	24	29	21
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	60	60	55	55	55	60
Unterschreitung / Überschreitung	-25	-29	-25	-31	-26	-39

(Auszug Schalltechnisches Gutachten von 15.01.2025, Seite 20)

Selbst unter der Annahme einer Vollausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Bestandsanlagen und Erweiterungsflächen (SO10, SO11 bzw. Landschaftspark) kann gesichert ausgeschlossen werden, dass die zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch die neu ausgewiesene Stellplätze in Summenwirkung mit den übrigen Lärmemittenten zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV führen.

Die Ausweisung der Parkflächen P3 im Rahmen der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung steht somit nicht im generellen Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzumutbaren Geräuschbelästigungen. Weitergehende Festset-

zungen zum Schutz vor Parkplatzgeräuschmissionen sind demnach auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

8. ARTENSCHUTZ

(Planliche Festsetzung I 13.2.5)

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die saP Nr. K3_SR-2403 des Büros Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg, vom 07.04.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte der saP sowie die Ausführungen unter Punkt 11.3.2 des Umweltberichts wird verwiesen.

8.1. Vermeidungsmaßnahmen

(Planliche Festsetzungen I 13.2.5)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind für die relevanten streng geschützten Tierarten folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen festgesetzt:

Konfliktvermeidende Maßnahme KVM1:

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (1. Oktober bis 28. Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Konfliktvermeidende Maßnahme KVM2:

Im Jahr vor der Fällung von Bäumen sind die Fällbereiche auf Quartierbäume von Fledermäusen zu untersuchen. Eine ökologische Baubegleitung von Fällarbeiten ist erforderlich.

8.2. CEF-Maßnahmen

(Planliche Festsetzungen I 13.2.5)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten festgesetzt:

CEF-Maßnahme CEF1:

Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind pro gefällttem Quartierbaum 3 Fledermauskästen im nahen Umfeld anzubringen. Die Maßnahme ist ausschließlich erforderlich, wenn Quartierbäume von Fledermäusen gefällt werden müssen.

CEF-Maßnahme CEF2:

Ersatzpflanzung von Gehölzen für Brutplatzverluste der Goldammer an der Südostgrenze und Südgrenze des „Landschaftspark“. Jeweils Anlegen einer 3-reihigen Heckenpflanzung gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.2.

8.3. Zusammenfassende Bewertung

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuftten Arten werden unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die einschlägigen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

9. HINWEISE

9.1. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände bei Bepflanzungen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

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.

9.2. 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 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Februar 2007, AllM-BI 2008 S. 806 wird hingewiesen. Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Straßen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Hierfür ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 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.

9.3. Hinweise der Wasserwirtschaft

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.

10. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Feld“ des Freizeitparks Edelwies 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.

11. UMWELTBERICHT

11.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Feld“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Freizeitanlage Edelwies auf Flächen südlich und östlich des bestehenden Freizeitparks schaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen jeweils durch das Deckblatt Nr. 22 geändert.

Die Edelwies Freizeit GmbH beabsichtigt, das Angebot an Freizeitattraktionen weiter zu erhöhen. Wesentliche Ziele sind der Ausbau der familienfreundlichen Angebote, Schaffung von Indoor-Angeboten (bei Hitze- und Schlechtwetterphasen) sowie die Ergänzung einzelner Fahrgeschäfte mit hohem Erlebnischarakter. Die Themenbereiche Tierfreigelände, naturnahes Spielen und Erleben sollen durch die Entwicklung eines Landschaftsparks auf den östlich des Dießenberggrabens angrenzenden Wald- und Wiesengebieten erweitert werden.

Hierzu soll im Süden in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Freizeitpark auf einer Fläche von ca. 3,5 ha ein sonstiges Sondergebiet (SO10) mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ entstehen. Östlich davon ist ein ruhebetontes parkartiges Areal vorgesehen, das als SO 11 „Park“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Landschaftspark“ entwickelt wird. Der Themenbereich Tierfreigelände, naturnahes Spielen und Erleben soll durch die Entwicklung des Landschaftsparks auf den Flächen östlich des Dießenberggrabens erweitert werden. Südlich der SO 10 sind Flächen für einen weiteren Besucherparkplatz (P3) für Pkw und Caravan vorgesehen.

11.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

11.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Neukirchen 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 3.1.1 LEP 2023 – Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
„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 südlich und östlich anschließt und so zu einer kompakten, organischen Entwicklung beiträgt, die sich nicht ungegliedert in die Landschaft erstreckt. Eine Zersiedlung der Landschaft kann vermieden werden. Aufgrund der stetigen Weiterentwicklung des Freizeitparks und den steigenden Besucherzahlen ergibt sich durch die beiden Sondergebiete (SO10, SO11 mit Landschaftspark) sowie der Erweiterungsfläche des Parkplatzes für PKW und Caravan eine bedarfsorientierte und zusammenhängende Gesamterweiterung mit vielseitigem Angebot für die ganze Familie.

Der direkte Anschluss an die bestehende Freizeitanlage Edelwies 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 angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen. Ökologisch wichtige Strukturen wie der Talraum des Dießenberggrabens werden konzeptionell eingebunden und durch Kompensationsmaßnahmen in ihrer Funktion gestärkt.

Das Vorhaben befindet sich im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung sichert den Bestand der Freizeitanlage Edelwies und fördert einen nachfragegerechten Ausbau des örtlichen und überregionalen touristischen Angebotes im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen. 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.

11.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Neukirchen ist als „ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ 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 Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.“

Kapitel B IV Wirtschaft – 5 Tourismus

Ziel 5.1 RP12:

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

Grundsatz 5.2 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 der Regionalplanung, indem die geplante Erweiterung unmittelbar südlich und südöstlich an den Bestand der Freizeitanlage anschließt und so zu einer organischen und bedarfsgerechten Entwicklung beiträgt. Aufgrund der stetigen Weiterentwicklung des Freizeitparks und den steigenden Besucherzahlen ergibt sich durch die geplanten Sondergebiete (SO10 „Freizeit“, SO11 „Park“) sowie dem „Landschaftspark“) und der Erweiterungsfläche des Parkplatzes für Pkw und Caravans eine bedarfsorientierte und zusammenhängende Gesamterweiterung mit vielseitigem Angebot.

Der direkte Anschluss an die bestehende Freizeitanlage Edelwies 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 angemessene Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen. Durch die Begrünungsmaßnahmen an den Außenseiten, die innere Durchgrünung der Parkplatzflächen und die parkartige Gestaltung des SO 11 „Park“ werden strukturreiche Übergänge in die angrenzende Landschaft geschaffen.

Das Vorhaben befindet sich im Tourismusgebiet „Mittlerer Bayerischer Wald“. Die geplante Erweiterung sichert den Bestand der Freizeitanlage Edelwies und fördert einen nachfragegerechten Ausbau des örtlichen und überregionalen touristischen Angebo-

tes. Für den bestehenden Freizeitparkbetrieb wird durch die Erweiterung der Anlage die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und verbessert. Die Erweiterung sichert bestehende Arbeitsplätze im Tourismus und schafft zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten.

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

11.2.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Da die baulichen Entwicklungen nicht mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar sind, wird durch die Gemeinde Neukirchen ein Antrag zur Herausnahme der Erweiterungsflächen (ca. 9,8 ha) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beantragt.

11.2.4. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind:

Nr. 7042-0038-001 *„Feuchtbiotop an Quellbach nordwestlich Kreuzhaus“ (Gewässer-Begleitgehölze, linear)*

Die oben genannten Biotopflächen liegen innerhalb einer als zu erhalten festgesetzten Waldfläche entlang des Dießenberggrabens zwischen den Sondergebieten SO10 und SO11 und unterliegen somit keiner grundsätzlichen Veränderung. Lediglich eine geplante Fußgängerbrücke (siehe planliche Festsetzung 6.3.5) soll die beiden Sondergebiete im Bereich der Biotopfläche verbinden. Aufgrund der geringen Dimensionierung der Brücke und einer aufgeständerten Bauweise kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die oben genannte Biotopfläche ergeben.

Der durch die Errichtung der Brücke folgende Eingriff ist in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung abgehandelt und berücksichtigt (vgl. Umweltbericht, Punkt 11.6 sowie Lageplan B 1.2 Anlage 2).

11.3. 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.

11.3.1. Schutzgut Mensch

Bestand:

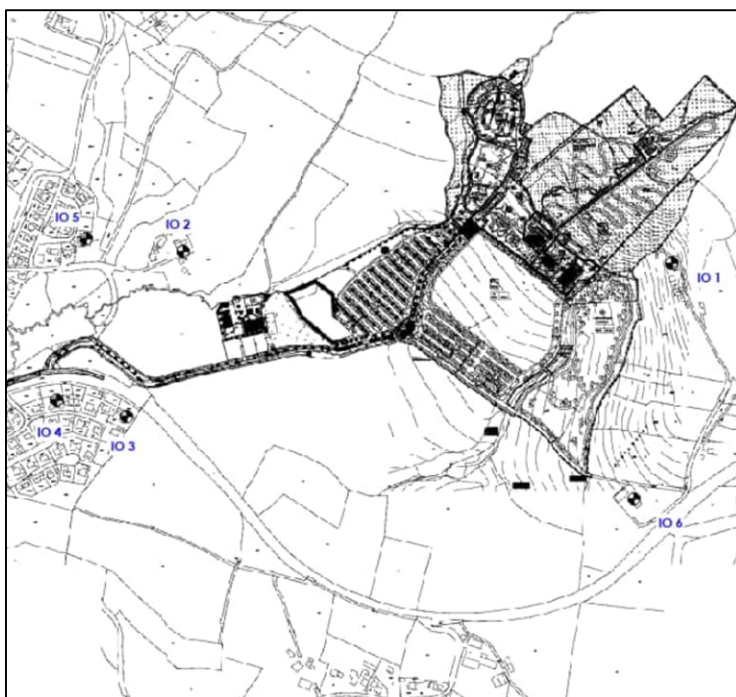
Das Plangebiet liegt östlich der Ortschaft Neukirchen und schließt südlich und südöstlich an die bestehende Freizeitanlage an. Das direkte Umfeld ist geprägt durch land- und

forstwirtschaftliche Nutzung. Direkt östlich der Freizeitanlage liegt die Streusiedlung Dießenberg, im Westen befindet sich die Streusiedlung Brandlehen. Die der geplanten Freizeitanlagen-Erweiterung nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m (Dießenberg 1/1a), ca. 150 m (Kreuzhaus 1/2) zu den Außen Grenzen des Erweiterungsgebietes.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des Freizeitparkgeländes nach Süden und Osten ändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation bezüglich der nächstgelegenen Immissionsorte IO1 (Wohnhaus Dießenberg 2), IO 2 (Wohnhaus Brandlehen 1), IO 3 (Wohnhaus Ziegelfeld 21), IO 4 (Wohnhaus Ziegelfeld 13), IO 5 (Wohnhaus Am Sonnenhang 31) sowie IO 6 (Wohnhaus Kreuzhaus 1).

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Das Gutachten zum Schallimmissionsschutz des Sachverständigenbüros Hook und Partner Nr. NKI-2571-09 / 2571-09_E03 vom 22.08.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.



Maßgebliche Immissionsorte (IO):

IO1: (MI) Dießenberg 2, Wohnhaus
IO2: (MI) Brandlehen 1, Wohnhaus
IO3: (WA) Ziegelfeld 21, Wohnhaus
IO4: (WA) Ziegelfeld 13, Wohnhaus
IO5: (WA) Am Sonnenhang 31, Wohnhaus
IO6: (MI) Kreuzhaus 1, Wohnhaus

Quelle:
Hook und Partner, 2025

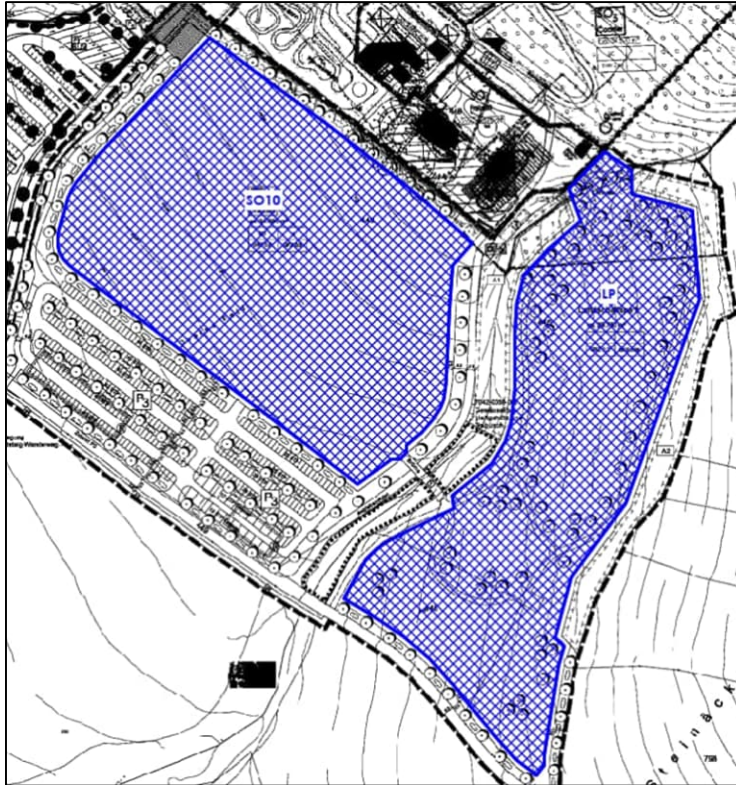
Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Bewertung zusammenfassend wiedergegeben und die Auswirkungen der Erweiterung des Freizeitgeländes durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan beurteilt.

Zulässige Emissionskontingente Sondergebiete:

Das Emissionsverhalten der Nutzungen im Sondergebiet SO10 „Freizeit“ und SO11 „Park“ mit „Landschaftspark“ (im Gutachten LP benannt) wird als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.2 der 18. BIm-

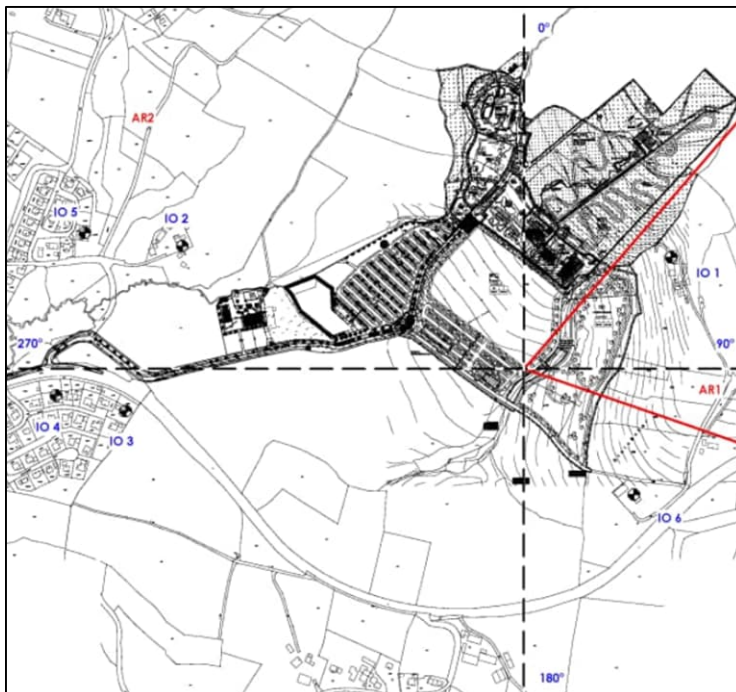
SchV die in der folgenden Tabelle für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten.

Als relevante Emissionsbezugsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO10 und SO11/Landschaftspark) herangezogen.



Darstellung der relevanten Emissionsbezugsflächen SEK .

Quelle:
Hook und Partner, 2025



Darstellung der verschiedenen Abstrahlrichtungen.

Quelle:
Hook und Partner, 2025

Der Bezugspunkt der richtungsabhängigen Kontingentierung besitzt die UTM32-Koordinaten $x = 776251,43$ (Rechtswert) und $y = 5431337,18$ (Hochwert) mit Koordina-

tendatum ETRS89. Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an. Null Grad liegt im geografischen Norden.

AR1 43° bis 111°: Maßgebliche Immissionsrote im Ortsteil Dießenberg (Osten)
 AR2 111° bis 43°: Maßgebliche Immissionsorte in den Ortsteilen Kreuzhaus, Haggn, Bühel und Brandlehen (Norden, Westen und Süden)

Zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen sind für die Sondergebietsflächen SO10 „Freizeit“ und SO11 mit „Landschaftspark“ (LP) maximal zusätzliche Emissionskontingente festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK}					
Abstrahlrichtung AR1 / 43° bis 111°					
Parzelle	SEK	L_{EK,Tag}	L_{EK,Ruhe1}	L_{EK,Ruhe2}	L_{EK,Nacht}
SO10	31.615	65	60	65	50
LP	26.555	55	50	55	40
Abstrahlrichtung AR2 / 111° bis 43°					
SO10	31.615	67	62	67	52
LP	26.555	58	53	58	43

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle [m²]

L_{EK,Tag}: L_{EK} für die Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Ruhe1}: L_{EK} für die Tagzeit innerhalb der Morgenruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Ruhe2}: L_{EK} für die Tagzeit innerhalb der Mittags-/Abendruhezeiten [dB(A) je m²]

L_{EK,Nacht}: L_{EK} für die Nachtzeit [dB(A) je m²]

(Auszug Schalltechnisches Gutachten von 15.01.2025, Seite 16)

Es gelten folgende Beurteilungszeiträume:

Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV		
Bezeichnung	Werktage	Sonn- und Feiertage
Tagzeit außerhalb der Ruhezeiten	8 - 20 Uhr	9 - 13 / 15 - 20 Uhr
Tagzeit innerhalb der Morgenruhezeiten	6 - 8 Uhr	7 - 9 Uhr
Tagzeit innerhalb der Mittagsruhezeit	-	13 - 15 Uhr
Tagzeit innerhalb der Abendruhezeiten	20 - 22 Uhr	20 - 22 Uhr
Nachtzeit	22 - 6 Uhr	22 - 7 Uhr

(Auszug Schalltechnisches Gutachten von 15.01.2025, Seite 23)

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente L_{IK} erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die

für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Durch die festgelegten Immissionskontingente kann ausgeschlossen werden, dass nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm auf die nächstgelegenen Immissionsorte eintreten.

Schalltechnische Beurteilung Parkplatz P3

Zur Abschätzung der Geräuschimmissionen des neu geplanten Parkplatzes P3 (Pkw & Caravan) wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der RLS-90 durchgeführt. Hierbei wurde eine vollständige Füllung und Leerung aller Stellplätze während der sonntäglichen Mittagsruhezeit unterstellt, was einem Prognoseansatz auf der sicheren Seite entspricht.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel durch den neuen Parkplatz zur sonntäglichen Mittagsruhezeit um mindestens 25 dB(A) unter den jeweiligen Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV liegen.

Beurteilungsmatrix						
Sonntägliche Mittagsruhezeit	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6
Prognostizierte Beurteilungspegel L _r [dB(A)]	35	31	30	24	29	21
Immissionsrichtwert IRW [dB(A)]	60	60	55	55	55	60
Unterschreitung / Überschreitung	-25	-29	-25	-31	-26	-39

- IO 1 (MI): Wohnhaus "Dießenberg 2", Fl.Nr. 808/1
- IO 2 (MI): Wohnhaus "Brandlehen 1", Fl.Nr. 3056
- IO 3 (WA):..... Wohnhaus "Ziegelfeld 21", Fl.Nr. 140/19
- IO 4 (WA):..... Wohnhaus "Ziegelfeld 13", Fl.Nr. 140/15
- IO 5 (WA)..... Wohnhaus "Am Sonnenhang 31", Fl.Nr. 3078/1
- IO 6 (MI) Wohnhaus "Kreuzhaus 1", Fl.Nr. 791

Selbst unter der ungünstigen Annahme einer Vollausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Bestandsanlagen und Erweiterungsflächen (SO10, LP) kann gesichert ausgeschlossen werden, dass die zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch die neu ausgewiesenen Stellplätze in Summenwirkung mit den übrigen Lärmemittenten zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV führen.

Die Ausweisung von zusätzlichen Stellplatzflächen im Rahmen der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung steht somit nicht im generellen Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzumutbaren Geräuschbelästigungen. Weitergehende Festsetzungen zum Schutz vor Parkplatzgeräuschimmissionen sind demnach auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Bewertung:

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

11.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die intensiv landwirtschaftliche Ackernutzung im westlichen Teil, forstwirtschaftliche und intensiv landwirtschaftliche Grünlandnutzung im Osten bestimmt. Nördlich grenzt unmittelbar die bestehende Freizeitanlage Edelwies an, westlich die Hauptzufahrt und der bestehende Parkplatz der Freizeitanlage.

Nennenswerte Gehölzbestände sind im überwiegenden Teil des Gebietes nicht vorhanden. An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich zur Eingrünung der bestehenden Freizeitanlage eine lineare Hecke mit Bäumen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird durch einen strukturarmen Fichtenforst mittleren Alters eingenommen, der nur punktuell mit Laubgehölze entlang de Dießenberggrabens durchmischt ist. Im Süden wird die Flurnummer 448 als mehrschüriges Grünland intensiv bewirtschaftet. Auf dem südöstlichen Teilbereich der Flurnummer 446 wurde der Fichtenwald gerodet, die Fläche wird ebenfalls als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Entlang des südlichen Dießenberggrabens befinden sich Gewässerbegleitgehölze, die in der Biotopkartierung Bayern unter der Nummer 7042-0038-001 erfasst sind.

Geschotterte Feldwege befinden sich entlang der südlichen Grenze des Plangebietes auf der Flurnummer 449 und am Ostrand der Ackerfläche Flurnummer 443, die als Betriebszufahrt dienen. Die asphaltierte hauptzufahrt zum Bestandsparkplatz und zum Freizeitgelände befindet sich westlich des Geltungsbereiches.

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

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt.

Die saP Nr. K3_SR-2403 des Büros Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg, vom 07.04.2025 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend können für die relevanten Artengruppen nachfolgende Aussagen getroffen werden:

11.3.2.1. Pflanzen

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

11.3.2.2. Tiere

Zur Beurteilung des Eingriffs wurden die Daten des LfU herangezogen und nach der Habitatausstattung potenzielle Vorkommen beurteilt. Zur Haselmaus wurden bei Erhebungen in früheren Jahren im nahem Umfeld keine Haselmäuse nachgewiesen, die Ergebnisse sind auf das aktuelle Bearbeitungsgebiet übertragbar. Vorkommen weiterer Arten

des Anhangs IV der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) können anhand der bekannten Verbreitung und der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

Potenziell sind 13 Fledermausarten im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Davon wären 7 Arten durch Baumfällungen betroffen.

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	EHZ
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	3	2	U1
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	U1
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	*	FV
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	*	*	FV
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	*	*	FV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	*	FV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*	V	U1
Weißbrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	*	*	FV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	*	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	FV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	*	3	FV
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	1	U1
Zweifarbfloddermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	XX

RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), * = nicht gefährdet, ♦ = nicht bewertet, D = Daten unzureichend;
 Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt
 EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig, U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht, XX = unbekannt
 Rot hinterlegt = potenziell durch Baumfällungen gefährdete Arten

(Potenziell vorkommende Fledermausarten, Auszug saP, F+F Partnerschaft, Seite 6)

Da ein potenzieller Verlust von Quartieren mehrerer Arten nicht auszuschließen ist, sind konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich.

11.3.2.3. Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in 4 Begehungen. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.4. Amphibien

Die Erfassung der Amphibien erfolgte in 3 Begehungen. Es konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.5. Libellen

Arten nach Anhang IV der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.6. Käfer

Arten nach Anhang IV der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.7. Tagfalter

Arten nach Anhang IV der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.8. Schnecken und Muscheln

Arten nach Anhang IV der FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Es ergibt sich keine Betroffenheit.

11.3.2.9. Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

In 5 Begehungen erfolgte die Erfassung der Avifauna. Es wurden 26 Brutvogelarten nachgewiesen, wovon die einzige planungsrelevante Art mit 4 Brutpaaren die Goldammer bildet. Weitere Vogelarten sind als Durchzügler und Nahrungsgäste im Gebiet.

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	EHZ	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i> #	*	*		Verbreiteter Brutvogel
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i> #	*	*		Nahrungsgast im Offenland
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i> #	*	*		Wahrscheinlicher Brutvogel
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> #	*	*		Brutvogel im Wald
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i> #	*	*		Möglicher Brutvogel
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i> #	*	*		Wahrscheinlicher Brutvogel
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*	FV	Brutvogel, 4 Paare
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i> #	*	*		Wahrscheinlicher Brutvogel
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	FV	Gast
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	V	*	U1	Möglicher Brutvogel in umgebenden Wäldern, keine Brut im Untersuchungsgebiet
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i> #	*	*		Brutvogel im Wald
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i> #	*	*		Brutvogel
Kohlmeise	<i>Parus major</i> #	*	*		Wahrscheinlicher Brutvogel
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	FV	Wahrscheinlicher Brutvogel in umgebenden Wäldern, sicher keine Brut im Untersuchungsgebiet
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i> #	*	*		Brutvogel im Wald
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i> #	*	*		Brutvogel
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i> #	*	*		Brutvogel
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i> #	*	*		Brutvogel
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	*	*	FV	Brutvogel in umgebenden Wäldern, keine Brut im Untersuchungsgebiet

Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i> #	*	*		Brutvogel
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i> #	*	*		Wahrscheinlicher Brutvogel im Wald
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*	U1	Nahrungsgast
Tannenmeise	<i>Parus ater</i> #	*	*		Brutvogel im Wald
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i> #	*	*		Brutvogel im Wald
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i> #	*	*		Brutvogel
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> #	*	*		Brutvogel

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:
 # = weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt
 RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), * = nicht gefährdet, † = nicht bewertet, D = Daten unzureichend;
 Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt
 EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig, U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht, XX = unbekannt

(Artenliste Brutvögel, Auszug saP, F+F Partnerschaft, Seite 9)

Durch das Vorhaben ist 1 Brutplatz der Goldammer (innerhalb Heckenstrukturen an nördlicher Geltungsbereichsgrenze) betroffen. Die weiteren drei Brutreviere der Goldammer liegen im näheren Umfeld des Geltungsbereiches innerhalb der Biotopflächen entlang des Bachlaufes sowie am südöstlichen Rand der Waldflächen und entlang linearer Gehölzstrukturen westlich von Kreuzhaus.

Da ein Verlust von einem Brutplatz der Goldammer nicht auszuschließen ist, sind konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Artengruppe Vögel:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (1. Oktober bis 28. Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Artengruppe Fledermäuse:

- Im Jahr vor der Fällung von Bäumen sind die Fällbereiche auf Quartierbäume von Fledermäusen zu untersuchen. Eine ökologische Baubegleitung von Fällarbeiten ist erforderlich.

CEF-Maßnahmen

Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

Artengruppe Vögel:

- Zu rodende Gehölze sind zu ersetzen, um das Brutplatzangebot für die Goldammer wiederherzustellen.

Artengruppe Fledermäuse:

- Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind pro gefällttem Quartierbaum 3 Fledermauskästen im nahen Umfeld anzubringen. (Hinweis: Die Maßnahme ist ausschließlich erforderlich, wenn Quartierbäume von Fledermäusen gefällt werden müssen)

Bewertung:

Durch das Vorhaben sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

11.3.4. Boden

Bestand:

Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzung überwiegend unversiegelt und daher auch topographisch wenig verändert und weitgehend dem natürlichen Gelände entsprechend. An der nördlichen und westlichen Grenze befinden sich versiegelte Zufahrten (Asphalt) des Freizeitparkes, im südlichen und zentralen Geltungsbereich verlaufen wasserdurchlässige Schotterwege.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist in der Hanglage fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis) vorherrschend. Im Bereich des Bachlaufes ist der ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) zu finden. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches dominiert fast ausschließlich Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Kristallinzersatz, Lösslehm).

Es handelt sich zum Großteil um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen, der Bereich um den Bachlauf wird als Standort mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden beschrieben. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird überwiegend als mittel eingestuft, entlang des Baches als gering.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: überwiegend Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm Daher und aufgrund der mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	3 (mittel)

Wasserrückhalte- vermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: Übersichtsbodenkar- te Bodentyp 744 / 8h / 76b	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfä- higkeit landwirtschaft- lich genutzter Böden (Acker/Grünland)	UmweltAtlas Boden: geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Ackerzahlen 41-60	Mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Gesamtwert			3 (mittel)

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

Mögliche Altlasten sind innerhalb des Planungsgebietes und im näheren Umfeld nicht bekannt.

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 und Auffüllungen bis zu 1,5 m Höhe 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 weitgehend mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Im Bereich des SO 11 „Park“ werden Baubereiche für Gebäude im Wesentlichen auf 4 Baufelder konzentriert, um die Flächenbeanspruchung zu verringern. Im übrigen „Landschaftspark“ wird eine geringe Überbauung von 20% der Fläche festgesetzt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen und den Landschaftscharakter zu wahren.

Bewertung:

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

11.3.5. Wasser

Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie breitflächig nach Südwesten ab.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Dießenberggraben. Dieser fließt von Nordosten kommend entlang der westlichen Grenze der Waldflächen (zukünftiger „Landschaftspark“) nach Südwesten. Entlang dieses Bachlaufes erstreckt sich zudem ein wassersensibler Bereich.

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 den überwiegenden Teil der Flächen wird eine Befestigung mit wasser-durchlässigen Belägen festgesetzt.

Das Niederschlagswasser wird so weit als möglich breitflächig in Grünflächen der Freizeitanlage örtlich versickert. Im Westen und Osten sind innerhalb der breiten bepflanzten privaten Grünflächen breite Mulden vorgesehen, über die das Niederschlagswasser abgeleitet und zum Teil bereits vor Ort versickert werden kann.

Im Bereich des Parkplatzes P3 werden die Stellplatzflächen über die Böschungen zwischen den Spangen entwässert und am Fuß der Böschung analog zum bestehenden Parkplatz Sickerrigolen eingebaut. Dadurch kann ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert werden.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser wird im Bereich der südlichen Parkplatzspange in unterirdischen Rückhaltespeichern gesammelt und gedrosselt an die jeweiligen Vorfluter abgegeben. Die Rückhalteeinrichtungen können mit Speicherzisternen kombiniert werden, damit für die Bewässerung der Freianlagen das anfallende Niederschlagswasser genutzt werden kann.

Im Bereich des SO 11 „Park“ werden die befestigten Flächen breitflächig über die angrenzenden Grünflächen entwässert, so dass das Wasser dem lokalen Kreislauf zur Verfügung steht.

Der Dießenberggraben und dessen Verlauf innerhalb des geplanten „Landschaftsparks“ wird durch das Vorhaben topografisch nicht verändert. Lediglich zwei geplante Fußgängerbrücken (nördlicher Abschnitt von bestehendem Freizeitpark sowie Verbindung der Sondergebiete SO10 und SO11) sollen eine besucherfreundliche Erschließung der Erweiterungsflächen ermöglichen. Die Fußgängerbrücken sollen als Stahlkonstruktionen mit Holzbeplankung in einer Bauhöhe von maximal 6,0 m über Oberkante Urgelände bzw. Oberkante Fahrbahnbelag Betriebszufahrt errichtet werden und überspannen das Gewässer. Der Gewässergrund wird durch die Erhaltung der Biotopflächen und die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme A1 ökologisch in seiner Vernetzungsfunktion aufgewertet. Eine Beeinträchtigung des Gewässerlaufes ist nicht zu erwarten.

Bewertung:

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

11.3.6. Luft

Bestand:

Die Ortschaft Neukirchen ist durch eine typische dörfliche Mischnutzung aus Wohnen, Tourismusgewerbe und Landwirtschaft geprägt. Vorbelastungen der Luft sind durch den Verkehr auf der St 2139 vorhanden. Das Plangebiet liegt an nach Südwesten und Südosten geneigtem Mittelhanglagen außerhalb von natürlichen Luftaustauschbahnen. Die umliegenden Waldbereiche sind als Frischluftentstehungsgebiete mit Bestand-sinnenklima einzustufen.

Auswirkungen:

Von den Freizeitanlagen und Attraktionen im SO 10 „Freizeit“ sind keine wesentlichen die Luft belastenden Emissionen zu erwarten.

Die Funktion der umliegenden Waldbereiche am Urberberg als Frischluftentstehungsgebiete wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst. Die strukturarmen Fichtenwaldflächen innerhalb des Sondergebietes SO11 „Park“ und des „Landschaftsparks“ werden durch die Entwicklung zu begrünten parkartigen Bereichen mit laubbaumbeständen in ihrer Funktion für die Luftreinhaltung aufgewertet.

Durch die Erweiterung der Freizeitanlage, die mit einer Neuanlage eines Parkplatzes für PKW und Caravan einhergeht, ist mit zusätzlichen luftbelastenden Emissionen (Abgasen) durch den Besucherverkehr zu rechnen. Durch die Gliederung der Parkplatzflächen mit bepflanzten Böschungen (Bäume und Sträucher) können Feinstaub und Abgase besser gebunden werden, um die Umweltauswirkungen zu verringern. Auch die vorgesehenen Randeingrünungen tragen zur Verringerung von Luftbelastungen bei.

Bewertung:

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

11.3.7. Klima

Bestand:

Die bestehende Freizeitanlage Edelwies liegt am Hang des Urberbergs, der nach Südwesten exponiert ist. Die offene Ackerfläche der Erweiterungsfläche SO 10 „Freizeit“ erstreckt sich daran anschließend nach Süden und Südwesten. Die klimatische Ausgleichsfunktion durch Verdunstung ist je nach Bodenbedeckung und Fruchtfolge im Jahresverlauf variabel und instabil. Die Hangbereiche des östlichen „Landschaftsparks“ liegen zum Teil absonnig und erhalten erst am Nachmittag und Abend mehr Sonne. Der bestehende Fichtenforst ist nahezu ohne Unterwuchs, wodurch in Trockenphasen das Wasser kaum im Boden gehalten werden kann. Der Bestand ist bereits durch Trockenschäden und Schädlinge geschwächt.

Die umgebenden Waldflächen an den Hang- und Kuppenlagen des Urberbergs sind als Frischluftentstehungsgebiete klimatisch lokal bedeutsam. Der Talgrund des Dießenberggraben ist als lokal bedeutsames Kaltluftabflussgebiet einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen für Verkehr (Zufahrt, Parkplatz P3) und bauliche Anlagen im SO10 „Freizeit“ sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten, die sich auf das unmittelbare Umfeld auswirken können, z. B. verstärkte Aufheizung im Sommer an Hitzetagen. Dies kann zu Hitzebelastungen bei den Besuchern führen und die Erholungsqualität mindern. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Randeingrünung, Durchgrünung der Bauflächen der Sondergebiets- und Parkplatzflächen tragen zu einer Beschattung und kleinklimatischen Verbesserung bei, um nachteilige Auswirkungen zu mindern. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, die auch eine lokale Verdunstung fördern, können die Auswirkungen ebenfalls reduziert werden.

Im „Landschaftspark“ ist durch den geringen Anteil zulässiger Flächenversiegelungen und die parkartige Gestaltung nicht mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf

das Klima zu rechnen. Durch eine parkartige Gestaltung entstehen Wiesen und Weiden, die mit Bäumen überstellt werden und Heckenbereiche. Die Waldbereiche im Westen und Osten werden im Zuge der Kompensationsmaßnahmen A 1 und A2 zu stabilen Laubwaldbeständen umgebaut, die eine besser klimatische Ausgleichsfunktion aufweisen. Hier ist nicht mit wesentlichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Bewertung:

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

11.3.8. Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild am Fuße des Urberbergs wird maßgeblich durch die bestehende Anlage des Freizeitparks Edelwies bestimmt. Die baulichen Anlagen (z. B. Achterbahnen, Standseilbahn „WieLi“ und „Alm“, Maibaumflieger, Riesenrad) und Freizeiteinrichtungen sind aus Richtung der Ortschaft Neukirchen zum Teil einsehbar, heben sich jedoch vor dem Hintergrund der bewaldeten Hangflächen wenig ab. Die Randeingrünungen, inneren Baumpflanzungen sowie die Gehölzpflanzungen entlang der Zufahrtsstraße und im Parkplatzbereich haben sich gut entwickelt und binden die Anlagen zunehmend besser landschaftlich ein. Die weitläufige, mit vielen Grün- und Freiflächen gegliederte Freizeitanlage bietet einen besonderen Erholungswert, der von den Besuchern geschätzt wird.

Das Gebiet für die Anlagenerweiterung schließt direkt südlich und östlich an das bestehende Gelände der Freizeitanlage an. Eine Einsehbarkeit besteht aus Richtung Südwesten und Süden von den umliegenden Hangflächen der Gemeinde sowie am Ortsausgang bei Hagn von der St 2139 aus.

Für die Erholungsnutzung im Raum Neukirchen 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 (Wandern, Reiten, Radfahren) genutzt. In der Ortschaft Neukirchen verlaufen zahlreiche Wanderwege, an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen der örtliche Rundwanderweg Nr. 4, der Nordic Walking Wanderweg Nr. 5 sowie der Fernwanderweg Goldsteig-Zuweg Nr. 29.

Auswirkungen:

Die Erweiterung der Freizeitanlage südlich und südöstlich des bestehenden Freizeitparks wird zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Bislang wurde das Bild durch die landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Im geplanten Sondergebiet SO 10 „Freizeit“ ist die Errichtung von Gebäuden, Fahrgeschäften und sonstigen baulichen Anlagen vorgesehen.

Die zulässigen Bauhöhen für Gebäude (7,50 m Wandhöhe, bei Indoor-Angeboten 9,8 m Wandhöhe) und für Fahrgeschäfte mit 16 m Bauhöhe innerhalb der Erweiterungsfläche SO 10 orientieren sich an der Anlagenstruktur des bestehenden Freizeitparks, so dass hier vergleichbare Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Im Baufeld 2 des SO 10 ist ausnahmsweise eine Halle mit einer Wandhöhe von 11,8 m zugelassen, um Indoor-Freizeitangebote unterbringen zu können. Hier wurde der Standort im Nordosten des SO10 gewählt, um eine bestmögliche landschaftliche Abschirmung durch die Hanglagen im Osten zu erreichen.

Diese Anlagenstruktur kann durch die Pflanzung von Groß- und Mittelbäumen im Zuge der inneren Durchgrünung gut landschaftlich eingebunden werden.

Bei den jeweils einmalig als Ausnahme zugelassenen Fahrgeschäften mit einer Bauhöhe von maximal 29 m bzw. maximal 40 m ist eine mittelfristige landschaftliche Einbindung durch Baumpflanzungen nicht mehr vollständig möglich. Teile der Anlagen werden im Orts- und Landschaftsbild sichtbar bleiben. Gemindert werden die visuellen Auswirkungen durch den im Hintergrund befindlichen Berghang des Urberbergs. Vor dem bewaldeten Hintergrund heben sich die höheren baulichen Anlagen nicht so stark visuell erkennbar ab. Nach Norden und Osten bietet der Hang zudem eine gewisse topografische Abschirmung auch für höhere Anlagen.

Die Parkplatzflächen P3 werden durch die geplanten Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern analog zum bestehenden Parkplatz mittelfristig angemessen landschaftlich eingebunden. Durch die Lage in einer leichten Talsenke weisen die Stellplätze zudem keine Fernwirkung auf.

Die Rodung des Fichtenforstes im SO 11 „Park“ und im „Landschaftspark“ und dem Umbau zu einer parkartigen Erholungsfläche verändert das Ortsbild weniger stark. Gebäude und bauliche Anlagen sind nur in geringem Umfang zugelassen, die Bauhöhen mit zulässigen Wandhöhen von 4,5 m deutlich geringer. Spielgeräte, Dekorationselemente oder Figuren sind bis 12 m Bauhöhe zugelassen und lassen sich dadurch gut durch die vorgesehenen Baum- und Gehölzpflanzungen einbinden. Die festgesetzten Kompensationsflächen A1 im Westen und A2 im Osten werden zu Laubwaldbeständen umgebaut, die das Gelände zusätzlich abschirmen. Da die Flächen aufgrund der Topografie schwer einsehbar sind, ist eine Fernwirkung nicht zu erwarten.

Auf die Erholungsfunktion haben die geplanten Erweiterungen keine nachteiligen Auswirkungen. Das touristische Freizeitangebot wird durch zusätzliche Angebote bereichert. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Freizeitpark an, es werden keine landschaftlich sensiblen Erholungsräume beansprucht.

Der vorhandene Wanderweg (Goldsteig-Zubringerweg) wird im Zuge der Neustrukturierung verlegt und abgesetzt von der Betriebszufahrt neu als Schotterweg errichtet. Durch die Anlage des Kreisverkehrs an der Hauptzufahrt können gesicherte Querungen über die Straßen ermöglicht werden, so dass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bewertung:

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

Auf die Erholung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11.3.9. 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.

11.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der Umsetzung der diversen Achterbahnen im Ostteil des SO 1 im Bestandspark ist die bauplanungsrechtlich festgelegte Entwicklung im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes ausgeschöpft. Die stetig steigenden Besucherzahlen der Freizeitanlage spiegeln die bereits erreichte Qualität als überregional bedeutende Familienfreizeitanlage wider. Diese basiert zu einem großen Teil auf der weitläufigen, in die Natur eingebundenen Gestaltung mit hohem Freiflächenanteil. Im Bestand sind zusätzliche weitere Freizeitangebote nicht mehr möglich. Der besondere Charakter der landschaftsgebundenen Freizeitanlage soll in dieser Struktur erhalten werden. Die naturräumlichen und topografischen Restriktionen wie das Dießenbachtal oder der Urberberg begrenzen die Erweiterungsmöglichkeiten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der bestehende Freizeitparkbetrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten mittelfristig erheblich eingeschränkt. Die Umsetzung der noch fehlenden Indoor-Angebote für Schlechtwetter- oder Hitzephasen wäre nicht möglich. Dadurch könnte ein wesentliches qualitätsverbesserndes Angebot nicht umgesetzt werden. Eine Ausweitung und Verbesserung des Freizeitangebotes und damit die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Betriebes wäre dann nicht möglich. Dadurch würde der Wirtschaftsfaktor Tourismus in der Gemeinde Neukirchen und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen voraussichtlich geschwächt.

11.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von zulässigen Emissionskontingenten für die Sondergebietsflächen SO10 und SO11 zum Schutz der nächstgelegenen Immissionsorte vor nachteiligen Auswirkungen durch Lärm.
- Lage des Parkplatzes P3 im Südteil abseits empfindlicher Benachbarungen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.
- Erhalt von Bäumen an der nördlichen Grenze des Sondergebietes SO10.
- Erhalt des Dießenberggrabens mit seinem Talgrund als ökologische Vernetzungsstruktur.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Schutzgüter Boden / Wasser

- Befestigung von Besucherwegen, Platzflächen, Stellplatzflächen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Flächige Versickerung des Niederschlagswasser überwiegend in Grün- und Wiesenflächen. Nutzung von Regenwasser in Zisternen für die Grünanlagenbewässerung.
- Erhalt des Dießenberggrabens mit seinem gewässernahen Talgrund.

Schutzgüter Klima / Luft

- Befestigung von Besucherwegen, Platzflächen, Stellplatzflächen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Erhalt des Dießenberggrabens als Kaltluftabflusssenke.

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 Durchgrünung.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für abschirmende Baum-Strauch-Pflanzungen entlang der Außengrenzen.

11.6. 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.

11.6.1. 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 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Flächennutzung Bestand im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

11.6.2. Eingriffsflächen

In der Eingriffsregelung sind das Sondergebiet SO 11 „Park“ und der „Landschaftspark“ (einschließlich der privaten Grünflächen) und die weiteren Erschließungsflächen (Asphalt, Schotter, Grünflächen) heranzuziehen. Da Teile des Ausgangsgelände bereits baulich genutzt werden oder unverändert bestehen bleiben, sind nachfolgende Flächen in der Eingriffsregelung nicht zu berücksichtigen:

- Bestehende Bereiche des Freizeitparks Edelwies (BNT V11 und X3) im Nordwesten / Nordosten und Teile der Erschließung (V11 und V12) im Südwesten des Geltungsgebietes. Die Flächen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und

Grünordnungsplanes SO „Bayerwald Familienpark“, Satzung vom 26.03.2014, geplant und naturschutzfachlich ausgeglichen. Siehe hierzu B 1.5 Lageplan Eingriffsregelung vom 26.03.2014.

- Schotterweg (Betriebsweg, BNT V12) im Süden des Geltungsbereiches. Der Weg wird nicht verändert.
- Gehölze östlich und westlich des Landschaftsparks (BNT L61/ N712 und B 112), nördliche Teilfläche bleibt als Wald erhalten bzw. dient als Kompensationsfläche, südlicher Teil mit Biotopflächen bleibt unverändert.

Für die Eingriffsermittlung sind anteilig ca. 15.175 m² nicht zu berücksichtigen. Die Eingriffsbewertung für das Plangebiet ist in Anlage 2 – B 1.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Eingriffsbewertung im Maßstab 1 : 1000 dargestellt.

11.6.3. 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 SO10 „Freizeit“

Für den Baubereich des Sondergebietes SO10 „Freizeit“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Im Eingriffsbereich sind Flächen geringer (1 bis 5 Wertpunkte) und mittlerer Wertigkeit (6 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	33.230 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	33.230 m ²

BNT B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken	1.495 m ²
Gesamtfläche mittlere Wertigkeit	1.495 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	33.230	3	0,60	59.814
mittel	1.495	8	0,60	7.176
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-
	-	13	-	-
	-	14	-	-
	-	15	-	-

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten		66.990
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Textliche Festsetzungen III 3.
5 %	Begrünung des Sondergebietsfläche SO10. Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes (1 Baum pro angefangene 500 m ² überbaubare Fläche).	Planliche Festsetzungen 13.2.1 / textliche Festsetzung III 8.1
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		60.291

Bereich „Landschaftspark“

Für den Bereich des „Landschaftsparks“ ist eine Überbauung für Wege, Nebenanlagen etc. bis zu 20% der Fläche zulässig. Daher ist ein Faktor von 0,20 als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen. Im Eingriffsbereich sind Flächen geringer (1 bis 5 Wertpunkte) und mittlerer Wertigkeit (6 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT G11 Intensivgrünland genutzt	7.802 m ²
BNT N712 Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste mittl. Ausprägung	15.868 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	23.670 m ²

BNT L61 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder jung. Ausprägung	2.107 m ²
Gesamtfläche mittlere Wertigkeit	2.107 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	22.521	3	0,2	13.513
mittel	2.107	8	0,2	3.371
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-

	-	13	-	-
	-	14	-	-
	-	15	-	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				16.884
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		Textliche Festsetzungen III 3.	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				16.977

Baubereich Sondergebiet 11 „Park“ – Baufelder 1-4 und Brücken

Für die Baufelder 1-4 sowie die Brückenbauten des Sondergebietes 11 „Park“ ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist. Im Eingriffsbereich sind Flächen geringer (1 bis 5 Wertpunkte) und mittlerer Wertigkeit (6 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT G11 Intensivgrünland genutzt	1.350 m ²
BNT N712 Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste mittl. Ausprägung	1.592 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	2.942 m ²

BNT L61 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder jung. Ausprägung	159 m ²
Gesamtfläche mittlere Wertigkeit	159 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	2.942	3	0,60	5.296
mittel	159	8	0,60	763
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-
	-	13	-	-

	-	14	-	-
	-	15	-	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				6.059
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		Textliche Festsetzungen III 3.	
5 %	Begründung der Sondergebietsfläche SO11. Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes (1 Baum pro angefangene 500 m ² überbaubare Fläche).		Planliche Festsetzungen 13.2.1 / textliche Festsetzung III 8.1	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				10 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				5.453

Baubereich Erschließung – Asphaltflächen

Für die Asphaltflächen der Erschließung ist ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 anzusetzen. Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	3.862 m ²
BNT V12 Verkehrsflächen d. Straßen- u. Flugverkehrs, versiegelt	2.275 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	6.137 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	6.137	3	1	18.411
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-
	-	13	-	-
	-	14	-	-

	-	15	-	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				16.659
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
-	-		-	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				16.659
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				16.659

Baubereich Erschließung – Schotterflächen

Für die Schotterflächen der Erschließung ist ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 anzusetzen. Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	6.744 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	6.744 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	6.744	3	0,6	12.139
mittel	-	8	-	-
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-
	-	13	-	-
	-	14	-	-
	-	15	-	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				12.139
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	

5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Textliche Festsetzungen III 3.
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)		11.532

Baubereich Erschließung – Grünflächen

Für die Grünflächen der Erschließung ist ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,1 anzusetzen. Im Eingriffsbereich sind ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit (1 bis 5 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	7.835 m ²
Gesamtfläche geringe Wertigkeit	7.835 m ²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	7.835	3	0,1	2.351
mittel	-	8	0,1	-
hoch	-	11	-	-
	-	12	-	-
	-	13	-	-
	-	14	-	-
-	15	-	-	-

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	2.351
---------------------------------------	-------

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
5 %	Begrünung innerhalb der umgrenzenden Grünflächen. Pflanzung von Bäumen und Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes für Sträucher (Pflanzung auf mind. 75 % der Grenzlängen) sowie Festsetzungen zu Pflanzdichten.	Planliche Festsetzung 13.2.1 und 13.2.2

Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)	5 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)	2.234

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 112.209 Wertpunkten.

11.7. Kompensationsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Kompensationsfläche A1 und A2), als auch östlich der Ortschaft Pürgl im Norden der Gemeinde Neukirchen (Kompensationsfläche 3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Grundlegendes Ziel ist es, die Eingriffe durch die Anlagenerweiterung durch eine ökologische Aufwertung von nicht standortgemäßen Waldflächen in einem Teil des Plangebietes zu kompensieren.

11.7.1. Kompensationsflächen A1 und A2 innerhalb des Geltungsbereiches

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches am Rande der Waldflächen sollen die bestehenden nicht-standortgemäßen Waldflächen umgestaltet und aufgewertet werden.

Die Flächen umfassen eine Größe von 2.583 m² (Fläche A1) und 3.710 m² (Fläche A2) auf der Flurnummer 446 (T) der Gemarkung Neukirchen.

Ausgleichsumfang Fläche A1									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
X3	Sondergebiete inkl. typischer Freiräume	2	L512	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, mittlere Ausprägung	11	265	9	0	2.385
L61	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung	6	L512	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, mittlere Ausprägung	11	589	5	0	2.945

N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L512	Quellrinnen, Bach- und Flussauenwälder, mittlere Ausprägung	11	1.729	7	0	12.103
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (Fläche A1)									17.433

Ausgleichsumfang Fläche A2									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
L61	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung	6	L232	Buchenwälder basenarmer Standorte (Buchenanteil > 50%)	11	1.771	5	0	8.855
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L232	Buchenwälder basenarmer Standorte (Buchenanteil > 50%)	11	1.939	7	0	13.573
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (Fläche A2)									22.428

Bilanzierung	
Ausgleichsumfang Fläche A1	17.433
Ausgleichsumfang Fläche A2	22.428
Summe Ausgleichsumfang	39.861
Summe Ausgleichsbedarf	112.209
Differenz	72.348

Insgesamt errechnen sich für die beiden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Kompensationsflächen A1 und A2 ein Kompensationsumfang von 17.433 WP + 22.428 WP = 39.861 Wertpunkte.

Der Ausgangszustand, sowie die detaillierten Ziele und Maßnahmen der Kompensationsflächen A1 und A2 sind in der Anlage 3 – B 1.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Kompensationsflächen A 1 und A2 im Maßstab 1: 1000 dargestellt.

Da insgesamt ein Kompensationsbedarf von 112.209 Wertpunkten zu begleichen ist, werden die restlichen 72.348 Wertpunkte durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer externen Ausgleichsfläche A3 auf einer Teilfläche der Flurnummer 2858 der Gemarkung Neukirchen bei Pürgl (nördlicher Gemeindebereich Neukirchen) ausgeglichen.

11.7.2. Kompensationsfläche A3 bei Pürgl

Im nördlichen Gemeindebereich von Neukirchen sollen bestehende Altersklassen-Nadelholzforste in Laubmischwald umgestaltet und aufgewertet werden.

Um die restlichen 72.348 Wertpunkte des Bebauungsplanes „Oberes Feld“ auszugleichen, werden Flächen in einer Größe von 10.336 m² auf einer Teilfläche der Flurnummer 2858 (TF) der Gemarkung Neukirchen ökologisch aufgewertet.

Ausgleichsumfang Fläche A3									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
N712	Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung	4	L232	Buchenwälder basenarmer Standorte (Buchenanteil > 50%)	11	10.336	7	0	72.352
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten (Fläche A3)									72.352

Der Ausgangszustand, sowie die detaillierten Ziele und Maßnahmen der Kompensationsfläche A3 sind in der Anlage 4 – B 1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Kompensationsfläche A3 im Maßstab 1: 1000 dargestellt.

11.8. Planungsalternativen

Die geplante Standortwahl der Erweiterungsfläche des Freizeitparks wird maßgeblich durch die Ausgangssituation des Freizeitparks Edelwies und die damit verbundenen Rahmenbedingungen durch die bestehende Erschließungs- und Nutzungsstruktur bestimmt. Dabei sollen die Erweiterungsflächen direkt an das Bestandsgelände des Frei-

zeitparks am Fuße des Urberbergs anschließen, um die Freizeitangebote auf kurzem Wege in die bestehende Freizeitanlage zu integrieren.

Die Edelwies Freizeit GmbH beabsichtigt, den Freizeitpark in den Erweiterungsbereichen familienfreundliche Angebote, Indoor-Angebote, Freizeitangebote in Verbindung mit Wasser sowie Fahrgeschäfte mit hohem Erlebnischarakter zu entwickeln. Die unmittelbar südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind hierfür aufgrund ihrer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung besonders geeignet.

Die Anbindung an die Hauptzufahrt ist eine wesentliche Voraussetzung für die Anlage der zusätzlichen Parkplatzflächen. Da die bestehenden Parkplätze östlich des Dießenbaches wegen wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Restriktionen nicht erweitert werden können, stellen die Flächen im südlichen Teil der Flurnummer 443 die geeignetste Möglichkeit dar, die Besucher von geplanten Kreisverkehr ausgehend auf die zusätzlichen Stellplätze zu lenken.

Der Fichtenbestand auf der Flurnummer 446 ist durch Trockenheit und Schädling geschwächt und muss ohnehin umgebaut werden. Durch die Nutzung der unmittelbar an die Freizeitanlage östlich angrenzenden Wald- und Wiesenflächen kann die angestrebte Erweiterung der Angebote in den Bereichen Tierfreigelände, ruhebezogene Erholung sowie naturnahes Spielen und Erleben realisiert werden. Der Dießenberggraben und notwendige Kompensationsflächen können in die Gestaltung integriert werden und diese aufwerten.

Insgesamt ist die geplante Erweiterung in ihrer Erschließungs- und Nutzungsstruktur des Geländes an die Erfordernisse des Freizeitparkbetriebs angepasst und im Hinblick auf die gewünschte Erweiterung funktional zweckmäßig gegliedert. Wesentliche grundlegend alternative Möglichkeiten sind aus Sicht des Freizeitparkbetreibers nicht gegeben.

11.9. Methodik / Grundlagen

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

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen.
- Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen.
- 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.
- FIS-Natur, Fachinformationen Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 05/2025.
- Biotopkartierung Bayern, Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2025.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2025.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021.
- Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 – Biotoptypen), Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 04/2022.

- Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 04/2022.
- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2024.
- ABuDIS 3.0, Öffentlicher Zugang zum Altlastenkataster, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 05/2025.
- Örtliche Erhebungen, mks AI GmbH, 2023, 2024, 2025.

11.10. 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.

Artenschutz:

Sofern aufgrund der Fällung von Quartiersbäumen für Fledermäuse ersatzweise Fledermauskästen im Umfeld anzubringen sind (Planliche Festsetzung I 13.2.5, CEF1): Um die Wirksamkeit der Fledermausersatzquartiere zu kontrollieren ist ein 10-jähriges jährliches Monitoring und eine jährliche Reinigung der Kästen erforderlich.

11.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Edelwies Erlebnispark beabsichtigt eine Erweiterung nach Süden und Südosten in Anschluss an das bestehende Parkgelände. Hierbei sollen landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Freizeit“ und „Park“ entstehen sowie ein Besucherparkplatz errichtet werden. Das Sondergebiet 10 „Freizeit“ soll direkt südlich an die bestehende Freizeitanlage angrenzen, es sollen auf ca. 3,5 ha zusätzliche Fahrgeschäfte, Freizeitanlagen und Freianlagen entstehen. Die östlich angrenzenden ca. 3 ha umfassenden Wald- und Wiesenflächen sollen als Sondergebiet 11 „Park“ und private Grünflächen im Landschaftspark-Charakter einen Bereich für Tierfreigehege, ruhebetonte Freizeitangebote und naturnahes Spielen bieten. Südlich des Sondergebietes SO 10 „Freizeit“ ist die Errichtung eines Parkplatzes für PKW und Caravans vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche des Freizeitgeländes wird von einer Betriebszufahrt umgeben, im Westen, Süden und innerhalb des Gebietes sind Baum- bzw. Strauchpflanzungen zur landschaftlichen Eingrünung vorgesehen.

Das Konzept im Erweiterungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Nutzungscharakter der bestehenden Freizeitanlage, ermöglicht eine attraktive zeitgemäße touristische Nutzung und neue Attraktionen für die überregional bedeutende Freizeiteinrichtung. Es kann dadurch das qualitative Angebot in der Tourismusgemeinde Neukirchen gestärkt werden. Durch das Vorhaben werden die Attraktivität und die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusbetriebes gestärkt, sowie der wirtschaftlich bedeutende Sektor Tourismus in der Gemeinde Neukirchen und im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen 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 sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch an anderer Stelle ausgeglichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Feld“ 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
<i>Mensch</i>	gering	gering	mittel	gering
<i>Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Boden</i>	mittel	mittel	gering	mittel
<i>Wasser</i>	mittel	mittel	gering	mittel
<i>Klima</i>	gering	mittel	mittel	mittel
<i>Luft</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Landschaftsbild</i>	mittel	mittel	mittel	mittel
<i>Erholungseignung</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Kulturgüter</i>	-	-	-	keine Betroffenheit

12. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberes Feld“ – Edelwies Erlebnispark sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen, M 1:1.000.
- Plan B 1.1 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000.
- Plan B 1.2 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsermittlung, M 1:1.000.
- Plan B 1.3 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Ausgleichsflächen A1 und A2, M 1:1.000.
- Plan B 1.4 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Ausgleichsfläche A3, M 1:1.000.

Texte:

- Begründung / Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Feld“, Seite 1- 69.

Gutachten:

- Immissionsschutztechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz) Nr. NKI-2571-09 / 2571-09_E03, Hook und Partner Sachverständige, vom 22.08.2025
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) Nr. K3_SR-2403, Flora + Fauna Partnerschaft, 93055 Regensburg, vom 07.04.2025.