



# GEMEINDE NEUKIRCHEN

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**Deckblatt Nr. 4  
zum vorhabenbezogenen  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
„Bayerwald Familienpark“**

## **SATZUNG / BEGRÜNDUNG**

Satzung in der Fassung vom 13.10.2022

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Neukirchen**

VG Hunderdorf  
Sollacher Straße 4  
94336 Hunderdorf

Tel.: 09422 / 8570-0  
Fax: 09422 / 8570-30  
info@neukirchen.net  
www.neukirchen.net

Neukirchen, den 13.10.2022

.....  
M. Wallner, 1. Bürgermeister

**Planung:**

The logo for mks consists of a stylized icon of three horizontal lines of varying lengths on the left, followed by the lowercase letters 'mks' in a bold, sans-serif font.

**mks Architekten – Ingenieure GmbH**  
Mühlenweg 8  
94347 Ascha

Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
ascha@mks-ai.de  
www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Aufstellung und Planung</b> .....	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung .....	4
<b>2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 4</b> .....	<b>6</b>
2.1. Allgemeine Hinweise .....	6
2.2. Änderungen SO 1 Freizeit .....	6
2.3. Änderungen SO 3 Wie-Li (Falknerei) .....	8
2.4. Änderungen Werbeanlagen .....	10
<b>3. VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Begründung</b> .....	<b>13</b>
4.1 Änderung Fahrgeschäfte im SO 1 Freizeit .....	13
4.2. Änderungen Falknerei .....	15
4.3. Änderung Werbeanlagen .....	16
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Unterlagenverzeichnis</b> .....	<b>18</b>

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 01.08.2022 hat die Gemeinde Neukirchen die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ durch Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 4 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich verändert. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Edelwies Freizeit GmbH betreibt den Freizeitpark „Edelwies“ mit Sitz in Dießenbach 3, 94362 Neukirchen. Die seit 2015 bestehende Freizeitanlage wurde insbesondere in den vergangenen drei Jahren hinsichtlich des Angebotes an Freizeitattraktionen umfangreich ausgebaut und erweitert. Der Zugangsbereich zum Park mit Kassen wurde neugestaltet, im westlichen Bereich des Freizeitparks wurden der Dießenbach renaturiert und der weitläufige parkartige Erholungsbereich mit Tiergehegen angelegt und bepflanzt. Mit der Errichtung von diversen Spielbereichen, Trampolinanlagen, dem Dual-Wheel und der Superschaukel wurden die vorhandenen Fahrgeschäfte um neue Angebote für Familien ergänzt. Die durchgeführten Maßnahmen haben die Attraktivität der Anlage gesteigert und zu einem spürbaren Anstieg der Besucherzahlen geführt. Aktuell befinden sich weitere wesentliche Freizeitangebote im Bau bzw. der Vorbereitung zum Bau:

- Bau der Alm mit Gastronomie und der Standseilbahn Wie-Lie am Urberberg seit 2021.
- Errichtung der Falknerei in 2022/23 geplant.
- Bau der Rutschenwelt am Urberberg in 2022.
- Errichtung der Freizeitanlage Bootsfahrt am Stauweiher sowie des Kiosks mit Freischankfläche seit 2021.
- Errichtung Baumhaus im SO1 Freizeit in 2022 geplant.

- Bau der Indoor-Halle 2 im SO1 Freizeit (Bauantrag genehmigt, Bau ab 2023 geplant)

Im Zuge der bisherigen betrieblichen Entwicklung und des fortschreitenden Ausbaus der Freizeitanlage haben sich für die Edelwies Freizeit GmbH diverse Punkte ergeben, die für den allgemeinen Betrieb sowie für eine positive Weiterentwicklung des Freizeit- und Erholungsangebotes von Bedeutung sind. Anpassungsbedarf der bisherigen Bauleitplanung besteht in nachfolgenden Punkten:

- Errichtung von zwei zusätzlichen Fahrgeschäften für die Zielgruppe Jugendliche:
  - 1 x Freifallturm mit 24 m Höhe neben der bestehenden Super-Schaukel im SO1 Freizeit.
  - 1 x Family-Coaster auf dem Gelände zwischen der Gastronomie und der geplanten Indoor-Halle 2 im SO1 Freizeit.
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Volieren für die Falknerei, um ausreichend Räume zur artgerechten Unterbringung der Vögel gemäß den gesetzlichen Haltungsanforderungen bereitstellen zu können.
- Errichtung von Fahnenmasten entlang der Zufahrtsstraße zum Freizeitpark.

Die Änderungen haben das Ziel, den Freizeitpark in seinem Angebot zu stärken, wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln und zusätzliche attraktive Angebote in der Tourismusgemeinde Neukirchen zu ermöglichen. Die näheren Beschreibungen zu den geplanten Änderungen sind der Begründung unter Punkt 4. zu entnehmen.

Die Edelwies Freizeit GmbH hat zur Umsetzung der vorgenannten Inhalte die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 4 beantragt.

Um den Freizeitpark Edelwies in seiner Entwicklung zu fördern und das Angebot in der Tourismusgemeinde zu erweitern hat die Gemeinde Neukirchen beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Die Änderungen durch Deckblatt Nr. 4 betreffen **ausschließlich textliche Festsetzungen**. Die Planzeichnungen zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 2 in der Satzungsfassung vom 22.04.2021, bleiben unberührt.

## 2. ÄNDERUNGEN DUCH DECKBLATT NR. 4

### 2.1. Allgemeine Hinweise

Soweit durch nachstehende Festsetzungen nichts anderes bestimmt wird, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bayerwald Familienpark" in der Fassung vom 26.03.2014 sowie die Änderungen der Deckblätter Nr. 1 (Satzung vom 22.04.2021), Nr. 2 (Satzung vom 22.04.2021) und Nr. 3 (Satzung vom 17.01.2022) unverändert.

Änderungen durch das Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Bayerwald Familienpark" sind nachstehend durch **"Fettdruck"** gekennzeichnet.

### 2.2. Änderungen SO 1 Freizeit

(nachfolgende Nummerierung gemäß vorhabenbezogenem Bebauungs- und Grünordnungsplan)

#### 1. Baubereich SO1 – Freizeit

##### 1.1. Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässig sind:
- Freizeitanlagen, Fahrgastgeschäfte, Indoor-Freizeitanlagen
  - Kassengebäude, Betriebs- und Lagergebäude
  - Gebäude für Souvenirverkauf
  - Wasserspielplatz
  - Erdhaus
  - Baumhaus
  - Kiosk / Cafe' mit einer maximalen Geschossfläche von 120 m<sup>2</sup>.
  - Freischankfläche mit einer maximalen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>.

##### 1.2. Maß der baulichen Nutzung:

- 1.2.1 GRZ 0,80 maximal zulässige Grundflächenzahl.
- 1.2.2 GFZ 0,40 maximal zulässige Geschossflächenzahl.
- 1.2.3 WH 6,80 maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden.  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

FOK Festgesetzte Fußbodenoberkante von Gebäuden in m ü.NN.  
Indoor Halle 2:

430,0 m ü NN. Zulässig ist eine Abweichung von maximal 30 cm.

TH max Maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden in m ü.NN.

Indoor Halle 2:

Maximal zulässige Traufhöhe: 439,0 m ü NN

TH max Maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden in m ü. NN

Indoor-Halle 1:

Maximal zulässige Firsthöhe: 431,0 m ü.NN.

Notwendige Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Indoor Halle 2:

Maximal zulässige Firsthöhe: 441,5 m ü. NN

1.2.4

Höhe baulicher Anlagen bei Freizeitanlagen:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- maximal 3 Fahrgastgeschäfte mit einer Bauhöhe bis zu 10,0 m.

- **maximal 1 Fahrgeschäft Family-Coaster mit einer Bauhöhe bis zu 12,80 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Schienenbahn. Die maximale Höhe darf für notwendige Wartungs- und Sicherheitseinrichtungen (z.B. Geländer, Sicherheitsnetze, Wartungszugänge) um 2,0 m überschritten werden.**

- maximal 1 Fahrgastgeschäft mit einer Bauhöhe bis zu 18,0 m.

- maximal 1 Fahrgastgeschäft mit einer Bauhöhe bis zu 20,0 m.

- **maximal 1 Fahrgeschäft Freifallturm mit einer Bauhöhe bis zu 25 m. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fahrgeschäftes. Die maximale Höhe darf ausschließlich für Dekorationselemente (z. B. Figur) um bis zu 3,0 m überschritten werden.**

1.2.5

Erdhaus / Baumhaus:

Zulässig ist ein Erdhaus mit einer Grundfläche von maximal 120 m<sup>2</sup>.

Zulässig ist ein Baumhaus mit einer Grundfläche von maximal 70 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Bauweise und Baugestaltung:

1.3.1 Es ist offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Baugestaltung Gebäude

Dachneigung: Satteldach 15° – 30°. Flachdach maximal 10°,

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

Indoor-Halle 1, Erdhaus: Es ist ausschließlich ein Flachdach zulässig.

Dacheindeckung:	Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Holzschindeln. Indoor-Halle 2: Zulässig ist eine Dacheindeckung mit Metalldach in grauer Farbe. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen. Flachdächer sind ausschließlich als begrünte Dächer zugelassen.
Dachgauben:	unzulässig
Firstrichtung:	frei wählbar
Fassade:	Fasadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen. Granit-Natursteinmauerwerk.

### 1.4. Geländemodellierungen:

- 1.4.1 Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.  
Geländeabgrabungen sind bis maximal 3,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

### **2.3. Änderungen SO 3 Wie-Li (Falknerei)**

(nachfolgende Nummerierung gemäß vorhabenbez. Bebauungs- und Grünordnungsplan)

## **3. Baubereich SO3 – Wie-Li**

### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

- Zulässig sind:
- Schienengebundenes Fahrgastgeschäft mit Transportbahn, namentlich "Wie-Li".
  - Lager- und Betriebsgebäude sowie technische Einrichtungen, die dem Fahrgastgeschäft dienen
  - Betriebs- und Verbindungswege
  - Flächen für Greifvogelvorführungen ("Falknerei"), einschl. der dazugehörigen untergeordneten baulichen Einrichtungen wie Ansitze, Sitzstangen, Witterungsschutz und Volieren.
  - Seilrutschen (Flying-Fox)

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.2.1 GRZ 0,11 Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,11 festgesetzt. Für die Berechnung ist die Fläche der projektiven Bedeckung durch die Bahn sowie Gebäude und technische Einrichtungen heranzuziehen.
- 3.2.2 WH 4,80 maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden:  
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,80 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände. **Ausnahme Gebäude Falknerei: Als unterer Bezugspunkt gilt das geplante Gelände.** Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.



- 3.2.3 Höhe baulicher Anlagen von Freizeitanlagen: Schienengebundene Fahrgastgeschäfte sind bis zu einer Höhe der baulichen Anlagen von 3,00 m zulässig. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der Schienenbahn, den unteren das Urgelände.
- 3.2.4 Seilrutschen (Flying-Fox):  
Zulässig ist eine maximale Bauhöhe der Plattformen von maximal 20,0 m über dem Urgelände. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Plattform, Unterkante das Urgelände.
- 3.2.5 Gebäude Falknerei: Zulässig sind maximal zwei Gebäude zur Unterbringung der Vögel (Volieren) mit einer Grundfläche von maximal **110 m<sup>2</sup>** pro **Gebäude** sowie ein **Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup>**.

### 3.3. Baugestaltung Gebäude

#### 3.3.1 Baugestaltung Gebäude

- Dachneigung: Satteldach 15° – 30°. Talstation Wie-Li: Flachdach maximal 5°, Pultdach maximal 10°. **Falknerei: Flachdach bis 5°, Pultdach bis 15°.**
- Dachform: Satteldach. Talstation Wie-Li: Begrüntes Flachdach. Begrüntes Pultdach. **Gebäude Falknerei: auch Flachdach oder Pultdach.**
- Dacheindeckung: Pfannen oder Ziegel in rot bis rotbraunen gedeckten Farben. Bei untergeordneten Anbauten **sowie bei den Volieren der Falknerei** sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen.
- Dachgauben: unzulässig
- Firstrichtung: frei wählbar
- Fassade: Fassadengestaltung in Putz und / oder Holz in gedeckten Farbtönen.

### 3.4. Geländemodellierungen

- 3.4.1 Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Für Unterquerungen der Schienenbahn durch Besucherwege sowie in den Übergangsbereichen der Schienenbahn zu den Ein- und Ausstiegen talseits und an der Alm sind in Bereich des Schienenweges Abgrabungen bis maximal 5,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- Falknerei: Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 3,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- 3.4.2 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m über dem Urgelände zulässig. Ausführung: Granit-Trockenmauer. Im Übergangsbereich zur Talstation Wie-Li sind Stützmauern zur Sicherung

von Abtragsböschungen bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausführung in Stahlbeton mit Verblendung aus Granit-Natursteinmauerwerk.

### **3.5. Einfriedungen**

**3.5.1 Falkneri: Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Bauhöhe von 1,80 m über geplan-tem Gelände zulässig. Ausführung in Holzbauweise. Für Pfosten sind ausschließlich Punkt-fundamente zulässig. Sockel- oder Streifenfundamente sind unzulässig.**

### **2.4. Änderungen Werbeanlagen**

(nachfolgende Nummerierung gemäß vorhabenbezogenem Bebauungs- und Grünordnungs-plan)

### **13. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in nachfolgenden Bereichen zugelassen:

- Besucherparkplatz "Info": Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind freistehende Werbean-lagen für die Freizeitanlage bis zu einer maximalen Bauhöhe von 3 m und einer maximalen Fläche von insgesamt 25 m<sup>2</sup> zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

**- Zufahrt Freizeitpark: Entlang der Nordseite der Zufahrtsstraße und im Bereich des Besucher-parkplatzes sind insgesamt maximal 9 Fahnenmasten mit einer maximalen Bauhöhe von 7 m über dem Urgelände zulässig.**

- SO1 und SO2: Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 4 m und einer maximalen Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximal zulässige Größe von Einzelwerbeanlagen beträgt 6 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise zulässig ist ein-malig ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe bis zu maximal 5 m und einer maximalen Fläche von 10 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind max. 10 Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von max. 7 m Höhe zu-lässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nur bis zu einer Wandhöhe von 5 m und bis zu einer Ge-samtfläche 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.

- SO3 – SO9: Werbeanlagen sind unzulässig.

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

### 3. VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat in der öffentlichen Sitzung vom 01.08.2022 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ durch das Deckblatt Nr. 4 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat am 01.08.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 01.08.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 4 in der Fassung vom 01.08.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis einschließlich 30.09.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat das Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 13.10.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Neukirchen, den

.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

#### Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, den

.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

### **Inkrafttreten**

Die Gemeinde Neukirchen hat das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am                      bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 4 tritt damit in Kraft.

Neukirchen, den

.....  
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

## 4. BEGRÜNDUNG

### 4.1 Änderung Fahrgeschäfte im SO 1 Freizeit

In Zuge der Auswertungen des Besucheraufkommens sowie durch Rückmeldungen und Befragungen von Besuchern ist festzustellen, dass das Angebot für Familien mit Kindern insgesamt positiv bewertet wird. Eine Ausnahme bildet erkennbar die Altersgruppe von ca. 10 bis 18 Jahren (Jugendliche), für die noch spezielle Angebote mit höherem Erlebniswert und „Nervenkitzel“ nachgefragt werden. Um diese bestehende Lücke bei den Fahrgeschäften zu schließen, beabsichtigt die Edelwies Freizeit-GmbH die Errichtung von zwei weiteren Fahrgeschäften im SO1 Freizeit:

- Einen Freifallturm mit 24 m Höhe über Gelände sowie
- einen Family-Coaster mit Bauhöhe bis maximal 12,80 m über Gelände

#### 4.2.1. Beschreibung Freifallturm:

Der Freifallturm soll östlich der Super-Schaukel errichtet werden. Das Fahrgeschäft besteht aus einer schmalen Turmkonstruktion aus Stahl mit einer Bauhöhe bis zu 24 m über Gelände. Die Gäste werden in einer ringförmigen Gondel nach oben gefahren, nach dem Entriegeln der Gondel erfolgt der freie Fall nach unten. Der Freifallturm ist unmittelbar vor den Waldflächen des Urberbergs positioniert und tritt durch die schmale Stahl-Konstruktion des Turmes landschaftlich kaum in Erscheinung.

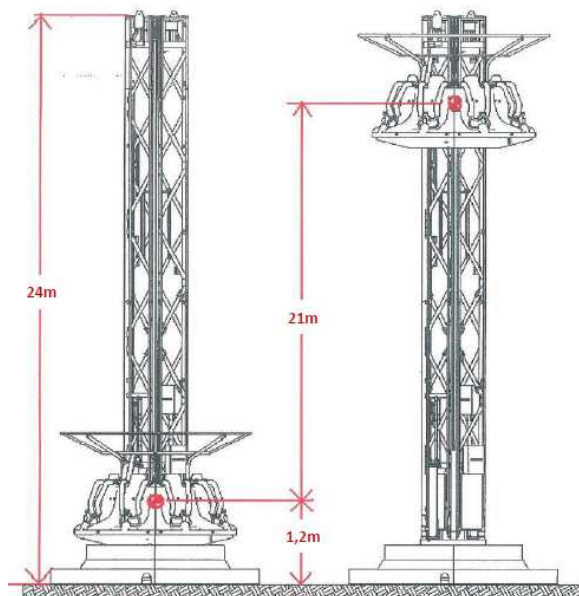


Bild links:  
Zeichnung Freifallturm

(Quelle: MSD Freizeittechnik)

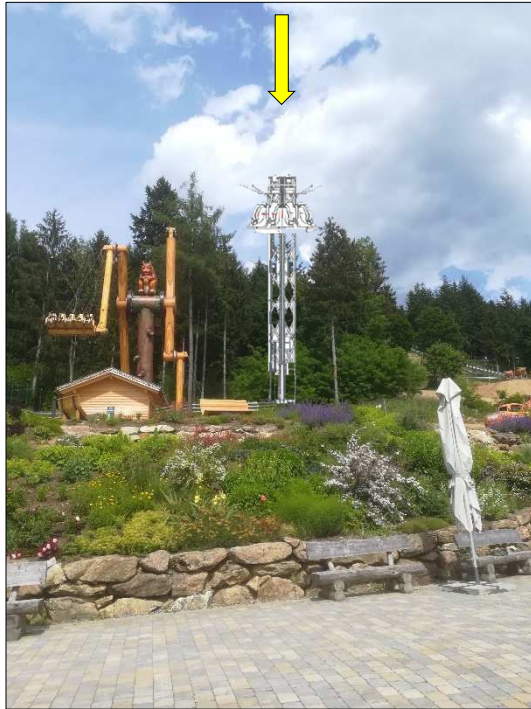


Bild links:  
Gepl. Standort Freifallturm neben Riesenschaukel  
Bild unten:  
Blick von St 2139 Richtung Urberberg



Für das Fahrgeschäft Freifallturm werden die Zulässigkeit und die maximal zulässigen Bauhöhen festgesetzt. Es soll eine maximale Bauhöhe von 25 m zugelassen werden. Damit verbleibt für das geplante 24 m hohe Fahrgeschäft ein Spielraum von 1 m für die notwendigen Geländeeinpassungen. Für evtl. gewünschte Deko-Aufbauten (z. B. Figur analog zur Superschaukel) darf die Höhe um 3,0 m überschritten werden.

#### 4.2.2 Beschreibung Family-Coaster

Östlich der Gastronomie ist im SO1 Freizeit auf den Flächen südlich des Höllen-Coasters und nach Osten bis zur geplanten Indoor-Halle 2 die Errichtung eines Family-Coasters vorgesehen. Dabei kann der vorhandene Geländeunterschied von ca. 10 m von Nord nach Süd für den Bahnverlauf ausgenutzt werden, so dass für die eigentlichen baulichen Anlagen geringere Bauhöhen erforderlich werden.



Bilder oben: Beispiel für Family-Coaster. Quelle: [www.gerstlauer-rides.de](http://www.gerstlauer-rides.de)



Bild links:  
Baubereich Family-  
Coaster im Bereich zwi-  
schen Höllen-Coaster  
und Eingrünung Süd.

Die Schienenbahn wird als Stahlkonstruktion errichtet, die auf Punktfundamenten gründet. Im Bahnverlauf können z. B. Abschnitte mit geschlossenen Tunneldurchfahrten errichtet werden, die die Spannung und Abwechslung erhöhen.

Für das Fahrgeschäft Family-Coaster werden die Zulässigkeit und die zulässige Bauhöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 12,80 m über Gelände festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Schienenbahn. Die maximale Höhe darf für notwendige Wartungs- und Sicherheitseinrichtungen (z.B. Geländer, Sicherheitsnetze, Wartungszugänge) um 2,0 m überschritten werden.

## 4.2. Änderungen Falknerei

Unmittelbar westlich der Alm wird eine Falknerei angelegt, auf der für die Gäste Flugvorführungen mit Greifvögeln abgehalten werden. Das Gelände eignet sich dafür hervorragend, da nach Süden ein freier Ausflug möglich ist und die Vögel aufgrund der Hanglage die Thermik sehr gut nutzen können.

Im Zuge der laufenden Planungen für die Falknerei nördlich der Alm hat die Edelwies Freizeit GmbH in Zusammenarbeit mit einem Falkner das Gestaltungskonzept für die Anlagen im Gelände erstellt. Auf der Grundlage der zur Haltung beabsichtigten Zahl an Greifvögeln sind die erforderlichen Volieren für die artgerechte Unterbringung der Vögel deutlich zu dimensionieren, da von einer höheren Zahl an zu haltenden Vögel auszugehen ist. Hierfür bilden die Mindestanforderungen an die Haltung von Greifvögeln und Eulen (Ausgabe 10. Januar 1995) die rechtliche Grundlage. Die bislang festgesetzten zwei Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 36 m<sup>2</sup> pro Gebäude reichen für die aktuelle geplante Zahl an Vögeln nicht aus. Um für die Vögel ausreichend Volieren für die Unterbringung und Flugraum in zwei Großvolieren und 6 Kleinvolieren schaffen zu können sind ca. 110 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude erforderlich. Für den Falkner ist ein kleines

Nebengebäude zur Unterbringung von Materialien für die Vorführungen erforderlich. Hierfür wird ein Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> notwendig, das ergänzend festgesetzt wird. Die Größe der zulässigen Grundflächen wird für die Gebäude entsprechend festgesetzt.

Anpassungen sind bei den Festsetzungen zur Wandhöhe erforderlich. Das Urgelände als unterer Bezugspunkt ist nicht praktikabel, da die nunmehr langgezogenen Flugvolieren bis in die 3,5 m hohen Aufschüttungsbereiche des Falknereigelandes reichen werden. Bei einem Bezug auf das Urgelände ist bei der zulässigen Wandhöhe von 4,80 m die Umsetzung faktische nicht möglich. Daher wird abweichend für die Gebäude der Falknerei der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe auf das geplante Gelände festgelegt.

Ergänzungen sind auch für Baugestaltung der Gebäude notwendig, um wahlweise Flachdächer oder Pultdächer mit entsprechenden Neigungen für die Volieren und eine Dachdeckung mit Metalldachdeckung zu ermöglichen.

Das Gelände der Falknerei ist in Richtung Alm und entlang der Betriebswege teilweise einzufrieden, um den Besucherverkehr zu lenken und Störungen zu verringern. Während der Flugvorführungen ist eine Abschirmung der Tiere gegenüber äußeren Einflüssen aus den angrenzenden Nutzungen (z. B. Sonnenterrasse, Gäste am Besucherweg) zu gewährleisten. Der Zugang zu den Volieren muss gegen unbefugtes Betreten gesichert werden. Hierzu werden im Regelfall Zäune bis ca. 1,2m Höhe errichtet. Wo eine Abschirmung gegen Störungen der Tiere notwendig ist, soll die Einfriedung bis maximal 1,8 m Höhe zugelassen werden. Die Ausführung ist ausschließlich in Holzbauweise zulässig, um den Anforderungen an die Waldumgebung Rechnung zu tragen. Durchgehend Sockel und Streifenfundamente sind zur Minimierung von Bodeneingriffen und Vermeidung von Barrieren für Kleintiere ausgeschlossen. Für Pfosten sind ausschließlich Punktfundament zugelassen.

### **4.3. Änderung Werbeanlagen**

Ergänzend zu den bislang zulässigen Werbeanlagen ist beabsichtigt, im Zufahrtsbereich zum Freizeitpark entlang der Zufahrtsstraße und im Bereich des Parkplatzes punktuell Fahnenmasten mit Werbebannern aufzustellen. Diese dienen als Orientierungs- und Lenkungselemente für die Besucher, z.B. an den Ein- und Ausfahrten des Parkplatzes. Geplant ist die Aufstellung von maximal 9 Fahnenmasten auf der ca. 660 m langen Strecke ab der großen Eiche in der südlichen Kurve bis zum Tor am Haupteingang zum Freizeitpark. Diese werden entlang der nördlichen Straßenseite zwischen den dortigen Bäumen positioniert oder an der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes. Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wird entsprechend ergänzt.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderungen durch Deckblatt Nr. 4 im SO1 durch die Errichtung des Freifallturmes und des Family-Coasters wurde durch die Edelwies Freizeit GmbH ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Das immissionsschutztechnische Gutachten des Sachverständigenbüros Hoock & Partner vom 21.07.2022 liegt dem Deckblatt Nr. 4 als verbindliche Anlage bei. In der schalltechnischen



Beurteilung, Kapitel 7 Seite 21, wird ausgeführt, dass der Betrieb der Freizeitanlage mit den geplanten zusätzlichen Fahrgeschäften gegenüber den nächstgelegenen Immissionsorten nach den Vorgaben der 18. BImSchV konfliktfrei betrieben werden kann. Bei einer **Vollauslastung** der Freizeitanlage errechnen sich nach den Vorgaben der 18. BImSchV vom 08.09.2017 die nachstehenden Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten während der maßgeblichen Mittagsruhezeit an Sonn- und Feiertagen:

<b>Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV 08.09.2017</b>					
<b>Ruhezeit - Sonn-/Feiertag 13 -15 Uhr</b>	<b>IO 1</b>	<b>IO 2</b>	<b>IO 3</b>	<b>IO 4</b>	<b>IO 5</b>
Beurteilungspegel $L_{r,Ruhe}$ [dB(A)]	56	46	43	42	43
Immissionsrichtwert $IRW_{Ruhe}$ [dB(A)]	60	60	55	55	55
<b>Unter-/Überschreitung</b> [dB(A)]	<b>-4</b>	<b>-14</b>	<b>-12</b>	<b>-13</b>	<b>-12</b>

IO 1 (MI):.....Wohnhaus "Dießenberg 2", Fl.Nr. 808/1,  $h_I = 5,5$  m

IO 2 (MI):.....Wohnhaus "Brandlehen 1", Fl.Nr. 3056,  $h_I = 5,5$  m

IO 3 (WA):.....Wohnhaus "Ziegelfeld 21", Fl.Nr. 140/19,  $h_I = 5,5$  m

IO 4 (WA):.....Wohnhaus "Ziegelfeld 13", Fl.Nr. 140/15,  $h_I = 5,5$  m

IO 5 (WA):.....östliche Baugrenze Parzelle 13, Wohngebiet "Bühel Ost",  $h_I = 5,5$  m

(Grafik oben: Auszug aus dem immissionsschutztechnischen Gutachten 21.07.2021, Seite 21)

Die Beurteilungspegel werden am Immissionsort IO1 um mindestens 4 dB(A) unterschritten. An den weiter entfernt liegenden Immissionsorten IO2 bis IO5 werden die Beurteilungspegel um 12 dB(A) – 14 dB(A) unterschritten. Die für eine Maximalauslastung nachgewiesene Richtwerte Einhaltung zur beurteilungsrelevanten sonntäglichen Mittagszeit stellt auch sicher, dass die Schallschutzanforderungen zu den übrigen Tageszeiten eingehalten werden. Auch eine Einhaltung der Orientierungswerte OW der DIN 18005 ist damit sichergestellt. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV kann bei den vorhandenen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnissen auch ohne expliziten rechnerischen Nachweis sicher ausgeschlossen werden.

Der Betrieb der Freizeitanlage mit den Änderungen durch Deckblatt Nr. 4 steht somit in keinem Konflikt mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die Planung erfüllt die Schallschutzziele im Städtebau. Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

## 6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Planänderungen werden keine Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht. Die Änderungen umfassen Anpassungen in bauplanungsrechtlich gesicherten Bereichen, die keine wesentliche Änderungen der Eingriffsschwere zur Folge haben.

Die Ergänzung der beiden zusätzlichen Fahrgeschäfte Freifallturm und Family-Coaster wird innerhalb der Sondergebietsflächen des rechtskräftigen SO 1 Freizeit umgesetzt, so dass sich keine Erhöhung der bisherigen Eingriffsschwere ergibt. Die geplanten Bauhöhen und Konstruktionen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Anlagen und Fahrgeschäfte als landschaftsver-

träglich zu werten, da sie vor dem Hintergrund des bewaldeten Urberbergs nicht wesentlich in Erscheinung treten.

Die Änderungen zu den Gebäudegrößen der Falknerei im SO 3/4 Wie-Li / Rutschenwelt haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die bisherige Eingriffsschwere. Im Zuge des Deckblatts Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ wurde der Baubereich der Falknerei hinsichtlich des erforderlichen Kompensationsfaktors analog zum dicht bebauten Baubereich SO 6 Alm (zulässige GRZ 0,80) behandelt und ein entsprechend hoher Kompensationsbedarf festgesetzt. Die Erhöhung der Grundflächen für die Gebäude wirkt sich auf die Eingriffsschwere daher nicht erhöhend aus. Das Falknerei-Gelände ist nach wie vor durch den bestehenden Wald gut abgeschirmt, die verhältnismäßig niedrigen Gebäude für die Volieren entfalten keine Fernwirkung in die Landschaft, da sie vom angrenzenden Waldbestand abgeschirmt werden. Die Änderungen an den Gebäudegestaltungen sind untergeordnet zu betrachten und haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Eingriffsschwere.

Die zusätzlichen Werbeanlagen entlang der Zufahrtsstraße sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung landschaftlich sichtbar. Die Begrenzung der Gesamtzahl und die Beschränkung auf eine Bauhöhe von 7 m sowie die Positionierung im Bereich nördlich der Zufahrtsstraße und am Parkplatz zwischen den Laubbäumen vermeiden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Verankerung in Punktfundamenten hat keine erheblichen Eingriffe in den Boden zur Folge.

## 7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteile des Deckblattes Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“:

Satzung / Begründung zum Deckblatt Nr. 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“, Seiten 1-18.

### Gutachten:

Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Prognose und Beurteilung von Freizeitlärmimmissionen, Nr. NKL-2571-03, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, 84028 Landshut, 21.07.2022, Seiten 1-29.