

GEMEINDE UNTERREIT
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

DECKBLATT Nr. 02

TEXTTEIL mit BEGRÜNDUNG

zum VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

“ SO – WILDPARK – OBERREITH “

M 1 : 1000

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 BGBl. I S. 3018), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 27.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 diese 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung.

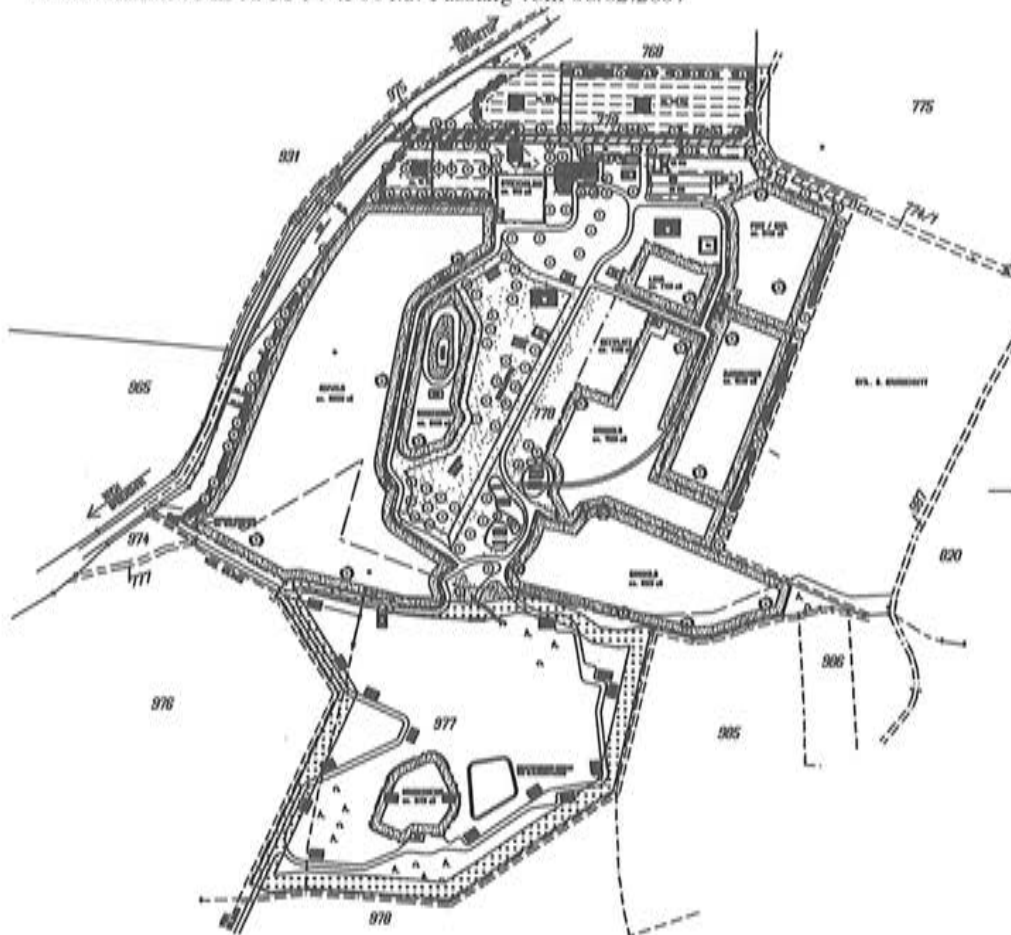
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 06.10.2009

Entwurf 01.12.2009

Geändert (A) am 02.02.2010

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
mit Deckblatt 01 in ca-M 1 : 4500 i.d. Fassung vom 06.02.2007



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK, DIPL.ING.FH
ARCHITEKT und STADTPLANER

HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL. 08082 / 9420,6 - FAX 08082 / 9420,7
e-mail: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

HARALD NIEDERLÖHNER, DIPL.ING.FH
LANDSCHAFTSARCHITEKT





BERGGASSE 2 - 83512 WASSERBURG a. INN
TEL. 08071 / 7266860 - FAX 08071 / 7266861
e-mail: mail@la-niederloehner.de

B) FESTSETZUNGEN

Der Textteil - Festsetzungen ist von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2001 mit 1. Änderung v. 06.02.2007

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

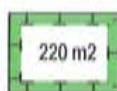
Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan und zur 1. Änderung v. 06.02.2007

- 1.3** **ergänzt**
Gebäude WS max. zulässige Grundfläche 220 m²
inkl. Terrassen
Aussichtsturm max. zulässige Grundfläche 100 m²
- 2.5** **ergänzt**
 Mehrzweckgebäude für I-geschossig mit Satteldach, mit Arbeitsraum, Lager, WC-Anlagen und Umkleiden etc. sowie Aussichtsterrassen zum Hochseilgarten trauf- u. giebelseitig, der Standort entlang der Wegeführung kann variiert werden.
 Aussichtsturm in Holz-/Stahl-Konstruktion, Standort entlang der Wegeführung kann variiert werden.
- 18.2** **neu**
 Wald, überwiegend mit Fichtenbestand als Wald- Hochseilgarten und Teamparcours genutzt (integr. von LAB)
 Der Baumbestand ist durch Bau und Betrieb der Anlage größtmöglich zu schützen. Stämme als Träger von Holzpodesten und Befestigungspunkten von Edelstahlseilen sind vor Reibung zu schützen dürfen nicht durchbohrt werden. Ein Fällen und Roden von kleineren Fichtenstämmen ist zulässig, größere Gehölze mit einem Stammumfang von > 25 cm sind nur in Ausnahmefällen nach vorheriger Alternativenprüfung zu entfernen. Fällungen sind in den Wintermonaten durchzuführen.
Die Wegeführung innerhalb des Hochseilgartens ist variabel zu führen. Der Wegebau hat unversiegelt mit natürlichen Materialien zu erfolgen.
Die Benutzer und Besucher der Anlage sind durch geeignete Maßnahmen auf den Wegen zu führen, z.B. durch Seile oder Zweighaufen.
- 18.3** **neu**
Wald, überwiegend mit Fichtenbestand als Waldlehr- und Erlebnispfad genutzt (integr. von LAB)
Der bestehende Wildfreizeitpark mit seinem Wegesystem wird nach Süden hin erweitert. Bestehende Waldwirtschaftswege sind zu nutzen, das Anlegen neuer Wege ist zu minimieren.
Ein Fällen und Roden von kleineren Fichtenstämmen ist zulässig, größere Gehölze mit einem Stammumfang von > 25 cm sind nur in Ausnahmefällen nach vorheriger Alternativenprüfung zu entfernen. Unumgängliche Fällungen sind in den Wintermonaten durchzuführen.
Die Lage der Volieren am Wegeverlauf ist variabel.

26.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichsmaßnahmen (integr. von LAB)

26.4.1

Ä



Im Planungsgebiet sind auf 220 m² folgende Gehölze aufzuforsten:

Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn

Fagus sylvatica – Rot-Buche

Quercus robur – Stiel-Eiche

Die Gehölze müssen mindestens der Qualität 3-jährig, verpflanzt, Höhe 80-120 cm entsprechen und aus regionaler Anzucht stammen.

Der Pflanzabstand darf max. 2 x 2 m betragen. Auf der Fläche sind mindestens 55 Stück aufzuforsten, Ausfälle sind nachzupflanzen.

26.4.2

Im Teilgebiet des Lehr- und Erlebnispfades sind 15 Stück Fledermauskästen anzubringen. Diese sind artspezifisch auszubilden für Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

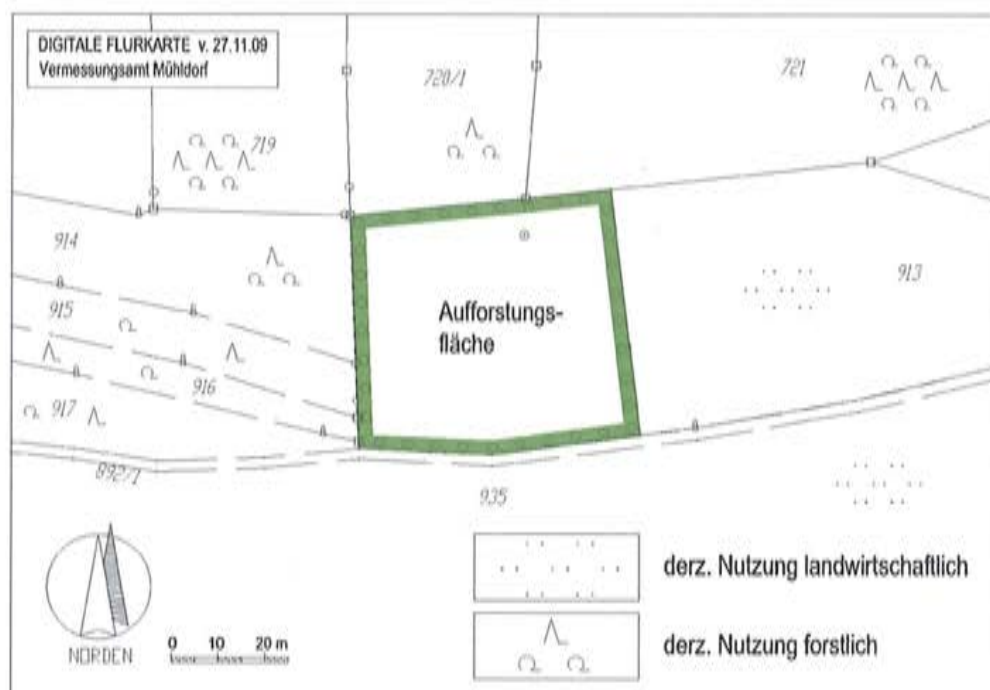
26.4.3

Außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 3.000 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 913 Gemarkung Wang, Gemeinde Unterreit als forstliche Ausgleichsfläche errichtet.

26.4.4



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen – forstliche Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB



27.2



Änderungsbereich

29.2.6

Die Festsetzungen Ziff. 29.2.1 bis 29.2.3 und Ziff. 29.7 gelten auch für das Gebäude Typ **WS** im Waldhochseilgarten

Für den Aussichtsturm in Holz-/Stahl-Konstruktion, ist eine Wahnhöhe von max. 35 m über GOK zulässig

C)

HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung vom 10.07.2001 mit 1. Änderung v. 06.02.2007

**VERFAHRENSVERMERKE zur 2. ÄNDERUNG
des VORHABENBEZOGENEN B-PLANES:**

"SO-WILDPARK-OBERREITH"

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.10.2009 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 23.10.2009 bis einschließlich 23.11.2009 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 23.10.2009 bis einschließlich 23.11.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.12.2009 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.12.2009 bis einschließlich 18.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 09.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2009 bis einschließlich 18.01.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2010 diese Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2009, geä. 02.02.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 10.02.2010



Siegel

Forstmeier
.....
Forstmeier 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.03.2010

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterreit, den 14.03.2010



Siegel

Forstmeier
.....
Forstmeier 1. Bürgermeister

E) Begründung zur B-Plan-Änderung
der **GEMEINDE UNTERREITH**

DECKBLATT Nr. 02

vom **01.12.2009**

Geändert **(Ä)**

am **02.02.2010**

für **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**
“ SO – WILDPARK – OBERREITH “

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

E-1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Bebauungsplan-Änderung wird aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "SO-WILDPARK-OBERREITH" der Gemeinde Unterreit i.d. Fassung vom 10.07.2001 mit 1. Änderung vom 06.02.2007 entwickelt.

Die Flächenerweiterung des Wildparks für den Wald- Hochseilgarten in Richtung Süden wird aus dem parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren - Deckblatt 10, (Änderungsbeschluss v. 06.10.2009) der Gemeinde Unterreit entwickelt.

E-2. Ziel und Zweck der B-Planänderung:

Mit dieser Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Änderungs-Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Bedingt durch die positive Entwicklung des Wild- und Freizeitparks in den letzten Jahren mit steigenden Besucherzahlen und der großen Nachfrage sehen sich die Betreiber des Parks veranlasst das Angebot im Park zu erweitern.

Das Planungsziel der Änderung ist die Erweiterung des Wildparks mit Errichtung eines Wald-Hochseilgartens sowie eines Nebengebäudes für Büro, Umkleiden und WC-Anlagen und eines Waldlehr- und Erlebnis- Pfades auf den Flurnummern 978 und 979 der Gemarkung Wang.

Für den beabsichtigten Wald-Hochseilgarten ist Förderung nach Leader-Plus beantragt und in Aussicht gestellt.

(Ä) ~~Der Bereich des Waldlehr- und Erlebnispfades befindet sich noch in der Planungsphase, die Angaben zur Planung werden im weiteren Verfahren ergänzt bzw. konkretisiert.~~

~~Der vorgesehene Aussichtsturm ist im Bereich des Hausschwein-Geheges, am höchsten Punkt im Gelände, vorgesehen. Er soll im weiteren Verfahren noch in den Änderungsbereich aufgenommen werden.~~

E-3. Auswirkungen der B-Planänderung:

Die vorgesehenen neuen Anlagen steigern die Attraktivität des Wild- und Freizeitparks erheblich, fördern den Tourismus in der Region und sichern die wirtschaftliche Stabilität der Gesamtanlage.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen bzw. auf die Tierwelt im Wildpark auswirken wird.

E-4. Verfahrenshinweise:

Die Bebauungsplan-Änderung wird im förmlichen Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

E-5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den Umweltbericht des Landschafts-Architekten Harald Niederlöhner i.d.F.v. 01.12.2009, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

E-6. Entwurf vom 01.12.2009:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Der vorgesehene Aussichtsturm im Bereich des Hausschwein-Geheges, am höchsten Punkt im Gelände gelegen, wurde noch in den Änderungsbereich aufgenommen.

Zum Waldlehr- und Erlebnispfad wurden noch ergänzende Angaben, vorrangig im Umweltbericht, aufgenommen.

Gleiches gilt für den Wald-Hochseilgarten, der zudem in die zwei Bereiche „Wald-Hochseilgarten“ und „Teamparcour“ aufgegliedert wurde. Der Teamparcour dient Klassen, Firmen und anderen Gruppen für erlebnispädagogische Aktivitäten.

Er wird nur gemeinsam mit den Trainern betreten und genutzt.

Die Größe des Bereiches beträgt rd. 550 m² und wird lagemäßig im Zuge des Bauantrages exakt festgelegt, soll aber aufgrund des erwünschten Gruppenprozesses abseits vom normalen Hochseilbetrieb erfolgen.

Ⓐ

Änderungen v. 02.02.2010 zum Entwurf v. 01.12.2009:

Die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3.2 und 4.2 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

In Textziff. 26.4 wurde bedingt durch den Aussichtsturm die Ausgleichsfläche von 160 auf 200 m² und die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze von 40 auf 55 Stück erhöht und, das zugehörige Planzeichen wurde parallel auch im Plantell an die neue Größe angepasst, der letzte Absatz der Ziff. E-2 in der Begründung wurde zur Vermeidung späterer Unklarheiten gestrichen.

Schwindegg, 01.12.2009

geändert: 02.02.2010

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den

10.02.2010

Forstmeier, 1. Bürgermeister