



## **GEMEINDE SANKT ENGLMAR**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

# **DECKBLATT NR. 86 ZUM BEBAUUNGSPLAN „OBERER BERG“**

### **Begründung**

Satzung vom 25.10.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Allgemeines zu den Änderungen durch Deckblatt Nr. 86.....	4
1.3 Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan.....	5
<b>2. Allgemeines/Geltungsbereich/Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen / Planliche Voraussetzungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.2 Planliche Voraussetzungen – Bebauungsplan Bestand.....	7
<b>4. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>8</b>
4.1 Grundlage.....	8
4.2 Ziele der Bebauungsplanänderung.....	8
4.3 Änderungen durch das Deckblatt 86.....	9
<b>5. Grünordnung.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Eingriffsregelung / Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
6.1 Eingriffsregelung .....	11
6.2 Artenschutz.....	11
<b>7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>11</b>
7.1 Verkehrserschließung.....	11
7.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung.....	11
7.3 Abwasserentsorgung.....	12
7.4 Niederschlagswasser.....	12
7.5 Stromversorgung .....	12
7.6 Telekommunikation .....	12
7.7 Abfallbeseitigung.....	12
<b>8. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>12</b>

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Sankt Englmar**

Rathausstraße 6  
94379 St. Englmar  
Tel.: 09965 / 84 30-0  
Mail: info@sankt-englmar.de  
Web: www.gemeinde.sankt-englmar.de

Sankt Englmar, 25.10.2023

.....  
A. Piermeier  
1. Bürgermeister

**Planung:**

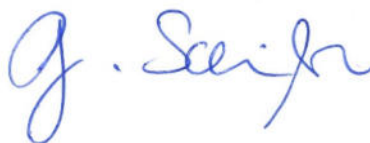


**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: ascha@mks-ai.de  
Web: www.mks-ai.de

**Bearbeitung:**

Gerda Schiessl  
Dipl.-Ing. (FH) Innenarchitektur



## 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Englmar hat mit Beschluss vom 27.04.2023 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 durch Deckblatt Nr. 86 beschlossen.

Die textlichen Änderungen des Deckblattes Nr. 85 sind im Zuge der gleichzeitigen Digitalisierung des Ursprungsplanes einschließlich seiner Deckblätter Nrn. 1 – 83 in die Planzeichnung des Deckblattes Nr. 86 eingeflossen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 84 (rechtskräftig seit: 15.02.2019) bleiben von den Änderungen durch Deckblatt Nr. 86 unberührt.

Das Deckblatt Nr. 86 wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz aus, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters oder Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

### 1.1 Planungsanlass

Mit dem vorherigen Deckblatt Nr. 85 wurden die textlichen Festsetzungen des knapp 25 ha umfassende Planbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 einschließlich der Deckblätter Nr. 1- Nr. 83 durch einen Textbebauungsplan geändert, um für die bestehenden bzw. unbebauten Grundstücke zeitgemäße bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu etablieren. Dabei wurden gleichzeitig ortsgestalterische Fragen und deren Steuerung (z.B. Dachformen, -gestaltung, -aufbauten) grundsätzlich geregelt. Außerdem wurden für 4 Einzelgrundstücke auch die planlichen Festsetzungen (hauptsächlich durch Aufweitung von Baugrenzen) geändert.

Für das bereits bebaute Grundstück liegt ein Baugesuch vor, das den Umbau der vorhandenen Bebauung entlang des Bayerweges sowie einen Ersatzbau im straßenabgewandten Teil des Grundstücks vorsieht. Hierfür sollen durch das Deckblatt Nr. 86 die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Daher hat die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan durch Deckblatt 86 durch Planzeichen (u. a. Festlegung eines größeren Baufensters) nach BauGB zu ändern.

### 1.2 Allgemeines zu den Änderungen durch Deckblatt Nr. 86

Die planlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben für den dargestellten Geltungsbereich unverändert gültig, sofern das Deckblatt Nr. 86 nichts Anderes festsetzt. Die Zeichenerklärung des Ursprungsplanes (siehe Planzeichnung B 1.0, Planausschnitt „Bestand mit Änderungsbereich DB 86“) wurden zur besseren Lesbarkeit und zur Erleichterung des Vollzugs diesem Textteil beigefügt, soweit sie im Planausschnitt vorkommen oder nicht in die Planurkunde überführt wurden.

Für das Plangebiet (Parzelle Bayerweg 74) werden die Festsetzungen zur Baugrenze, zur Ortsrandeingerührung auf dem Privatgrundstück und zur Dacheindeckung angepasst sowie die Grundstücksgrenzen auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (digitale Flurkarte) dargestellt.

### 1.3 Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan

Für die bessere Lesbarkeit auf der Planurkunde (Blatt B 1.0) wurden die Planzeichen des Ursprungsplanes dem Textteil beigelegt, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen. Alle übrigen Planzeichen des Bestandsplanes wurden in die Legende der Planzeichnung des Deckblattes Nr. 86, B 1.0 aufgenommen. Zusätzliche Planzeichen werden auf dem Plandokument eingefügt.


Die Nummerierung des Ursprungsplanes wird beibehalten.


#### 1 FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:


1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 2.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN:

2.2.1  öffentliche Verkehrsflächen:  
GEHSTEIG (vorhandene Breite: schwarze Zahl)  
STRASSE (geplante Breite: rote Zahl)

2.2.2  Flächen für öffentliche Parkplätze

2.2.5  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün  
(Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)


2.2.8  bestehender und zu erhaltender Wald

2.2.9  neu zu pflanzende Bäume

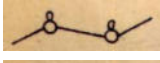
#### 2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

2.3.2  vordere Baugrenze, blau

2.3.3  seitliche und rückwärtige Baugrenze,  
violett

2.3.4  Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung,

#### 2 FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE:

2.1  bestehende Grundstücksgrenzen,

3.2  Flurstücksnummern,

3.3  vorhandene Wohngebäude,

3.4  vorhandene Neben- und sonstige Gebäude,

3.5  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten  
baulichen Entwicklung, neu zu vermessen,

3.6  Höhengichtlinien mit Meterangabe ü. NN.,

## 2. Allgemeines/Geltungsbereich/Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sankt Englmar und wird von der Staatsstraße St 2139 (Viechtacher Straße) im Norden und weiter über den Bayerweg erschlossen. Das Grundstück wird geprägt durch einen bestehenden ein- bis zwei-geschossigen Baukörper entlang des Bayerweges sowie einen standortuntypischen Fichtenbestand im hinteren Grundstücksbereich.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 86 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2.010,00 m<sup>2</sup> (ca. 0,2 ha) umfasst die Flurnummer 350/37, der Gemarkung Sankt Englmar.



Übersichtslageplan  
Änderungsbereich (rot)

Quelle: Bayernatlas-Online,  
Stand: 08/2023

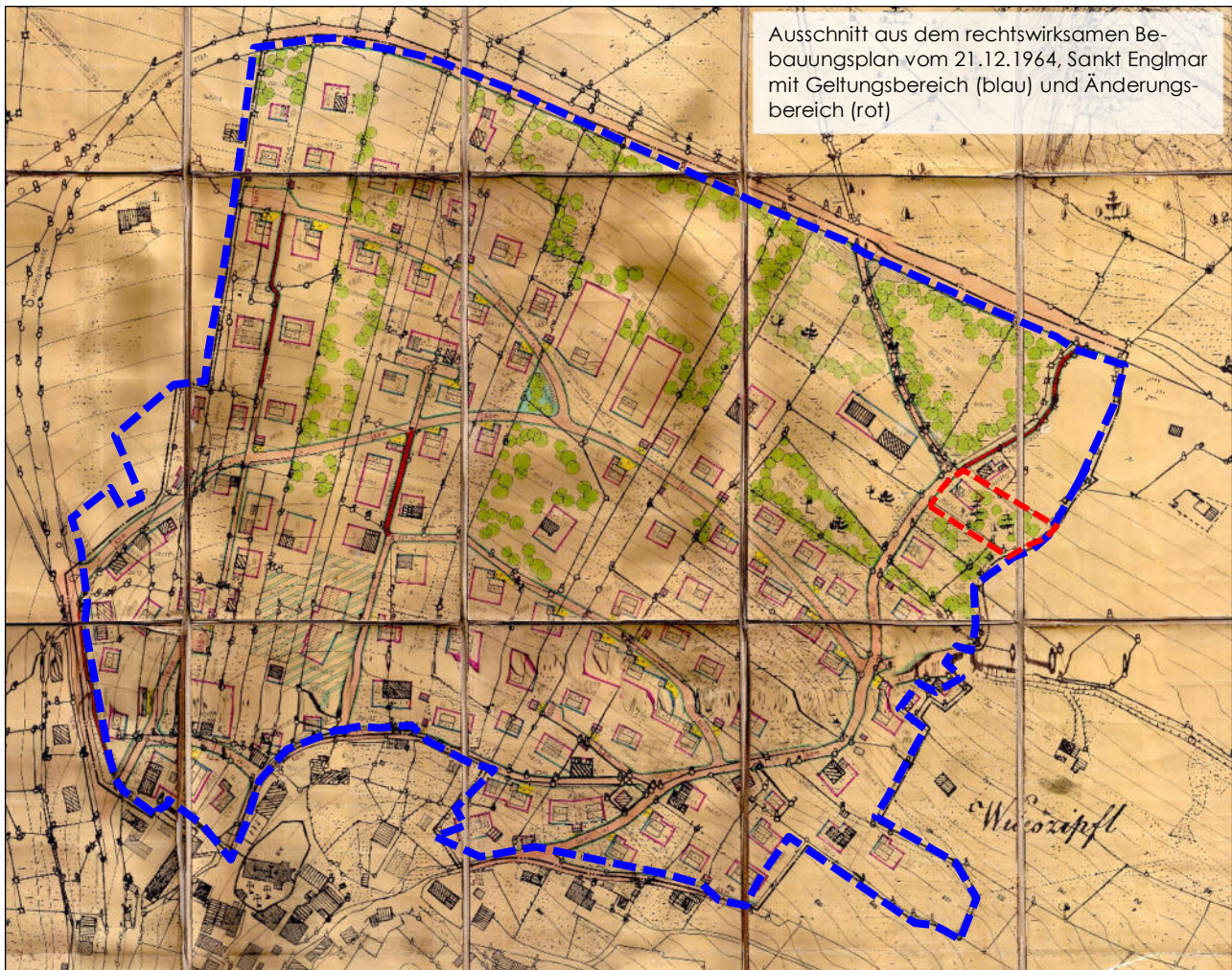
## 3. Übergeordnete Planungen / Planliche Voraussetzungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen – Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.10.1995 der Gemeinde Sankt Englmar wird das Plangebiet in etwa zu gleichen Teilen als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Waldbestand dargestellt.

Die Darstellungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ entsprechen auch weiterhin den Zielen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung, da sich Nutzungen und Nutzungsansprüche zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert haben. Für die Flächen des Änderungsbereichs bleiben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes unverändert.





## 4. Städtebauliche Planung

### 4.1 Grundlage

Der Bebauungsplan „Oberer Berg“ erlangte am 21.12.1964 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurden 85 Deckblätter zum Ursprungsplan erforderlich. Die letzte Änderungsplanung (Deckblatt 85) wurde am 24.06.2022 rechtskräftig.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes bestehen in der Schaffung von Wohnbauflächen. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 sowie eine maximal 2-geschossige Bauweise (E + 1) festgesetzt.

### 4.2 Ziele der Bebauungsplanänderung

Um die Verwirklichung eines gebietsverträglichen Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen, wird das Deckblatt Nr. 86 aufgestellt.

Ziel ist hierbei – wie auch schon bei Deckblatt Nr. 85 - die Anpassung der im Ursprungsplan sehr eng begrenzten Baufenster (planliche Änderung) sowie eine geringfügige Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen (textliche Änderung).



### 4.3 Änderungen durch das Deckblatt 86

Hauptsächlich werden die Baugrenzen aufgeweitet, um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken bzw. die Verwirklichung der GRZ von 0,4 zu ermöglichen. Die bisherige Differenzierung zwischen „vorderer Baugrenze, blau“ und „seitlicher und rückwärtiger Baugrenze, violett“ des Ursprungsplanes wird, wie mit dem Deckblatt Nr. 85 eingeführt, durch eine einheitliche Baugrenze gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) ersetzt.

Aufgrund der besonderen gestalterischen Qualität des Vorhabens, wird neben Dachpfannen und Dachziegeln, zusätzlich eine Blecheindeckung zugelassen (siehe Punkt III. 1.5.4 der textlichen Festsetzungen).

Auf ein Erhaltungsgebot für die laut Ursprungsplan zu erhaltenden und auch tatsächlich vorhandenen Nadelbäume (Fichten mittleren Alters) wird verzichtet, da diese ohnehin nicht standortgerecht sind und als Flachwurzler in dem exponierten Umfeld eine eher schlechte Standortprognose (Windwurfisiko, Hitze- und Trockenstress, Befallsrisiko Borkenkäfer) aufweisen. Die durch die damalige Festsetzung bezweckte Ortsrandeingrünung am südöstlichen Gebietsrand wird durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte Laubgehölze anstelle von etwaig zu rodenden Nadelbäumen sichergestellt (vgl. textliche Festsetzungen III. 1.11 Grünordnung).

Die Änderungen für das Deckblatt Nr. 86 sind in der Planzeichnung B 1.0 zum Deckblatt Nr. 86 Bebauungsplan „Oberer Berg“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

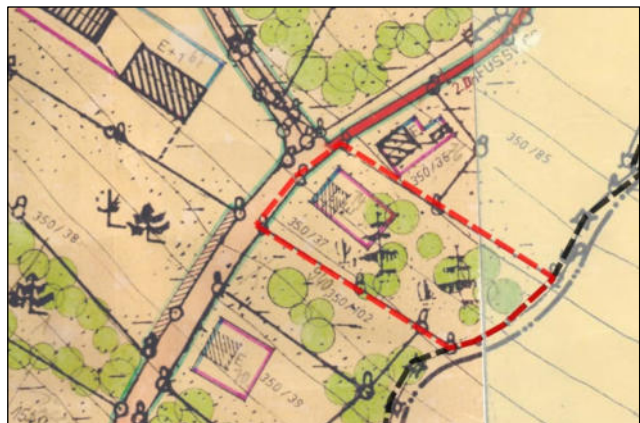
#### Änderung der planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen:

Für den Bereich der Fl.-Nr. 350/37 setzt der Änderungsbebauungsplan Deckblatt Nr. 86 eine Aufweitung der Baugrenze (auf umlaufend 3,00 m von der Grundstücksgrenze) zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks für eine bauliche Nachverdichtung und damit zur Nutzung vorhandener Bauflächenpotenziale analog zu Deckblatt Nr. 85, fest.

Ausgenommen hiervon ist ein Bereich an der südöstlichen Grundstücksgrenze der für Baumpflanzungen zur Eingrünung des Gebietsrandes von Bebauung frei gehalten werden soll.



Lageplan 1 - Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich  
Fl.-Nr. 350/37



Lageplan 2 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 86.

Quelle: MKS GS, 08/2023

Quelle: MKS GS, 08/2023

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 sowie der vorherigen Deckblätter Nr. 1- Nr. 83 und Nr. 85 wurden in die Planurkunde des Deckblattes Nr. 86 übernommen.

#### Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen:

Zusätzlich ist als Material für die Dacheindeckung Blech bzw. Metall zulässig.

## 5. Grünordnung

Um die Bebauung am östlichen Grundstücksrand zur freien Landschaft hin ortstypisch einzubinden sind Hecken- und Laubbaumpflanzungen als regionaltypische Strukturelemente vorgesehen. Auf ein Erhaltungsgebot für die laut Ursprungsplan zu erhaltenden und auch tatsächlich vorhandenen Nadelbäume wird verzichtet, da diese ohnehin nicht standortgerecht sind und als Flachwurzler in dem exponierten Umfeld eine eher schlechte Standortprognose (Windwurfisiko, Hitze- und Trockenstress, Befallsrisiko Borkenkäfer) aufweisen. Die durch die damalige Festsetzung bezweckte Ortsrandeingrünung am südöstlichen Gebietsrand wird durch Pflanzgebote für standortgerechte Laubgehölze sichergestellt (vgl. textliche Festsetzungen III. 1.11 Grünordnung), die letztlich eine landschaftstypische Einbindung am Standort erreichen.



Abbildung 1: Blick von Nordwesten, vom Bayerweg

Quelle mks ai, 03/2023

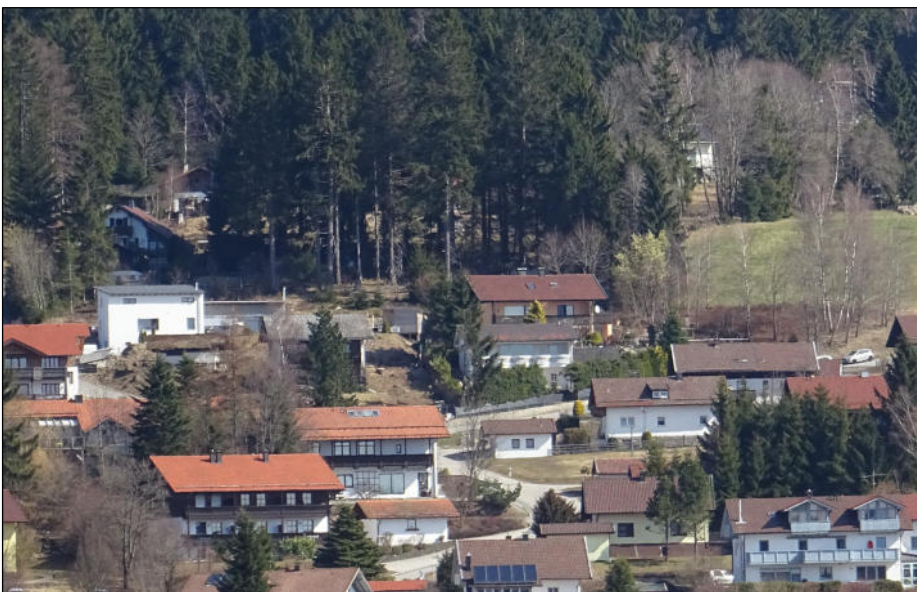


Abbildung 2: Blick von Südwesten, mit östlichem Gebietsrand

Quelle mks ai, 03/2023

## **5.1. Pflanzgebot für Bäume**

Pro angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstück ist nach der planlichen Festsetzung Nr. 2.2.9.1 und der textlichen Festsetzung Nr. 1.11.1 ein Laubbaum der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Laubbäume sind zu ersetzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

## **5.4. Pflanzgebot für Sträucher**

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 350/37 ist als Ortsrandeingrünung auf 70 % der Länge eine einreihige Strauchhecke heimischer Arten der Liste 2 zu pflanzen, zu pflegen und freiwachsend zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1, 50 m. Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt. Höhe 60 - 100 cm.

## **6. Eingriffsregelung / Artenschutz**

### **6.1 Eingriffsregelung**

Durch das Deckblatt Nr. 86 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unverändert bei 0,4 belassen, so dass kein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist. Dadurch ergibt sich aus der Planänderung keine Veränderung der Eingriffsschwere. Ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist nicht einschlägig. Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich ist nicht gegeben.

### **6.2 Artenschutz**

Aufgrund der Struktur des Bestandes (bebautes Wohngrundstück mit Fichtenbestand) ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine mögliche Betroffenheit der Artengruppe der Vögel zu berücksichtigen. Durch die erforderlichen Rodungen der Fichten können Niststätten bzw. Brutnester zerstört werden. Nisthöhlen konnten in den vorhandenen Fichten mittleren Alters nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG Absatz 1 Nr. 3. sind daher Rodungsmaßnahmen zur Baufeldfreimachung bzw. das Fällen der Fichten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (textliche Festsetzung III 1.12).

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsanbindung des Gesamtgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße 2139 von Norden und über die Kreisstraße SR 21 bis zur Straße „Oberer Berg“.

Aus Südosten bis zur Ortsmitte ebenfalls über die Kreisstraße SR 21 und über die vorhandenen Straßen zu den einzelnen Grundstücken. Für den Planbereich des DB Nr. 86, Flurnummer 350/37, besteht eine Anbindung an den Bayerweg. Die bisherige Straßenführung bleibt unverändert, die Erschließung ist somit gesichert.

### **7.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.

Das Plangebiet wird über bestehende Trinkwasserleitungen an das gemeindliche Netz angebunden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls aus dem gemeindlichen Leitungsnetz sichergestellt.

### **7.3 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### **7.4 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über den bewachsenen Boden, Grünflächen und Mulden auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Da aus anderen Gemeindeteilen bekannt ist, dass die anstehenden Böden im Bereich Sankt Englmar eher schlecht versickerungsfähig sind, werden für Neu- und Ersatzbauten geeignete Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen (Punkt 1.10 der textlichen Festsetzungen). Die Rückhalteeinrichtungen sind vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen.

### **7.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Das Gebiet ist bereits versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Straßen an vorhandene Anlagen des Bayernwerks.

### **7.6 Telekommunikation**

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen ebenfalls in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

### **7.7 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen gemeindlichen Durchgangsstraße bereitzustellen.

## **8. Unterlagenverzeichnis**

Verbindlicher Bestandteil des Deckblattes 86 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ sind folgende Unterlagen:

#### Pläne:

- Plan B 1.0 Deckblatt Nr. 86 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Änderungsbereichs der planlichen Änderungen, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000, Stand: 25.10.2023
- Lageplan B 1.1 zum Deckblatt Nr. 86 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ und Lage des Änderungsbereichs des Deckblattes Nr. 86, M 1 : 1.000, Stand: 25.10.2023

#### Texte:

- Begründung zum Deckblatt Nr. 86 Bebauungsplan „Oberer Berg“, Seiten 1 - 12, Stand: 25.10.2023