



GEMEINDE SANKT ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 16 zum BEBAUUNGSPLAN „Am Predigtstuhl“

Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 21.03.2024

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar

Rathausstraße 6
94379 St. Englmar
Tel.: 09923 / 8417-0
Fax: 09923 / 8417-30
info@sankt-englmar.de

Sankt Englmar, den 21.03.2024

Anton 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:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Aufstellungsbeschluss / Verfahren..... | 4 |
| 1.1. Ursprüngliches Verfahren nach § 13 b BauGB | 4 |
| 1.2. Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB | 4 |
| 2. Anlass und Ziel der Planung..... | 5 |
| 3. Standort- und Bedarfsprüfung | 6 |
| 3.1 Standortwahl / Alternativen | 6 |
| 3.2 Bauflächenbedarf | 8 |
| 4. Städtebauliche Planung | 9 |
| 4.1. Lage / Geltungsbereich / Beschaffenheit | 9 |
| 4.2. Flächenverteilung | 11 |
| 4.3. Städtebauliches Konzept | 11 |
| 4.4. Zweckbestimmung Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.5. Maß der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.6. Bauweise | 11 |
| 4.7. Firstrichtung | 12 |
| 4.8. Gestaltung der baulichen Anlagen | 12 |
| 5. Grünordnung | 12 |
| 5.1. Pflanzgebot für Bäume | 13 |
| 5.2. Pflanzgebot für Sträucher | 13 |
| 5.3. Zeitpunkt der Pflanzungen | 14 |
| 6. Niederschlagswasser | 14 |
| 7. Erschließung / Ver- und Entsorgung..... | 14 |
| 8. Naturschutz..... | 14 |
| 8.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald | 14 |
| 8.2. Biotopkartierung | 14 |
| 8.3. Artenschutz | 17 |
| 9. Textliche Hinweise | 21 |
| 10. Unterlagenverzeichnis | 22 |

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / VERFAHREN

1.1. Ursprüngliches Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit Beschluss vom 07.05.2019 hat die Gemeinde St. Englmar die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ vom 08.08.1966 durch das Deckblatt Nr. 16 beschlossen. Die Änderung erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:

Parzellen 1 und 2, einschließlich privater Grünflächen: $1.981 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,40 = 792,40 \text{ m}^2$
überbaubare Grundfläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ unmittelbar anschließt. Die bauliche Entwicklung bindet unmittelbar an bestehende Wohngebäude südlich der Hohenriedstraße an. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit waren alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der § 13 b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Daher hat das Verfahren bis zur Klärung der planungsrechtlichen Auswirkungen bislang geruht.

Zum 01.01.2024 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 215 a BauGB die Möglichkeit eröffnet, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Der § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend

§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2. BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 hat die Gemeinde Sankt Englmar nach einer überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, dass das Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die **umweltrechtliche Vorprüfung** des Einzelfalls liegt dem Deckblatt Nr. 16 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ als **Anlage 1** bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Das Deckblatt Nr. 16 zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ wird daher auf der Grundlage des § 215a Absatz 1 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nr. 1. BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13 a Absatz 2 Nr. 4. fortgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Sankt Englmar ist bemüht, für ortsansässige Bewohner Baumöglichkeiten im Wege der Nachverdichtung bzw. städtebaulich sinnvollen Ergänzung bestehender Bauflächen zu ermöglichen.

Eine private Grundstückseigentümerin beabsichtigt die bauliche Nutzung eines Grundstückes an der Hohenriedstraße für Wohnzwecke. Der südlich der Straße angrenzende besiedelte Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“, einem Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr. Der 1966 aufgestellte Bebauungsplan umfasst ein umfangreiches Gebiet zwischen Hohenriedstraße, Hirschensteinweg, Am Predigtstuhl und Zipflwiesstraße. Das gesamte Gebiet befindet sich aufgrund der anhaltenden strukturellen Veränderungen im Tourismus im Umbruch und Wandel. Am Hirschensteinweg wurden mit dem Deckblatt 15 zuletzt 2 Parzellen für Wohnbauflächen nördlich der Hohenriedstraße entwickelt, von denen eine mittlerweile bebaut ist.

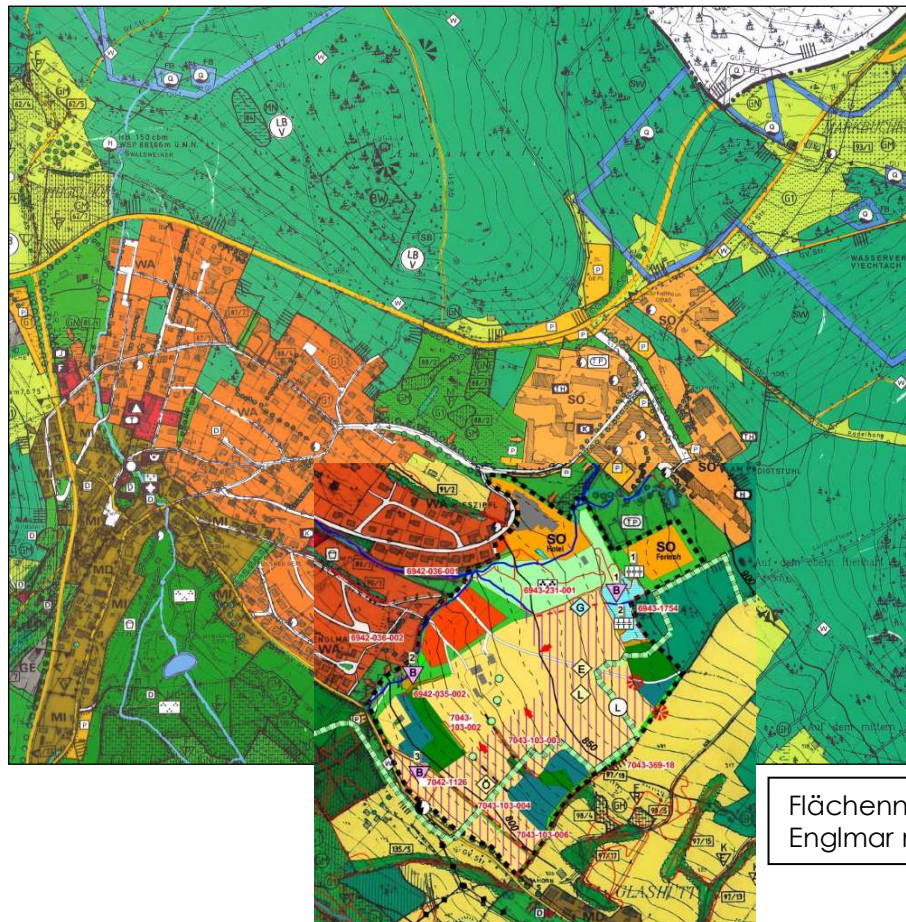
Die Gemeinde St. Englmar unterstützt darüber hinaus Entwicklungen, die sich mit der Nutzungsstruktur des Gebietes vereinbaren lassen. Das vorliegende Grundstück eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung, da im direkten Umfeld mit den vorhandenen Wohngebäuden und der Ferienhaussiedlung „Bergdorf Zipflwiese“ am Hirschensteinweg vergleichbare Nutzungsstrukturen vorhanden sind und somit keine sich gegenseitig störenden Nutzungen zu erwarten sind.

Da der Geltungsbereich und die Art der vorgesehenen Nutzung vom bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ durch das Deckblatt Nr. 16 erforderlich.

3. STANDORT- UND BEDARFSPRÜFUNG

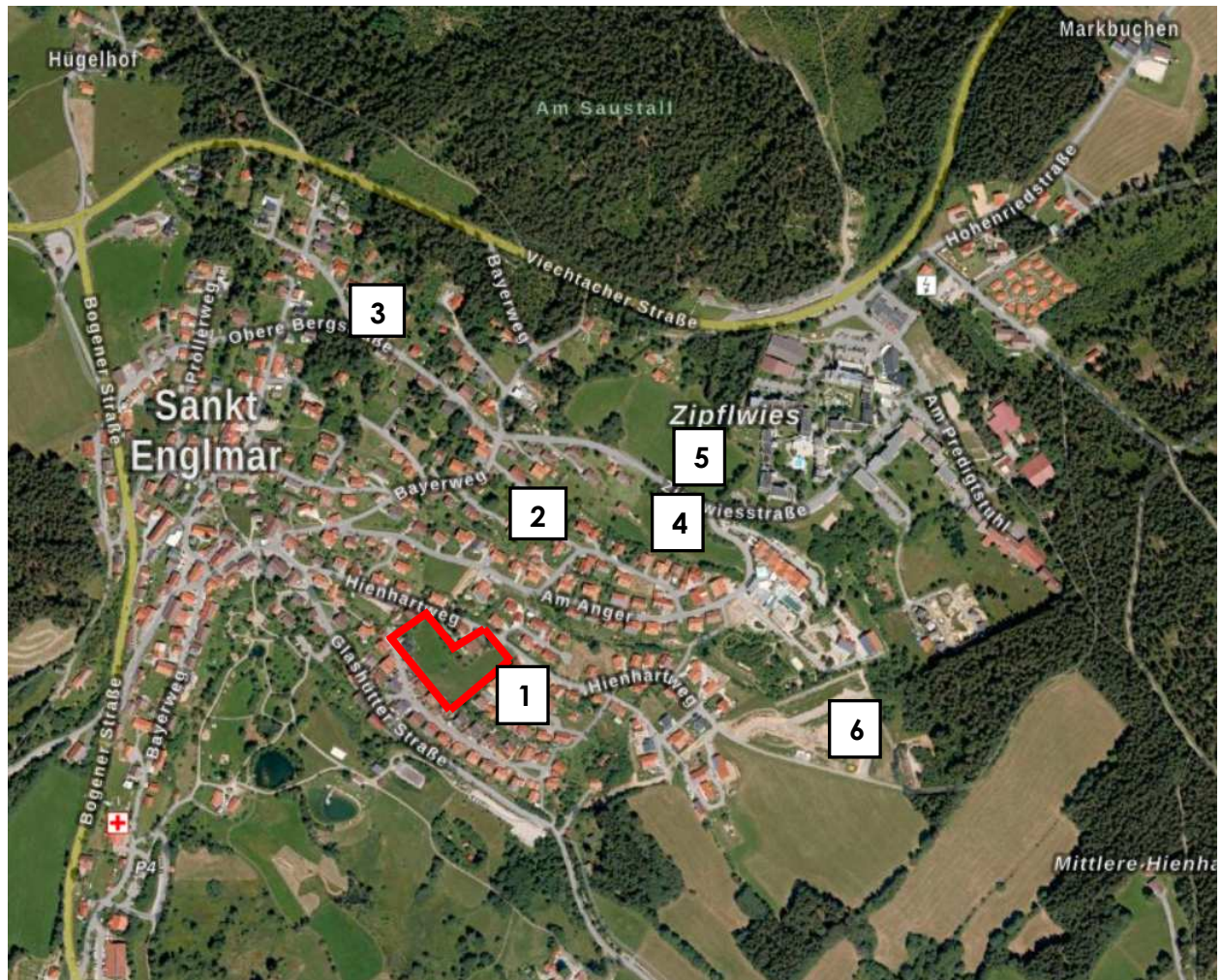
3.1 Standortwahl / Alternativen

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.



Die im Flächennutzungsplan Sankt Englmar dargestellten Wohnbauflächen weisen nur mehr geringe Nachverdichtungspotenziale auf.

Eine größere Baulücke befindet sich westlich des Knoglwegs mit einer Fläche von ca. 7.600 m² (ca. 7 -8 Bauparzellen) sowie südlich der Straße „Am Anger“ mit ca. 2.900 m² (ca. 3 Parzellen). Die Flächen befinden sich in Privatbesitz, so dass die Gemeinde keinen Zugriff hat. Im Bereich „Oberer Berg“ und „Unterer Berg“ sind einzelne private Grundstücke noch unbebaut, größere zusammenhängende Flächen sind hier nicht vorhanden. Auch diese entziehen sich als Privatbesitz einer Entwicklung durch die Gemeinde. Im Bereich „Oberer Berg“ konnte die Gemeinde zuletzt mit dem Deckblatt 85 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ (Satzung vom 23.06.2022) eine Nachverdichtung vorhandener Bauflächenpotenziale mobilisieren und durch eine Modernisierung des Festsetzungsrahmens die Bedingungen für eine weitere Bebauung verbessern.



Übersichtslageplan:

Bauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan:

1 = Westlich Knoglweg, 2 = Unterer Berg, 3 = Oberer Berg

Entwicklungsflächen im Außenbereich:

4 = Südlich Zipflwiesstraße, 5= Nördlich Zipflwiesstraße, 6 = WA Hienhart IV im Bau

Bei den potenziellen Entwicklungsflächen, die bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegen kommen aus städtebaulichen Überlegungen zunächst nur die Flächen südlich und nördlich der Zipflwiesstraße in Betracht. Die Fläche südlich (Nr. 4) umfasst ca. 11.000 m² (ca. 11-12 Parzellen), die Flächen nördlich (Nr. 5) ca. 16.800 m² (ca. 16-17 Parzellen). Bei beiden Flächen konnte die Gemeinde bislang keine Grundstücke erwerben, so dass eine Entwicklung hier nicht möglich ist. Mit dem Baugebiet „Hienhart IV“ wurden 2021 insgesamt 21 Parzellen durch die Gemeinde erschlossen und zum Teil veräußert. Ein Anteil von ca. 9-11 Parzellen wird zur Deckung des mittelfristigen Bedarfes vorgehalten und daher trotz hoher Nachfrage nicht kurzfristig veräußert.

Daher stellt die Gemeinde für sonstige kurzfristige Bauflächenentwicklungen zurzeit keine eigenen Flächen zur Verfügung und unterstützt die Mobilisierung von Bauflächenpotenzialen an städtebaulich geeigneten Standorten. Da nördlich der Hohenriedstraße im Zuge des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am, Predigtstuhl“ bereits eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnbebauung umgesetzt wurde, wird der Standort aufgrund der vorhandenen Erschließungsstrukturen als grundsätzlich geeignet für eine Flächen sparende Siedlungsentwicklung erachtet.

3.2 Bauflächenbedarf

Die Gemeinde Sankt Englmar hat zum Stand 30.09.2023 insgesamt 1.951 Einwohner und kann mit Ausnahme des Jahres 2019 einen stetigen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Seit 2010 (1514 EW) ist ein überdurchschnittlicher Zuwachs der Bevölkerung um knapp 22,3 % zu verzeichnen.

Diese Entwicklung ist u. a. auf die Ausweisung neuer Baugebiete (Hienhart III, Hienhart IV, diverse Satzungen) sowie Nachverdichtungen (B-Plan Oberer Berg) zurückzuführen und zeigt, dass Sankt Englmar als Wohnort attraktiv ist. Auch die Weiterentwicklung der Tourismusbetriebe vor Ort mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen hat zu zusätzlichen Angeboten geführt, die einen Zuzug begünstigen. Die regionale Verkehrsachse Staatsstraße 2139 von der A3 Ausfahrt Bogen nach Viechtach bedeutet eine gute Anbindung an das Oberzentrum Straubing. Für die Deckung der Baulandnachfrage wurden zuletzt 2021 mit dem Baugebiet Hienhart IV Bauplätze geschaffen und zum Teil veräußert. Die verbliebene Nachfrage übersteigt das durch die Gemeinde bereitgestellte Angebot immer noch. Wegen der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Werte der bisherigen Bevölkerungsprognose noch übersteigen wird.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Sankt Englmar ein leichter Einwohnerzuwachs von 1.910 EW im Jahr 2022 bis auf 1.990 EW im Jahr 2032 prognostiziert (Zunahme um 80 EW). Mit dem aktuellen Baugebiet Hienhart IV kann ein Bedarf in einer Größenordnung von $18 \times 3 \text{ EW} = 54 \text{ EW}$ abgedeckt werden, so dass sich rechnerisch ein verbleibender Bedarf von 26 EW ergibt, was etwa 9 Bauplätzen entspricht. Die Entwicklung verläuft jedoch nach Auffassung der Gemeinde dynamischer als prognostiziert. Insbesondere der Umstand, dass in der Prognose zwar der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre um 30 % zunehmen wird, aber auch die unter 18-Jährigen um 25% zunehmen, bedeutet mittelfristig einen weiteren Bedarf an Wohnraum.

Es ist dabei zu beachten, dass die Prognosen in der Bevölkerungsvorausberechnung nicht als exakte Vorhersagen verstanden werden dürfen, sondern auf plausiblen Annahmen beruhen, die zum Zeitpunkt der Erstellung zugrunde gelegt wurden. Hierin sind z. B. die Auswirkungen einer gestiegenen Nachfrage nach Wohneigentum im Ländlichen Bereich infolge der Corona-Pandemie sowie zusätzlichen Bedarfs infolge des Ukraine-Krieges nicht abgebildet. Auch ist die Gemeinde nicht isoliert zu betrachten, sondern eingebettet in die Entwicklungsprognose für den Landkreis Straubing-Bogen, für den eine Bevölkerungszunahme bis 2037 von etwa 3,8 % vorausberechnet wird. Dieser Zuwachs wird sich in den Landkreismunicipalitäten vollziehen müssen und wird durch das entsprechend örtliche Angebot bestimmt.

Für die Gemeinde Sankt Englmar besteht durch diese Entwicklungen die Möglichkeit, eine der örtlichen Struktur angepasste bauliche Entwicklung zu unterstützen und die Abwanderung junger Familien zu vermeiden. Dies ist zur Sicherung einer demografisch ausgewogenen Altersstruktur in der Gemeinde unabdingbar. Um geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, ist eine maßvolle Erweiterung mit Einzelhausbebauung aufgrund der städtebaulichen Voraussetzungen vertretbar, da diese vorrangig von Familien nachgefragt wird. Die Parzellen können grundsätzlich barrierefrei erschlossen werden, so dass auch alternativ altersgerechte Wohnraumangebote möglich sind.

Die geplanten Bauflächen im Umfang von 2 Bauparzellen stellen eine maßvolle, der städtebaulichen Struktur Sankt Englmar angepasste bauliche Entwicklung dar. Die größeren Grundstücksgrößen werden seitens der Gemeinde Englmar im Hinblick auf die bestehende Randlage im Übergang zur freien Landschaft und zu den touristisch bedeutsamen Freizeiteinrichtungen am Predigtstuhl als vertretbar erachtet. Die Zulassung von 2 neuen Parzellen in Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung wird als eine dorftypische Baudichte angesehen, die auch noch Raum für angemessene Grün- und Freiflächen lässt. Die Planung ist nach Auffassung der Gemeinde Sankt Englmar aus den genannten Gründen mit dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels vereinbar.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1. Lage / Geltungsbereich / Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes St. Englmar unmittelbar nördlich der Hohenriedstraße. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 2.397 m². Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 363/26 (Tfl.) und 363/2 (Tfl.) der Gemarkung St. Englmar.



Luftbild mit Plangebiet
(schwarz gestrichelt)
und Geltungsbereich B-
Plan „Am Predigtstuhl“
(weiß gestrichelt).

Quelle:
Maks AI GmbH

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Im Westen begrenzt die Hohenriedstraße die Fläche, von der eine ca. 12 m befestigte Zufahrt in die Fläche führt. Im Südwesten verläuft ein öffentlicher Feldweg, der die Waldflächen im Osten erschließt und an den die Wohnbebauung Hohenriedstraße 9 und 10 angebunden ist. Östlich befindet sich auf der Flurnummer 363/72 ein Gebäude

im Außenbereich. Die Wiesenflächen erstrecken sich ca. 155 m nach Nordosten bis zum Gasthaus Markbuchen und sind in der Biotopkartierung Bayern unter der amtlichen Nummer 6943-1758 als artenreiches Extensivgrünland erfasst.

Das Gelände fällt schwach von Süden nach Norden ab. Die Höhenlage am Feldweg beträgt ca. 901,60 m ü. NHN und an der Nordostgrenze des Plangebietes ca. 900 m ü. NHN. Das Niederschlagswasser fließt nach Norden ab, soweit es nicht in der Fläche versickert. Oberflächengewässer oder Fließgewässer sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden.



Blick von der Hohenriedstraße im Nordwesten nach Osten auf das Plangebiet am Feldweg.

Quelle:
Mks AI 05/2022



Blick von der Hohenriedstraße im Norden nach Süden auf das Plangebiet. Im Hintergrund die bestehende Wohnbebauung.

Quelle:
Mks AI 05/2022

4.2. Flächenverteilung

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 16 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.397 m². Davon entfallen auf:

| | |
|---|--------------------------------|
| Bauflächen Parzellen 1-2, einschl. priv. Grün | ca. 1.981 m ² |
| Verkehrsflächen öffentlich, geplant | ca. 142 m ² |
| Verkehrsflächen öffentlich Bestand | ca. 274 m ² |
| Summe | ca. 2.397 m² |

4.3. Städtebauliches Konzept

Die Wohnbauflächen erstrecken sich nordöstlich des bestehenden Feldweges, der im Zuge der Erschließung um 2 m zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen zu verbeitern ist.

Die Bebauung erfolgt mit zwei Einzelhäusern in offener Bauweise. Die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zur Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung des Gebietes an der Hohenriedstraße. Die Bauflächenabgrenzungen werden so festgelegt, daß eine maßvolle Nachverdichtung mit zwei Wohngebäuden erfolgen kann. Zur landschaftlichen Einbindung sind entlang der Ostseite 5 m breite private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher vorgesehen.

4.4. Zweckbestimmung Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird abweichend vom bisherigen Sondergebiet für gewerblichen Fremdenverkehr als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da ausschließlich eine Wohnnutzung im Randbereich des bisherigen Sondergebietes zugelassen werden soll.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,40 festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,80 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse: Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Zahl der Wohneinheiten: Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

4.6. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

Gebäude müssen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO einhalten.

4.7. Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4.8. Gestaltung der baulichen Anlagen

Einfriedung und
Bepflanzung:

Zulässig sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechter Füllung. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Bauhöhe maximal 1,20 m. Sockel oder durchgehende Streifenfundamente sind nicht zulässig. Mauern oder Gabionenwände sind unzulässig.

Kellergaragen:

Kellergaragen sind unzulässig.

Geländemodell-
lierungen /Flächen-
befestigungen:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 75 cm bezogen auf das Urgelände zulässig.
Die Flächenbefestigungen der privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind Naturstein- oder Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster oder Schotterbelag. Asphalt ist nicht zulässig.

Dachform:

Satteldach, Dachneigung 15° - 30°.

Dachmaterial
/ -farbe:

Ziegel oder Pfannen. Rot bis rotbraun oder anthrazit.

Dachgauben:

Unzulässig.

Solaranlagen:

Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.

Fotovoltaikanlagen:

Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.

Wandhöhen:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, gemessen talwärts in der traufseitigen Mitte des Gebäudes. Den unteren Bezugspunkt bildet die Höhe der Erschließungsstraße in der Parzellenmitte, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

5. GRÜNORDNUNG

Die Einbeziehung der bislang im Außenbereich befindlichen Flächen erfordert eine Eingrünung vorrangig an der Nordostseite zur freien Landschaft in Richtung des Gasthauses Markbuchen. Hier sind Baumpflanzungen sowie die Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern festgesetzt.

Die Northwest- und Südostseite sind durch den Waldbestand überwiegend abgeschirmt, nach Westen schließen sich die Wohnbauflächen an der Hohenriedstraße an. Hier sind Eingrünungsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.1. Pflanzgebot für Bäume

Pro Symbol nach planlicher Festsetzung 2.28 ist ein Baum 2. Wuchsklasse oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm. Es ist ausschließlich autochthones Material (Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zulässig.

Artenauswahl Bäume:

| | | |
|------------------|---|---------------|
| Acer campestre | - | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |

Obstbäume:

Geeignet sind lokale oder regionale Obstsorten mit entsprechender klimatischer Eignung.

5.2. Pflanzgebot für Sträucher

Pflanzgebot für Sträucher Planzeichen 2.29

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist auf mindestens 50 % der Länge eine zweireihige Strauchpflanzung anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Material (Ursprungsgebiet 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald) zulässig.

Liste 2 Sträucher (Auswahl):

| | | |
|--------------------|---|---------------------------|
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Rosa spec. | - | Wildrosen |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | - | Roter Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | - | Gewöhnlicher Schneeball |

5.3. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme der Gebäude.

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden über den belebten Bodenkörper zu versickern. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

7. ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Hohenriedstraße aus über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Diese wird um 2 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 363/2 verbreitert, um sicherzustellen, dass forstwirtschaftliche Maschinen die hinterliegenden Waldflächen ungehindert anfahren können.

Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Sankt Englmar angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal. Das Abwasser wird gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage in Klingbach zur Behandlung zugeführt.

Die Stromversorgung ist durch eine Anbindung an das Netz der Bayernwerk AG möglich. Hauptversorgungsleitungen verlaufen nördlich der Hohenriedstraße.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG ist möglich.

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Hohenriedstraße bereitzustellen.

8. NATURSCHUTZ

8.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

8.2. Biotopkartierung

Die Wiesenflächen der Flurnummer 363/2 sind in der Biotopkartierung Bayern unter der Biotop-Nr. 6943-1758 erfasst und werden als artenreiches Extensivgrünland auf einem flach nach NO geneigten Unterhang mit artenarmen, von Rotschwingel dominiertem Bestand beschrieben. Eingestreut sind oft Kleiner Klappertopf, ferner Margerite, Rundblättrige Glockenblume u.a. (Erfassungsdatum: 20.06.2002).



Plangebiet (hellblau umrandet) mit Flächen der Biotopkartierung Bayern (rot schraffiert).

Quelle:
BayernAtlas, 07/2022

Da die Beschreibung aus dem Jahr 2002 stammt, sind die Flächen im Hinblick auf einen möglichen gesetzlichen Schutzstatus aktuelle zu bewerten. Extensivgrünland unterliegt bei bestimmten Artenzusammensetzungen und Ausprägungen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 7. BNatSchG i. v. m. Art 21 Abs. 1 Nr. 7. BayNatSchG (gesetzlicher Schutz von arten- und strukturreichem Dauergrünland).

Gemäß Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (AVBayNatSchG) vom 18.07.2020 sind als arten- und strukturreiches Dauergrünland im Sinne des Art. 23 Abs. 1 Nr. 7. BayNatSchG die FFH-Lebensraumtypen Nr. 6440 (Brenndolden-Auenwiesen), Nr. 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) und Nr. 6520 (Berg-Mähwiesen) nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (Natura 2000) einzustufen.

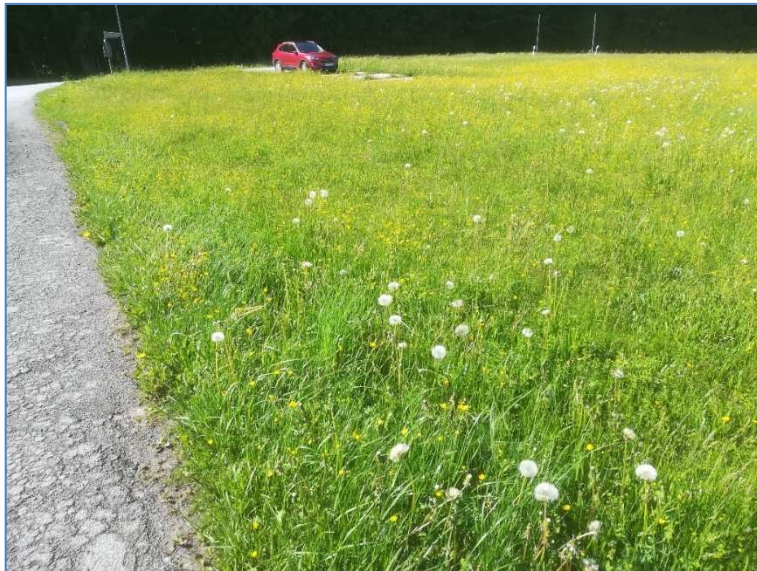
Der FFH-Lebensraumtyp 6440 scheidet aus, da dieser Biotop ausschließlich in Stromtalwiesen mit natürlicher Überflutungsdynamik entlang der großen Flüsse in Deutschland vorkommt. Magere Flachland-Mähwiesen kommen in Höhenlagen bis ca. 500 m vor, so dass als Lebensraumtyp in der Höhenlage von 900 m die Berg-Mähwiesen potenziell einschlägig sind.

Zur Prüfung, ob der Bestand dem Lebensraumtyp 6520 Berg-Mähwiese zuzuordnen ist, wurden die Flächen am 09.05.2022, 25.05.2022 und 14.06.2022 begangen und die Vegetation in einem Streifen von ca. 40 m x 5 m im Abstand von 5 m zum Feldweg erfasst.

Bei den Gräsern sind Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Rot-Schwingel (*Festuca rubra* agg.) mit Deckungsgraden über 50 % in der Mittel- und Obergrasschicht vorherrschend. In Wegnähe sind mit geringen Deckungsgraden kleiner 5 % Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylus glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) begleitend eingestreut, was auf randliche Nährstoffeinträge hinweist.

In der Krautschicht sind nachfolgende Arten (sortiert nach Deckungsgraden) vorhanden:

| | |
|--|----------------|
| Scharfer Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>) | > 37,5 % – 50% |
| Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>) | > 12,5 % – 25% |
| Kleiner Klappertopf (<i>Rhinanthus minor</i>) | > 12,5% – 25% |
| Frauenmantel (<i>Alchemilla vulgaris</i> agg.) | > 12,5% – 25% |
| Spitz-Wegerich (<i>Plantago lanceolata</i>) | > 12,5% – 25% |
| Wiesen-Margerite (<i>Leucanthemum vulgare</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Kleiner Sauerampfer (<i>Rumex acetosella</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Wiesen-Bocksbart (<i>Tragopogon pratensis</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Gewöhnliche Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Wiesen-Klee (<i>Trifolium pratense</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Wiesen-Kerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>) | > 5 % - 12,5 % |
| Gamander-Ehrenpreis (<i>Veronica chamaedrys</i>) | < 5 % |
| Rundblättrige Glockenblume (<i>Campanula rotundifolia</i>) | < 5 % |
| Gepunktetes Johanniskraut (<i>Hypericum maculatum</i>) | < 5 % |
| Kuckucks-Lichtnelke (<i>Silene flos-cuculi</i>) | < 5 % |
| Weiß-Klee (<i>Trifolium repens</i>) | < 5 % |
| Vogel-Wicke (<i>Vicia cracca</i>) | < 5 % |



Plangebiet mit Blühaspekt Scharfer Hahnenfuß, Kleiner Klappertopf und Wiesen-Margerite am 25.05.2022. Löwenzahn ist bereits verblüht.

Quelle:
mks AI GmbH



Plangebiet mit Frauenmantel, Spitzwegerich und dichterem Bestand an Mittel- und Obergräsern am 14.06.2022. Krautarten nur sporadisch eingestreut mit geringen Deckungen.

Quelle:
mks AI GmbH

Die Bewertung der Fläche erfolgt auf Grundlage des Bestimmungsschlüssels für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt vom April 2022.

Gemäß Tafel 30 des Bestimmungsschlüssels handelt es sich um von Gräsern beherrschte Grünlandbestände. Die vorhandene Artenzusammensetzung schließt Borstgrasrasen, Sümpfe sowie seggen- und binsenreiche Nasswiesen gemäß Tafel 30 aus. Auf der Grundlage des Artenspektrums handelt es sich um Grünland mäßig frischer bis trockener Standorte, das im Weiteren gemäß Tafel 34 bewertet wird. Aufgrund der Artenzusammensetzung und des Deckungsgrades < 25 % der aufgeführten wertbestimmenden Arten erfüllt der Bestand nicht die Magerkeitskriterien. Die Fläche ist den sonstigen Grünlandgesellschaften, meist mesotropher Standorte, zuzuordnen und im Weiteren gemäß Tafel 36 zu bewerten.

Gemäß den Kriterien von Tafel 36 ist eine regelmäßige Mähnutzung gegeben. Die Deckung von Stickstoffzeigern (hier Löwenzahn) liegt im Bereich unter 25%. Weitere signifikante lebensraumtypabbauende Arten sind nicht vorhanden.

Es sind mindestens 10 wiesentypische Krautarten aus Tafel 36 (Krautartenliste) vorhanden. Wertbestimmende Arten des Verbandes Arrhenatherion fehlen jedoch. Ebenso sind keine wertbestimmenden Arten des Verbandes Trisetion vorhanden. Daher ist die Fläche nicht dem arten- und strukturreichen Dauergrünland im Sinne des Art. 23 BayNatSchG zuzuordnen.

Es handelt sich bei dem Bestand im Plangebiet um sonstige magere Wiesen, die nicht dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG unterliegen.

8.3. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

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

8.3.1 Pflanzen

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

8.3.2 Tiere

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

Aufgrund der Lebensraumausstattung mit Extensivwiesen sind potenziell auch die Artengruppe der Tagfalter betroffen.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (Alter Baumbestand mit Spaltenquartieren oder Höhlen). Der besiedelte Ortsrand mit seinen Gärten sowie die Waldränder sind als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Bebauungen nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

| Lebensraum / Habitate | Arten | Ausschlussgründe |
|---|--|---|
| Wälder | Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz, Saatkrähe | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Waldflächen grenzen an. |
| Großräumige Landschaften | Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard | Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze. |
| Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfbereiche | Bläsgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höckerschwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänseäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Offene strukturarme Agrarlandschaften | Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig und mit |

| | | |
|--|---|--|
| | | engen Gehölzkulissen im Nahbereich. |
| Siedlungen, Gebäude | Dohle, Schleiereule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Moore, Hochstaudenfluren, großflächige Brachen, Magerrasen | Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Hohe Gebäude, Felswände | Mauersegler, Kolkraße, Wanderfalke, Turmfalke | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Heckengebiete in kleinteilig strukturierter Landschaft, Gehölzreiche Siedlungsränder, Obstgärten | Raubwürger, Kuckuck, Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Turteltaube, Klappergrasmücke, | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die extensive Wiesenflächen besiedeln. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung im Nahbereich.

| Art | Lebensraum / Habitate | Bewertung |
|-------------------|--|--|
| Feldschwirl | Offenes Gelände mit niedriger Vegetation und Singwarten. Breites Biotopspektrum von feuchtwiesen bis Waldlichtungen. | Lebensraumeignung durch Lage an Feld- und Wanderweg eingeschränkt durch Beunruhigung. Randbereich potenzieller Nahrungsräume betroffen. Nachteilige Auswirkungen für potenziell vorhandene Population nicht zu erwarten, da angrenzend großflächig offene Wiesenflächen anschließen. |
| Großer Brachvogel | Ausgedehnte Wiesengebiete in Flusstälern oder Niedermooren. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Steinschmätzer | Kurzrasige, oft mit Steinen und Felsen durchsetzte trockene Wiesen. Angebot an Höhlen und Spalten zum Nisten wichtig. Steinbrüche, Kies- und Sandgruben. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |
| Dorngrasmücke | Offene Landschaft mit extensiv genutzten Agrarflächen mit Hecken und Büschen als Ansitzwarten, verbuschte trockene Wiesen. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. |

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

| Art | Lebensraum / Habitate | Bewertung |
|---------------|--|---|
| Schlingnatter | Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhäufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordhang mit breiten Ver-schattungszonen, keine Felsstrukturen im Nahbereich. Hoher Störungsgrad durch Wanderer. Keine Betroffenheit anzu-nehmen. |
| Zauneidechse | Strukturreiche wärmebe-günstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grab-barem Boden notwendig. | Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Nordexposition der Flächen ohne geeignete Strukturen zum Sonnen, Verstecken und für die Fortpflanzung. Hoher Störungsgrad durch Wanderer. Keine Betroffenheit anzu-nehmen. |

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

Artengruppe Amphibien:

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

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

Artengruppe Tagfalter:

| Art | Lebensraum / Habitate | Bewertung |
|---|---|---|
| Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisen-bläuling | Feuchte bis mäßig feuchte blütenreiche Wiesen mit Wiesenknopf (Sanguisorba officinalis, S. minor) | Wiesenknopf nicht vorhan-den, Wiese eher mäßig trocken bis frisch durch Kuppenlage. Keine Gewässer im Nahbereich. Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit anzu-nehmen. |

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

9. TEXTLICHE HINWEISE

9.1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

9.3. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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.

Hinsichtlich eventueller Altlasten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Straubing-Bogen empfohlen.

Bei Geländeanschnitten 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 gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Deckblattes Nr. 16 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Deckblatt Nr. 16 Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“, Satzung, Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Begründung zum Deckblatt Nr. 16 Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“, Seiten 1-22.
- Anlage 1 zum Deckblatt Nr. 16 Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“, Gemeinde Sankt Englmar - Umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2, Seiten 1 – 5.