



GEMEINDE SANKT ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 17
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „Am Predigtstuhl“

Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 10.09.2024

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar

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

Sankt Englmar, den 10.09.2024

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
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Bauplanungsrechtliche Situation	5
3.1. Flächennutzungsplan.....	5
3.2. Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ – Deckblatt Nr. 12	6
3.3. Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ – Deckblatt Nr. 13	7
4. Städtebauliche Planung	7
4.1. Lage / Geltungsbereich / Beschaffenheit	7
4.2. Flächenverteilung	9
4.3. Städtebauliches Konzept	9
4.4. Zweckbestimmung Art der baulichen Nutzung	9
4.5. Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.6. Bauweise.....	10
4.7. Firstrichtung.....	10
4.8. Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
4.9. Baubeschränkungen.....	11
4.10. Schutz vor Baumwürfen.....	11
5. Grünordnung	12
6. Niederschlagswasser	13
7. Erschliessung / Ver- und Entsorgung	13
8. Naturschutz	13
8.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.....	13
8.2. Biotopkartierung	13
8.3. Artenschutz.....	13
9. Textliche Hinweise	16
9.1. Denkmalschutz	16
9.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	17
9.3. Wasserwirtschaft	17
9.4. Straßenbaulasträger St 2139.....	18
9.5. Stromversorgung	18
9.6. Bodenschutz.....	18
10. Unterlagenverzeichnis	19

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / VERFAHREN

Mit Beschluss vom 27.04.2023 hat die Gemeinde St. Englmar die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ vom 08.08.1966 für die Flurnummern 363/31 und 363/75 der Gemarkung Sankt Englmar durch das Deckblatt Nr. 17 beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 3 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar durch Deckblatt Nr. 18 geändert.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Gebiet „Am Predigtstuhl“ ist durch ein großflächiges Sondergebiet für den Gewerblichen Fremdenverkehr geprägt, für das der Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ 1966 aufgestellt wurde. In diesem Gebiet befinden sich insbesondere südlich der Straße „Am Predigtstuhl“ und entlang der Zipflwiesstraße die wesentlichen touristischen Einrichtungen und Beherbergungsstätten. Auch im Bereich entlang des Hirschensteinweges und der Hohenriedstraße waren bislang Beherbergungsangebote (Ferienwohnungen) vorhanden. Der Tourismus- und Gastronomiebereich befindet sich jedoch in einem erheblichen strukturellen Wandel. So gehen die Bettenangebote von Privatvermietern (Fremdenzimmer, Ferienwohnungen) seit Jahren kontinuierlich zurück. Auch das gastronomische Angebot hat sich z. B. durch die Betriebsaufgaben des Tannenhofes am Hirschensteinweg oder des Sporthotels am Predigtstuhl verringert. Mit der Entwicklung der Ferienhaussiedlung „Zipflwies“ und den derzeit laufenden Planungen für das Sondergebiet „Naturferienresort“ werden seitens der Gemeinde neue zeitgemäße touristische Angebote unterstützt.

Südlich der Hohenriedstraße waren bislang private Beherbergungsangebote (Ferienwohnungen) vorhanden. Diese wurden oder werden in naher Zukunft infolge der sich verändernden Nachfragesituation aufgegeben. Städtebaulich eignen sich die durch Wohnnutzungen geprägten Flächen nicht für die Entwicklung größerer touristischer Einrichtungen. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen soll in dem Gebiet eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden ermöglicht werden, um die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzen zu können und eine Flächen sparende Bebauung im Innenbereich zu erreichen.

Aufgrund der Aufgabe der Beherbergungsnutzungen an der Hohenriedstraße entwickeln sich faktisch Bauflächen mit ausschließlicher Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für den gewerblichen Fremdenverkehr festsetzt.

Mit dem Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ wurde 2017 nördlich der Hohenriedstraße bereits ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Parzellen am Ortsrand entwickelt. Da das Plangebiet an der Hohenriedstraße im Randbereich des bisherigen Sondergebietes „Am Predigtstuhl“ liegt und mit dem südlich liegenden Sondergebiet Ferienhausgebiet „Bergdorf Zipflwiese“ eine vergleichbare Nutzung angrenzt, sind bei einer Änderung der Art der Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet keine wesentlichen Nutzungskonflikte zu erwarten.

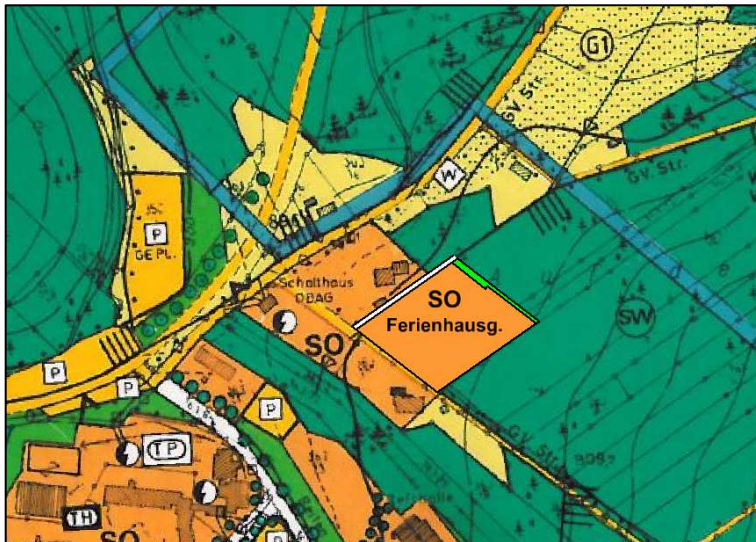
Um die Art der Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV festzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Am Predigtstuhl“ durch das Deckblatt Nr. 16 erforderlich.

3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1. Flächennutzungsplan

Bestand

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar stellt den Bereich der Flurnummern 363/31 und 363/75 überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und im Südwesten als Waldflächen dar. Nördlich der Hohenriedstraße sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Südwesten grenzt das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO an, südlich das Sondergebiet Ferienhausgebiet „Bergdorf Zipfelwiese“ an. Das Trinkwasserschutzgebiet für die Stadt Viechtach ist nicht mehr vorhanden und daher nicht mehr planungsrelevant.



Bestand Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Sankt Englmar

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Änderungen Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 18

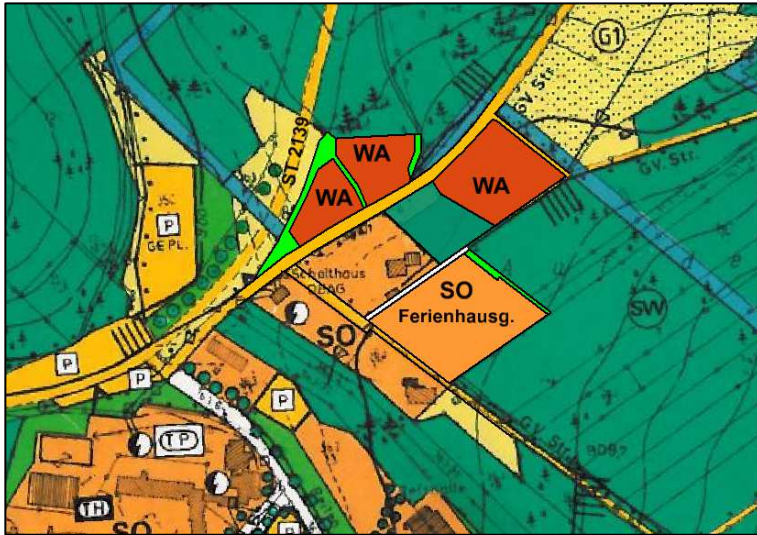
Im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar durch Deckblatt Nr. 18 geändert, um die Flächen südöstlich und nördlich der Hohenriedstraße als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO darzustellen.

Die Änderungsbereiche südlich und nördlich der Hohenriedstraße werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. An den Außengrenzen der Bauflächen nördlich der Hohenriedstraße sind zur Staatsstraße St 2139 Englmar – Viechtach gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Zwischen den Baufeldern West und Ost ist eine gliedernde Grünfläche dargestellt, die zur Sicherung der dortigen Niederschlagsentwässerung über einen offenen Graben dient.

Die Flurnummer 363/15 wird als Waldfläche dargestellt. Die Flurnummer 363/31 und 363/75 südlich der Hohenriedstraße werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4

BauNVO dargestellt. Nördlich der Hohenriedstraße wird der Bereich des rechtskräftigen Deckblattes Nr. 15 zum B-Plan „Am Predigtstuhl“ nachrichtlich in die Flächennutzungsplandarstellungen übernommen (Fl.-Nrn. 363/36 und 363/81).

Westlich angrenzend werden die Flurnummer 363/81 und ein Teil der Flurnummer 363/35 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

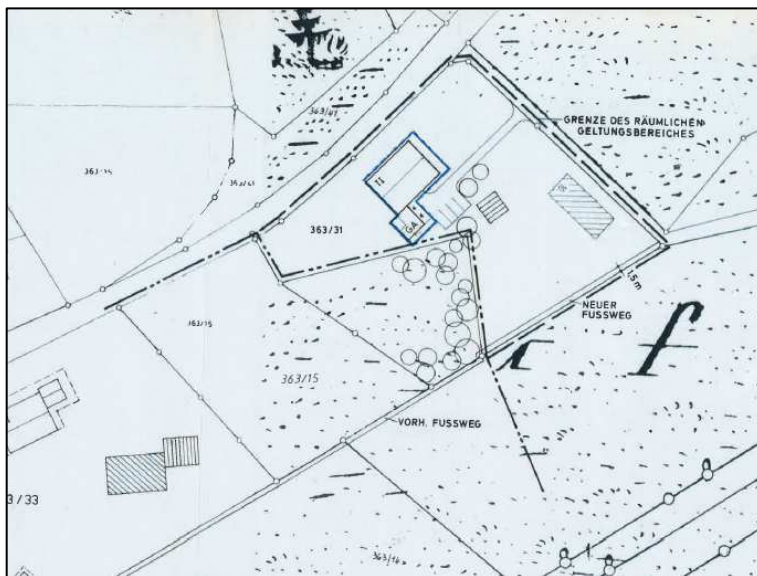


Deckblatt Nr. 18 zum
Flächennutzungsplan mit
Landschaftsplan Sankt Englmar.
Stand 18.01.2024

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

3.2. Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ – Deckblatt Nr. 12

Ein Teil der Flurnummer 363/31 wurde mit dem Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ vom 31.01.1996 in das Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr integriert. Der Geltungsbereich umfasst auch die heutige, im Westen befindliche Flurnummer 363/75.



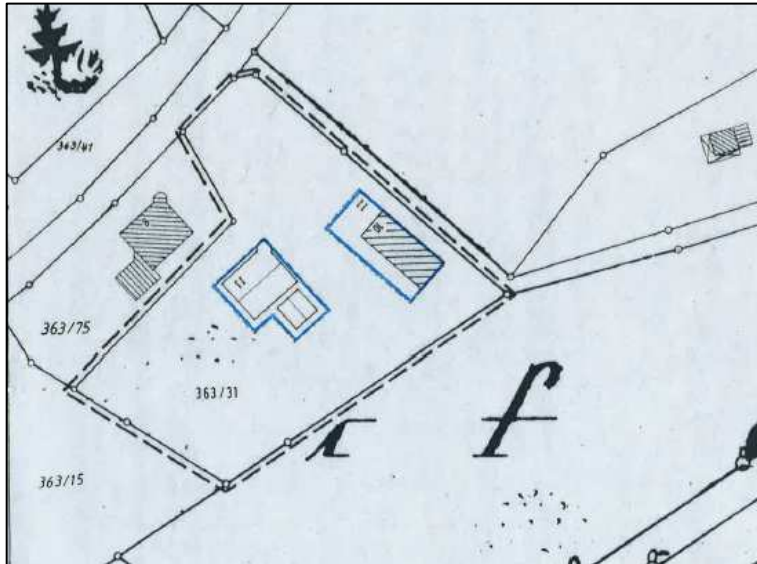
Lageplanauszug Deckblatt Nr. 12
zum Bebauungsplan „Am
Predigtstuhl“

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ ersetzen das Deckblatt Nr. 12 vollständig.

3.3. Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ – Deckblatt Nr. 13

Der südliche Teil der Flurnummer 363/31 wurde mit dem Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ vom 01.04.1998 in das Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr integriert, um mittig des Grundstückes eine Bebauung zu ermöglichen und für den Baubestand im Nordosten eine Erweiterungsmöglichkeit.



Lageplanauszug Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“

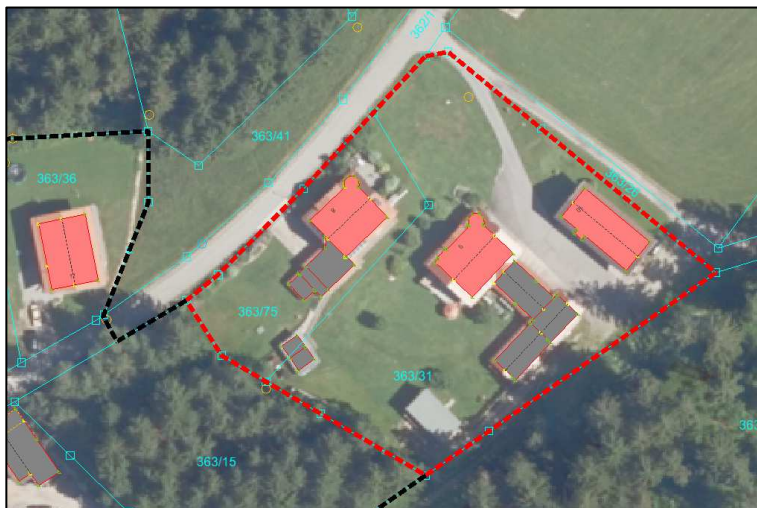
Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Die Festsetzungen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ ersetzen das Deckblatt Nr. 13 vollständig.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

4.1. Lage / Geltungsbereich / Beschaffenheit

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 17 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes St. Englmar unmittelbar südöstlich der Hohenriedstraße. Die Fläche umfasst eine Größe von ca. 5.413 m². Der Geltungsbereich wird gebildet aus den Flurnummern 363/31 und 363/75 der Gemarkung St. Englmar.



Luftbild mit Plangebiet Deckblatt Nr. 17 (rot gestrichelt) und Geltungsbereich B-Plan „Am Predigtstuhl“ (schwarz gestrichelt).

Quelle:
mks AI GmbH

Die Flurnummern 363/31 und 363/75 sind mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut und werden von der Hohenriedstraße aus erschlossen. Das Gebäude Hohenriedstraße 10 mit Ferienwohnungen wurde 20254 abgebrochen und soll durch ein neues Wohngebäude ersetzt werden.



Blick von Nordwesten nach Südosten auf das Anwesen Hohenriedstraße 9. Das Anwesen Hohenriedstraße 10 wurde 2024 abgebrochen.

Quelle:
Mks AI 08/2024



Blick von Nordwesten nach Südosten auf das Anwesen Hohenriedstraße 8.

Quelle:
Mks AI 08/2024



Blick auf den südwestlichen Garten Anwesen Hohenriedstraße 8.

Quelle:
Mks AI 08/2024

Das Gelände fällt schwach von Süden nach Norden ab. Die Höhenlage am südlichen Waldrand beträgt ca. 902,30 m ü. NHN und an der Nordgrenze des Plangebietes ca. 898,70 m ü. NHN. Das Niederschlagswasser fließt nach Westen ab, soweit es nicht in der Fläche versickert. Oberflächengewässer oder Fließgewässer sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden.

4.2. Flächenverteilung

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 17 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.413 m². Davon entfallen auf:

Flurnummer 363/31	ca. 1.274,5 m ²
Flurnummer 363/75	ca. 4.138,5 m ²
Summe	ca. 5.413,0 m²

4.3. Städtebauliches Konzept

Die Flächen sind bereits mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mit der Änderung der Arte der baulichen Nutzung von bisherigen Sondergebiet gem. § 11 BauGB für den gewerblichen Fremdenverkehr in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB wird eine gebietstypische Nutzung festgelegt. Um eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich zu ermöglichen, werden die bislang sehr engen Baugrenzen aufgeweitet. Die bislang unbebauten Flächen im nördlichen Änderungsbereich können angemessen mit Wohn- und Nebengebäuden nachverdichtet werden.

Im Süden und Südwesten ist dies zunächst nur für Nebengebäude möglich. Wegen der Lage am Waldrand, ist dort die Errichtung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Personen dienen, in einem Bereich von 20 m zum Waldrand auszuschließen.

Die Festsetzungen zu Baugestaltung, Flächenbefestigungen und Grünordnung orientieren sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Hohenriedstraße im Bereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“.

4.4. Zweckbestimmung Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.5. Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit maximal 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.

Bei Neubauten und Ersatzbauten von Wohngebäuden sind pro Gebäude ein Baum 2. Wuchsordnung der Liste 1 und 5 Sträucher der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Der Standort ist nicht festgelegt.

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:

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

- Solaranlagen: Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.
- Fotovoltaik-
anlagen: Zulässig. Die Neigung muss der Dachfläche entsprechen.
- Wandhöhen: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, gemessen talseits in der traufseitigen Mitte des Gebäudes. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

4.9. Baubeschränkungen

(Planliche Festsetzung 3.1)

Im Westen grenzt ein Waldbestand auf Flurnummer 363/15 an, im Südosten auf der Flurnummer 363/13. Zum Schutz vor Baumwurf ist eine Baubeschränkungszone durch planliche Festsetzung 3.1 festgelegt:

Innerhalb eines Abstandes von 20 m zur den Grundstücksgrenzen der Flurnummern 363/15 und 363/13 ist die Errichtung von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Personen dienen (dem Wohnen dienende Gebäude) solange nicht zulässig als die angrenzenden Grundstücke als Wald im Sinne des Artikels 2 Bayerisches Waldgesetzes (BayWaldG) genutzt werden. Die Errichtung von Nebengebäuden ist zulässig.

Die Baubeschränkungszone ist an die Nutzung der Nachbargrundstücke als Wald im Sinne des Waldgesetzes gekoppelt. Da im Zuge des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die südwestlich angrenzende Flurnummer 363/15 als allgemeines Wohngebiet dargestellt wird, kann in der Folge ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung aufgestellt werden. In diesem Fall handelt es sich aufgrund der dann eintretenden Nutzungsänderung nicht mehr um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Die Baubeschränkungszone an der Südwestseite ist dann nicht mehr relevant. Die Baubeschränkungszone im 20 m-Streifen entlang der Grundstücksgrenze Flurnummer 363/13 bleibt davon unberührt.

4.10. Schutz vor Baumwürfen

(Textliche Festsetzung 1.7.1)

Neu zu errichtende Wohngebäude in einem Abstand bis zu 30 m zur nächstgelegenen Waldgrenze, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, sind statisch so zu verstärken, dass sie einem Baumwurf standhalten. Der statische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von für Wohngebäude durch die planliche Festsetzung 3.1 ausgeschlossen. Diese können erst in einem Abstand von 20 m zum Waldrand errichtet werden. Der potenzielle Baumwurfbereich beträgt 30 m, so dass eine Baumkrone das Gebäude noch erreichen kann. Daher dient die obige Festsetzung vorsorglich zum Schutz von Wohngebäuden innerhalb des Fallbereiches. Gebäude, die außerhalb des Fallbereiches zu liegen kommen, sind durch die Regelung nicht betroffen, ebenso Garagen und Nebengebäude, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen.

5. GRÜNORDNUNG

Für eine Durchgrünung der Bauflächen ist bei Neu- und Ersatzbauten von Wohngebäude ein Pflanzgebot festgesetzt (Textliche Festsetzung 1.41).

Pflanzgebot für Bäume

Pro Wohngebäude ist ein Baum 2. Wuchsklasse der Liste 1 oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsklasse:

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.

Pflanzgebot für Sträucher

Pro Wohngebäude sind 5 Sträucher der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Es ist ausschließlich autochthones Material (Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zulässig.

Liste 2 Sträucher (Auswahl):

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

Pflanzplan

Die Pflanzungen sind im Bauantrag unter Angabe der Art und Pflanzqualitäten darzustellen.

Zeitpunkt der Pflanzungen

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

6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

7. ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Hohenriedstraße und über den vorhandenen öffentlichen Feldweg Flurnummer 363/26.

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 Klinglbach zur Behandlung zugeführt.

Die Stromversorgung ist durch eine Anbindung an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. 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

Im Plangebiet sind keine Flächen der Biotopkartierung Bayern verzeichnet.

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 den Lebensraumtyp „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, Kriechtiere, Lurche und Käfer.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Arten	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr,	Wälder	Potenzielle Betroffenheit durch Rodung von Höhlenbäumen auf Flurnummer 363/15 möglich.
Wasserfledermaus	Flüsse, Seen, Fließgewässer	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus	Siedlungen, Gebäude, Höhlen	Gebäudebestand überwiegend neuem Datums. Kaum geeignete Nischen, Spalten und zugängliche Aufenthaltsquartiere erkennbar. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

Bewertung:

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 hier 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.

Arten	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Waldohreule, Uhu, Kleinspecht, Bergfink, Erlenzeisig, Waldkauz.	Nadel- und Mischwälder	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Halsbandschnäpper, Trauerschnäpper, Bergfink, Nachtigall, Pirol, Grauspecht, Grünspecht	Laubwälder	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Habicht, Sperber, Mäusebussard, Rotmilan, Wespenbussard	Großräumige Landschaften	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze. Keine Betroffenheit.
Eisvogel, Graugans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Lachmöwe, Wasseramsel, Höckerschwan, Teichhuhn, Steppenmöwe, Mittelmeermöwe, Gänsesäger, Kormoran, Wasserralle	Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Stieglitz, Kuckuck, Goldammer, Neuntöter, Raubwürger	Hecken, Gebüsche, Laubwaldsäume	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Weißstorch, Dohle, Saatkrähe, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Haussperling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Schleiereule.	Siedlungen, Gebäude, Gärten	Geeigneter Lebensraum für Weißstorch, Dohle, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Schleiereule im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit. Lebensraumangebot für Gartenrotschwanz, Haus- und Feldsperling verschlechtert sich nicht erkennbar. Keine Betroffenheit.
Baumpieper, Wendehals, Bluthänfling, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke	Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Hohe Gebäude, Felswände	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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 hier nicht einschlägig.

Artengruppe Kriechtiere:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, offene, halboffene, struktureiche Lebensräume mit Totholz, Steinhäufen und Altgrasbeständen. Hanglagen mit Halbtrocken- und trockenrasen, Geröllhalden, felsige Böschungen oder steinige Waldränder.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Zauneidechse	Wärmebegünstigte, strukturreiche Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik), Säume in heckenähe, trockene sonnige Böschungen, Gleisschotter, Weg- und Uferränder. Für die Überwinterung sind Steinhaufen mit trockenen frostfreien Höhlen wichtig.	Die vorhandenen Lebensraumstrukturen mit intensiv gepflegten Wohngrundstücken, beschattetem Fichtenforst ohne Strauchschicht, Intensivgrünland und der Einflussbereich der Straßen (Hohenriedstraße, St 2139) bieten kaum geeignet Habitats und unterliegen einem hohem Störungsgrad. Das Gelände ist mäßig nach Norden geneigt und weist keine vorteilhafte Exposition auf. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.
--------------	--	---

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

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Gelbbauchunke, Europäischer Laubfrosch, Springfrosch, Nördlicher Kammmolch	Vegetationsreiche Stillgewässer, 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 Käfer:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Eremit	Laubwälder mit alten, anbrüchigen, meist einzeln stehenden Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen auf die Artengruppen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung einschlägiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

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.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Beim Nichtvorliegen der Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

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.

9.4. Straßenbaulastträger St 2139

Es wird auf die von der rd. 150 m westlich verlaufenden St 2139 ausgehenden Lärmemissionen hingewiesen. Die St 2139 war 2023 mit rd. 4.677 Fzg/d bei einem Schwerverkehrsanteil von 4,5 % belastet. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Geltungsbereich gestellt werden, werden ablehnt.

9.5. Stromversorgung

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dies unterschritten, so sind in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten. Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind rechtzeitig vorher der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" der Bayernwerk Netz GmbH sind zu beachten.

9.6. Bodenschutz

Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinations-eignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.

Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

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

- Plan B 1.0 Lageplan Deckblatt Nr. 17 Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“, Entwurf, Planliche und textliche Festsetzungen, M 1: 1.000.
- Begründung zum Deckblatt Nr. 17 Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“, Seiten 1-19.