GEMEINDE ST. ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

Deckblatt Nr. 18
zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

WA „Hohenriedstraße“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Entwurf vom 13.03.2025

mks Architekten – Ingenieure GmbH Am alten Posthof 1 94347 Ascha www.mks-ai.de

Verfahrensträger:

Gemeinde St. Englmar

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

Sankt Englmar, 13.03.2025

……
A. Piermeier
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
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. BEGRÜNDUNG 4
1.1. Aufstellungsbeschluss 4
1.2. Anlass und Ziele der Planänderung 4
1.3. Geltungsbereich / Beschaffenheit 5
1.4. Beschaffenheit 5
1.5. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 7
1.6. Erschließung / Ver- und Entsorgung 9
1.7. Hinweise 10
2. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB 11
3. Umweltbericht 12
3.1. Ziele der Planung 12
3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen 12
3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald 14
3.4. Biotopkartierung Bayern 15
3.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
3.7. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung 22
3.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 22
3.9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 23
3.10. Methodik / Grundlagen 23
3.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
3.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 24
4. Unterlagenverzeichnis 25

1. BEGRÜNDUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 25.10.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch das Deckblatt Nr. 14 beschlossen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ durch Deckblatt Nr. 17 für einen Teilbereich (Fl.-Nrn. 363/5 und 363/31, Gmk. Sankt Englmar) im Verfahren nach 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert.

1.2. Anlass und Ziele der Planänderung

Das Gebiet „Am Predigtstuhl“ ist durch ein großflächiges Sondergebiet für den Gewerblichen Fremdenverkehr geprägt. Hier befinden sich insbesondere südlich der Straße „Am Predigtstuhl“ und entlang der Zipflwiesstraße die wesentlichen touristischen Einrichtungen und Beherbergungsstätten. Auch im Bereich entlang des Hirschensteinweges 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 Aufgabe der Beherbergungsnutzungen an der Hohenriedstraße entwickeln sich faktisch Bauflächen mit ausschließlicher Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung entspricht jedoch nicht den Darstellungen der Flächennutzungsplanung, die hier Sondergebietsflächen ausweist. Da der Bereich an der östlichen Hohenriedstraße im Nahbereich des bisherigen Sondergebietes liegt und mit dem südlich liegenden Sondergebiet Ferienhausgebiet „Bergdorf Zipflwies“ eine vergleichbare Nutzung angrenzt, sind bei einer Änderung der Art der Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet keine wesentlichen Nutzungskonflikte zu erwarten. Die bestehenden Wohnbebauungen auf den Flurnummern 363/31 und 363/75 werden daher als allgemeine Wohnbauflächen dargestellt.

Die Waldfläche auf Flurnummer 363/15 ist im Hinblick auf eine bauliche Nachverdichtung der angrenzenden Grundstücke nachteilig, da aufgrund der Baumwurfrisikos größere Bestände einzuhalten sind.

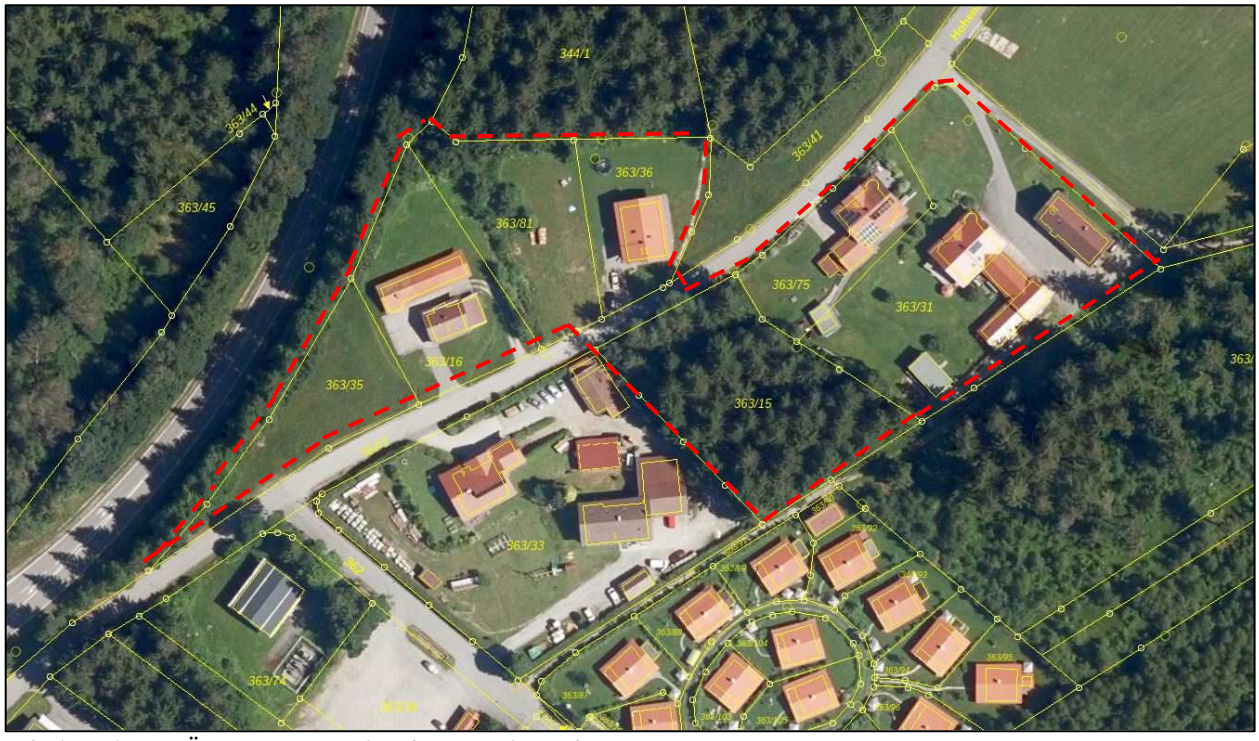
Mit dem Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ wurde 2017 nördlich der Hohenriedstraße bereits ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Parzellen am Ortsrand (Fl.-Nrn. 363/36 und 363/81) entwickelt. Diese Flächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zur Darstellung als Wohnbauflächen übernommen.

Die bestehende Wohnbebauung auf der Flurnummer 363/16 wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Teilfläche der westlich angrenzenden Flurnummer 363/35 eignet sich aufgrund der Erschließungsvoraussetzungen aus städtebaulicher Sicht für eine geringfügige Erweiterung für eine Bauparzelle. Daher wird die Flächen ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Zur nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2139 ist eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

Für die erforderlichen Darstellungen ist die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 18 erforderlich.

1.3. Geltungsbereich / Beschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Sankt Englmar beiderseits der Hohenriedstraße. Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 20.650 m² (ca. 2,07 ha) und wird gebildet aus den Flurnummern 362/1 (Tfl.), 363/15, 363/16, 363/31, 363/35, 363/36, 363/75 und 363/81 der Gemarkung Sankt Englmar.



Luftbild mit DFK Änderungsbereich (rot gestrichelt) Deckblatt Nr. 18

1.4. Beschaffenheit

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 2024 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

Die südwestlich angrenzende Flurnummer 363/15 umfasst einen aufgelockerten Fichtenwaldbestand mittleren Alters (50-60jähriger Bestand) mit randlichen Laubholzsaum aus Zitter-Pappeln und ohne nennenswerten Strauchunterwuchs.

Waldbestand auf Flurnummer 363/15.

Quelle:
mks AI 08/2024

Auf der Flurnummer 363/36 befindet sich ein Wohnhaus, die Flurnummer 363/81 links daneben ist noch unbebaut. Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“.

Blick von Südosten nach Nordwesten auf das Anwesen Hohenriedstraße 11.

Quelle:
mks AI 08/2024

Die westlich angrenzende Flurnummer 363/16 ist mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut und wird von der Hohenriedstraße aus erschlossen. Bei der Flurnummer 363/35 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzte Wiesenfläche.

Blick von Südosten nach Nordwesten auf die unbebaute Wiese Flurnummer 363/35 und das Anwesen Hohenriedstraße 7.

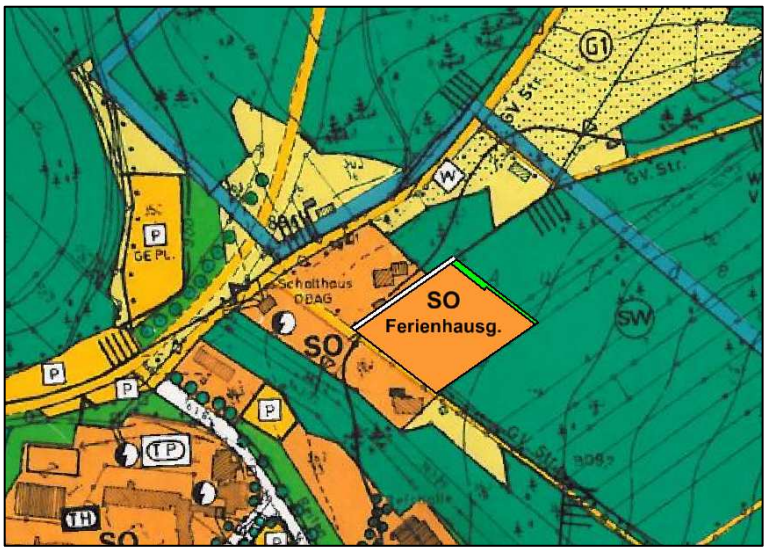
Quelle:
mks AI 08/2024

1.5. Darstellungen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

1.5.1. Bestand

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar stellt den Bereich der Flurnummer 363/33 als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dar. Die Flurnummer 363/15 ist zum Teil als landwirtschaftliche Fläche und als Wald-

fläche dargestellt. Südlich grenzt das Sondergebiet Ferienhausgebiet „Bergdorf Zipfelwiese“ an.



Bestand rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Sankt Englmar

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

Die Flurnummern 363/31 und 363/75 sind überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und im Südwesten als Waldflächen dargestellt. Nördlich der Hohenriedstraße sind die Flurnummern 363/35, 363/16, 363/81 und 363/36 als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

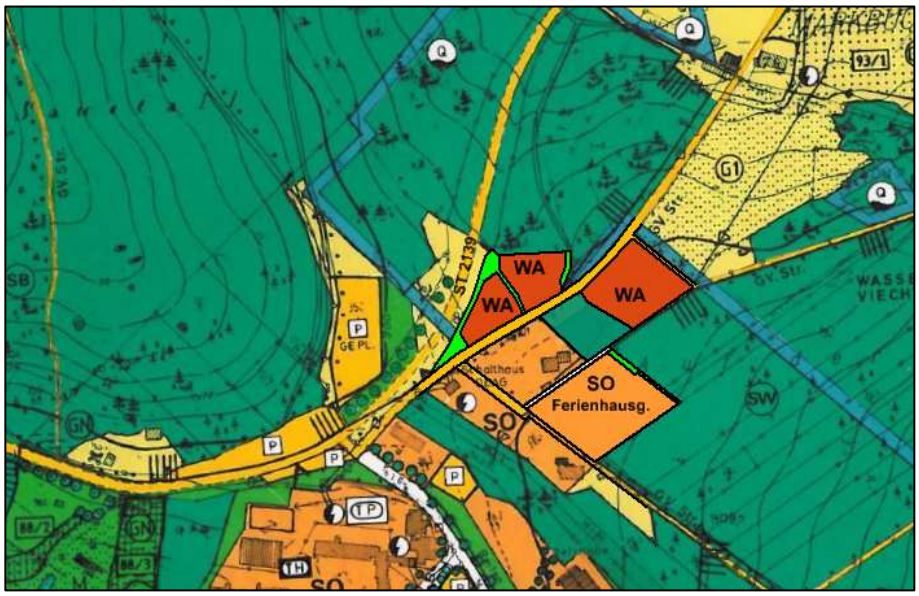
Das Trinkwasserschutzgebiet für die Stadt Viechtach ist nicht mehr vorhanden und daher nicht mehr planungsrelevant.

1.5.2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 18

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 13.03.2025

Quelle:
Gemeinde Sankt Englmar

1.6. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Hohenriedstraße. Es sind keine neuen Verkehrsflächen für die Erschließung erforderlich.

Trinkwasserversorgung / Löschwasser
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Hohenriedstraße. Die Löschwasserversorgung wird aus dem gemeindlichen Leitungsnetz sichergestellt.

Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Hohenriedstraße.

Niederschlagswasserbehandlung
Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über den bewachsenen Boden, Grünflächen und Mulden auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern.

Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Hohenriedstraße.

Telekommunikation
Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der Hohenriedstraße.

Abfallbeseitigung
Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die Hohenriedstraße sichergestellt.

1.7. Hinweise

1.7.1. Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

1.7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen treten auch bei ordnungsgemäßer Ausführung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auf, die vom Bauwerber zu dulden sind.

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

1.7.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

1.7.4. Hinweise der Wasserwirtschaft

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.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

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.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

2. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB

Für die Deckblattänderung Nr. 18 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

3. UMWELTBERICHT

3.1. Ziele der Planung

Im Norden von Sankt Englmar befindet sich im Bereich „Am Predigtstuhl" ein großflächiges Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr. Aufgrund des Strukturwandels in der Tourismus-, Beherbergungs- und Gastronomiebranche ergeben sich im Teilbereich an der Hohenriedstraße Veränderungen in der Art der Nutzung, die der ursprünglichen Sondergebietsnutzung nicht mehr entsprechen. Durch die Aufgabe von Beherbergungsangeboten fällt die bisherige Fremdenverkehrsnutzung weg, es entwickeln sich zusehends ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Flächen. Diese strukturelle Veränderung erfordert eine Anpassung der Flächennutzungsplanung.

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 Aufgabe der Beherbergungsnutzungen an der Hohenriedstraße entwickeln sich faktisch Bauflächen mit ausschließlicher Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung entspricht jedoch nicht den Darstellungen der Flächennutzungsplanung, die hier Sondergebietsflächen ausweist. Da der Bereich an der östlichen Hohenriedstraße im Nahbereich des bisherigen Sondergebietes liegt und mit dem südlich liegenden Sondergebiet Ferienhausgebiet „Bergdorf Zipflwies" eine vergleichbare Nutzung angrenzt, sind bei einer Änderung der Art der Nutzung zu einem allgemeinen Wohngebiet keine wesentlichen Nutzungskonflikte zu erwarten. Die bestehenden Wohnbebauungen auf den Flurnummern 363/31 und 363/75 werden daher als allgemeine Wohnbauflächen dargestellt.

Mit dem Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl" wurde 2017 nördlich der Hohenriedstraße bereits ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Parzellen am Ortsrand entwickelt. Diese Flächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen übernommen.

Die bestehende Wohnbebauung auf der Flurnummer 363/16 wird ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Teilfläche der westlich angrenzenden Flurnummer 363/35 eignet sich aufgrund der Erschließungsvoraussetzungen aus städtebaulicher Sicht für eine geringfügige Erweiterung für eine Bauparzelle. Daher wird die Flächen ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Zur nördlich verlaufenden Staatsstraße St 2139 ist eine gliedernde und abschirmende Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde St. Englmar beabsichtigt durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 18 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen an der Hohenriedstraße zu schaffen.

3.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Anhang 2 Strukturkarte). Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

<u>Siedlungsstruktur</u>

Grundsatz 3.1 LEP 2023 - Flächensparen
„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden."

Ziel 3.2 LEP 2023 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen."

Grundsatz 3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung
„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden."

Ziel 3.3 LEP 2023 – Anbindegebot
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

<u>Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:</u>

Durch die Planänderung wird für die bereits bebauten Grundstücke die Art der Nutzung als allgemeine Wohnbaufläche neu bestimmt. Dadurch kann dem laufenden strukturellen Wandel Rechnung getragen werden. Die Neubestimmung der Art der Nutzung ermöglich auf den Grundstücken eine angemessene Nutzung der vorhandenen Bauflächenpotenziale, z. b. durch Nachverdichtung.

Mit der Darstellung auf Flurnummer 363/35 werden in geringem Umfang zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt, die eine bauliche Nachverdichtung entlang der Hohenriedstraße ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) könne die Flächen städtebaulich geordnet und Flächen sparend bebaut werden. Einer Zersiedelung wird durch die geschlossene Entwicklung an der Hohenriedstraße nicht Vorschub geleistet.

Durch die Nutzung der Baulücke und geringfügige Abrundung entsteht ein kompakter, geschlossener Siedlungsbereich mit einer zweckentsprechenden Nutzung. Durch die unmittelbare Anbindung an die vorhandenen Siedlungsbereiche kann dem Grundsatz und dem Ziel 3.3 LEP 2023 entsprochen werden.

3.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019). Die Gemeinde Sankt Englmar ist als ländlicher Raum eingestuft. Für die vorbereitende Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele

Kapitel B II Siedlungswesen - 1 Siedlungsentwicklung

Grundsatz 1.1 RP12:
Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

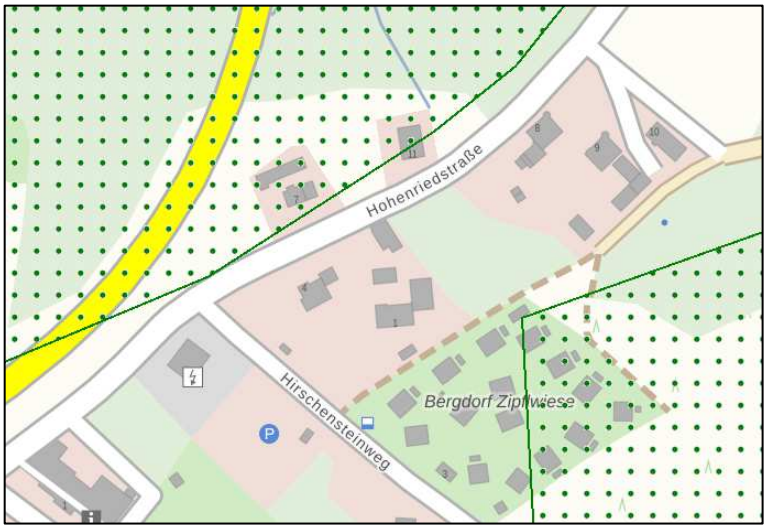
Grundsatz 1.3 RP12:
Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die geplante Entwicklung befindet sich am nördlichen Rand des Hauptort Sankt Englmar. Es werden für überwiegend bereist bebaute Flächen die Art der Nutzung neu bestimmt und vorhanden Potenziale entlang der Hohenriedstraße für eine angemessene bauliche Nachverdichtung vorgesehen. Die Bauflächen sind angemessen in die Landschaftsstruktur eingebunden.

3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die Flächen nördlich der Hohenriedstraße liegen zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Davon ist der überwiegende Teil bereits bebaut bzw. es ist Baurecht vorhanden. Lediglich die Erweiterung der Bauflächen auf Flurnummer 363/35 ermöglicht eine zusätzliche Bebauung mit einer Parzelle. Aufgrund der Lage zwischen Hohenriedstraße und der St 2139 im Norden ist die Fläche von geringer Bedeutung für die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes. Die Flächen südlich der Hohenriedstraße liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.



LSG „Bayerischer Wald (Punktschraffur Grün)

Quelle:
BayernAtlas, 12/2023

3.4. Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Biotope vorhanden, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind. Das innerhalb der Flurnummern 363/36 und 363/81 verzeichnet Biotop ist nicht mehr vorhanden. Der Eingriff in die Fläche wurde im Zuge des Deckblattes Nr. 15 zum Bebauungsplan „Am Predigtstuhl“ ausgeglichen.

3.6. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nrn. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt), 7c BauGB (Mensch, Gesundheit), 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) dargestellt und die Umweltauswirkungen des Vorhabens bewertet.

3.6.1. Mensch

Bestand:
Der Änderungsbereich an der Hohenriedstraße wird im Wesentlichen durch Wohnnutzungen bestimmt. Südlich grenzt die Ferienhaussiedlung „Bergdorf Zipflwies“ mit seinen 14 Ferienhäusern an. Die Beherbergungsnutzungen wurden aufgegeben. Die Hohenriedstraße wird als Zufahrt zum Gasthaus Markbuchen und für die Anlieger genutzt. Sie eist eine geringe Verkehrsbelastung auf. Der Bereich nördlich der Hohenriedstraße liegt im Einflussbereich der Staatsstraße St 2139 und ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Auswirkungen:
Durch die Planänderung wird die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet neu bestimmt. Da in den bereits bebauten Grundstücken bereits überwiegend Wohnnutzungen stattfinden, ergeben sich daraus keine wesentlichen Änderungen. Die angestrebten Nachverdichtungsmöglichkeiten ergänzen die Nutzungen gleichartig.

Die geringfügige Erweiterung im Nordwesten ermöglicht eine Bebauung in Nahbereich der St 2139. Hier können sich Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung ergeben. Diese können in einer verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen so weit verringert werden, dass schädliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.6.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:
Bei dem überwiegenden Teil der Änderungsbereiche handelt es sich um bereits bebaute Flächen mit Wohngebäuden und Gartenflächen, die keiner wesentlichen Änderung unterworfen sind.

Der Fichtenwaldbestand mittleren Alters mit randlichem Zitterpappelsaum im Norden liegt weitgehend isoliert zwischen den bebauten Flächen und weist nahezu keinen Unterwuchs mit einer Kraut- oder Strauchschicht auf. Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist als gering einzustufen.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche auf Flurnummer 363/35 weist durch die Kleinflächigkeit und die isolierte Lage zwischen der Hohenriedstraße und der Staatsstraße 2139 eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht betroffen.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

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, Gewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Wälder“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

3.5.2.1 Pflanzen

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

3.5.2.2 Tiere

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere, Vögel, Kriechtiere, Lurche und Käfer.

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Arten	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Braunes Langohr,	Wälder	Waldflächen bleiben erhalten. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.
Wasserfledermaus	Flüsse, Seen, Fließgewässer	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Nordfledermaus, Breitflügelfleder-maus, Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus	Siedlungen, Gebäude, Höhlen	Gebäudebestand überwiegend neuern Datums. Kaum geeignete Nischen, Spalten und zugängliche Aufenthaltsquartiere erkennbar. Eine Betroffenheit ist nicht anzunehmen.

Artengruppe Säugetiere (sonstige):

Arten	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Luchs	Großräumige unzerschnittene Waldlandschaften	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Biber	Flüsse, Seen, Fließgewässer	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bewertung:

Bei der Artengruppe der Säugetiere keine Betroffenheit zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung einschlägiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.
Für die Artengruppe der Säugetiere 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
Raufußkauz, Waldohreule, Uhu, Schwarzstorch, Hohltaube, Mittelspecht, Kleinspecht, Schwarzspecht, Baumfalke, Sperlingskauz, Bergfink, Dreizehenspecht, Erlenzeisig, Waldkauz. Auerhuhn, Haselhuhn	Nadel- und Mischwälder	Die Waldfläche bleibt erhalten, eine potentielle Betroffenheit für Baumhöhlen bewohnende Arten (Spechte, Eulen) ist nicht zu erwarten. Für Auerhuhn und Haselhuhn sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Keine Betroffenheit.
Halsbandschnäpper, Trauerschnäpper, Bergfink, Nachtigall, Pirol, Waldlaubsänger, Grauspecht, Grünspecht, Waldschnepfe	Laubwälder	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Fischadler, Wespenbussard	Großräumige Landschaften	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze. Keine Betroffenheit.
Eisvogel, Krickente, Graugans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Schellente, Lachmöwe, Wasseramsel, Höckerschwan, Teichhuhn, Kranich, Seeadler, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Schlagschwirl, Gänsesäger, Nachtreiher, Kormoran, Wasserralle, Beutelmeise, Waldwasserläufer	Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Stieglitz, Kuckuck, Goldammer, Neuntöter, Raubwürger, Turteltaube	Hecken, Gebüsche, Laubwaldsäume	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Weißstorch, Dohle, Saatkrähe, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Haussperling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Schleiereule.	Siedlungen, Gebäude, Gärten	Geeigneter Lebensraum für Weißstorch, Dohle, Mehlschwalbe, Rauschschwalbe 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 keine Betroffenheit zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung einschlägiger Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Für die 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, strukturreiche Lebensräume mit Totholz, Steinhaufen 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 heckennähe, 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 Habitate und unterliegen einem hohem Störungsgrad. Das Gelände ist mäßig nach Norden geneigt und weist keine vorteilhafte Exposition auf. Eine Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

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.

3.6.3. Boden

Bestand:
In den bereits bebauten Bereich ist der Boden durch Abgrabungen und Aufschüttungen stark verändert, überformt und teilwiese versiegelt. Im Bereich der Waldfläche Flurnummer 363/15 und der Wiesenflächen Flurnummer 363/65 ist der Boden durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt und mäßig überformt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern ist in der Hanglage fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lößlehm, Granit oder Gneis) vorherrschend. Es handelt sich um carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen. Das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen wird als mittel eingestuft. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird als sehr gering eingestuft, es handelt sich um Grünlandstandorte.

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungs-Grundlagen	Bewertung	Wertstufe
Standortpotential für die natürliche Vegetation	UmweltAtlas Boden: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen	nicht feucht, nicht trocken, nicht nährstoffarm. Daher und aufgrund der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit mäßiges Entwicklungspotential für seltene / gefährdete Biotoptypen.	2 (gering)

Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen	UmweltAtlas Boden: keine Angaben Übersichtsbodenkarte: Bodentyp 743	Potential als Wasserspeicher: mittel	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden (Acker)	UmweltAtlas Boden: sehr geringe natürliche Ertragsfähigkeit. Ackerzahlen 12-26	Sehr geringe Ertragsfähigkeit	1 (gering)
Gesamtwert			**2 (gering)**

Der Gesamtwert der betrachteten Bodenfunktionen im Plangebiet wird als gering eingestuft (geringe Funktionserfüllung). Eine Beanspruchung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit ist somit nicht gegeben.

Auswirkungen:
Der Boden wird durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäude und befestigten Flächen in den bislang unbebauten Bereichen und in Bereichen mit Nachverdichtung verändert. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße und die Nutzung vorhandener Bauflächen zur Nachverdichtung kann eine flächensparende Bebauung erreicht werden. Durch Festlegungen zu wasserdurchlässigen Belägen und Begrenzung zulässiger Högen für Abgrabungen und Auffüllungen können die Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung verringert werden.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.6.4. Wasser

Bestand:
Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das Niederschlagswasser fließt entsprechend der Topografie über die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen des Grabens an der Hohenriedstraße und über den Graben auf der Flurnummer 363/81) nach Norden in das Einzugsgebiet des Riedbaches (Gemeinde Kollnburg) ab.

Auswirkungen:
Durch die Bebauung mit Gebäuden und befestigten Außenanlagen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Durch Festlegungen zu wasserdurchlässigen Belägen die Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung verringert werden. Das Niederschlagswasser kann auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden (z. B. in Rückhaltespeichern oder Zisternen) und vor Ort teilwiese versickert werden. Nicht versickerbares Niederschlagwasser wird über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.6.5. Luft

Bestand:
Die Gemeinde Sankt Englmar besitzt das Prädikat staatlich anerkannter Luftkurort, was auf eine besondere Luftqualität zurückzuführen ist. Das Plangebiet ist im Umfeld durch große Waldflächen geprägt, die günstige Voraussetzungen für eine gute Luftqualität schaffen.

Auswirkungen:
Die in den Waldflächen entstehende Frischluft aus dem Gebiet Predigtstuhl fließt entsprechend der Topografie nach Norden in Richtung Hinteriechtach (Gemeinde Kollnburg) ab. Die Baukörper der bestehenden Gebäude und ggf. zusätzlich neu entstehende Gebäude haben aufgrund der offenen Bauweise keinen wesentlichen Einfluss auf den Luftaustausch.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

3.6.6. Klima

Bestand:
Das Gebiet liegt in einer Oberhanglage, die nach Norden exponiert ist und damit außerhalb von klimatisch wirksamen Abflussgebieten. Das Plangebiet ist teilweise absonnig und weist im Süden und Südosten länger durch den Waldrand beschattete Randbereiche auf. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind als gemäßigt warm bis trocken einzustufen. Die umgebenden Waldflächen an den Hang- und Kuppenlage des Predigtstuhls sind als Frischluftentstehungsgebiete klimatisch lokal bedeutsam. Die Waldflächen haben ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima und tragen im Nahbereich für Abmilderung extremer Temperaturen bei.

Auswirkungen:
Die Versiegelung mit Bebauung und befestigten Verkehrsflächen führt zu Veränderungen im örtlichen Kleinklima. Die überbauten Flächen heizen sich auf und fördern eine schnellere Erwärmung. Durch Festlegungen zu Bepflanzungen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, die auch eine Verdunstung fördern, können in der verbindlichen Bauleitplanung die Auswirkungen reduziert werden.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

3.6.7. Landschaft / Erholung

Bestand:
Das Orts- und Landschaftsbild wird im Bereich an der Hohenriedstraße durch einen inhomogenen, locker und wenig geschlossen bebauten Ortsrand bestimmt. Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Südosten von großen Waldflächen umschlossen und hat daher keine wesentliche Fernwirkung in der Landschaft. Vorbelastungen bestehen durch den Straßenverkehr aus der nördlich angrenzenden Staatsstraße St 2139 (Lärm, Abgase).

Die Hohenriedstraße dient als Zubringer zum Gasthof Markbuchen und zum Skigebiet Predigtstuhl. Im Winter werden am nördlichen Ortsrand die Wiesen als Parkplatz für Langläufer genutzt.

Auswirkungen:
Durch die Planänderungen werden im Wesentlichen die bestehenden Wohnnutzungen erhalten und geringfügig erweitert. Städtebaulich wird der Siedlungsbereich abgerundet und kann durch angemessene Nachverdichtung als geschlossene Bebauung entwickelt werden. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht erkennbar. Durch Festlegungen zu Pflanzgeboten kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen erreicht werden.
Wanderwege oder sonstige touristischen Einrichtungen werden durch die Planänderung nicht berührt.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.
Auf die Erholung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

3.6.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:
Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:
Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter erkennbar.

Bewertung:
Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

3.7. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde Sankt Englmar den nachteiligen Auswirkungen des Strukturwandels im Tourismus und der Beherbergung nicht adäquat begegne. Die faktische Wohnnutzung würde den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen, so dass eine städtebaulich und strukturell sinnvolle Weiterentwicklung des Gebietes zu Wohnbauflächen unterbliebe.

3.8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Schutzgut Mensch
- Verringerung der Auswirkungen von Lärmemissionen aus der St 2139 auf die Wohnbebauung, z. B. durch aktive oder passive Lärmminderungsmaßnahmen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung der Bauflächen.

Schutzgüter Boden / Wasser
- Weitgehende Befestigung von Wegen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen.
- Versickerung von Niederschlagswasser weitgehend vor Ort.

Schutzgüter Klima / Luft
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung der Bauflächen.

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung
- Begrenzung der Geländeveränderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung der Bauflächen.

3.9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die geplanten Vorhaben sind geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von bislang und bebauten Flächen (Wald, Wiese) durch Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021 abgehandelt werden. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

3.10. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde St. Englmar.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023.
- Regionalplan Planungsregion 12 Donau-Wald, Stand 2019.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand Oktober 2007
- Biotopkartierung Bayern, Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2023.

- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2023.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Dezember 2021.
- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2023.
- Örtliche Erhebungen, mks AI GmbH, 2023, 2024
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.

3.11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblattes resultieren sind nicht veranlasst.

3.12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bereich der Bebauung an der Hohenriedstraße unterliegt einem strukturellen Wandel der Tourismus- und Beherbergungseinrichtungen. Durch den Wegfall bisheriger Beherbergungsangebote (Ferienwohnungen) verändert sich der Gebietscharakter in Richtung einer ausschließlichen Wohnnutzung. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und die Darstellung ergänzender Wohnbauflächen zur Lückenschließung und Abrundung sollen beiderseits der Hohenriedstraße Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geländeveränderungen, zur wasserdurchlässigen Befestigung versiegelter Flächen, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zur Grünordnung können in der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert werden. Das Schutzgut Arten ist durch die Auswirkungen der Planänderung nicht erkennbar betroffen. Maßnahmen zur Vermeidung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG oder Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft sind in einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfen und ggf. durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle auszugleichen.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die abschließende tabellarische Bewertung der Schutzgüter soll einen unmittelbaren Überblick geben und erfolgt in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT	Baubedingte Erheblichkeit	Anlagenbedingte Erheblichkeit	Betriebsbedingte Erheblichkeit	Gesamt - Bewertung
Mensch	gering	gering	gering	**gering**
Tiere, Pflanzen, Artenvielfalt	mittel	gering	mittel	**mittel**
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**
Wasser	mittel	mittel	gering	**mittel**
Klima, Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	**mittel**
Erholungseignung	gering	gering	gering	**gering**
Kulturgüter	-	-	-	**Keine Betroffenheit**

4. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Deckblattes Nr. 18 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind folgende Unterlagen:

Pläne:
Lageplan Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan WA „Hohenriedstraße“, M 1:5.000.

Texte:
Begründung / Umweltbericht zum Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan WA „Hohenriedstraße“, Seite 1- 25.