



## **GEMEINDE ST. ENGLMAR**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

# **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MI „AHORN“**

## **BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

**Entwurf in der Fassung vom 01.12.2022**

Änderung zur Fassung vom 24.02.2022  
sind in roter Schrift gekennzeichnet.

Die Änderungen der voreliegenden Fassung betreffen ausschließlich  
die Kompensationsflächen gemäß Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

## VORABZUG

### 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, 01.12.2022

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



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Aufstellung und Planung</b> .....	<b>5</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2. Anlass der Planaufstellung .....	5
1.3. Standortwahl.....	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	6
<b>2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	8
2.2. Beschreibung des Plangebiets.....	8
2.3. Höhenlagen und Topografie .....	10
2.4. Geplante Nutzungen.....	11
2.5. Flächenverteilung .....	11
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>12</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung.....	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3. Bauweise.....	13
3.4. Baugestaltung Hauptgebäude .....	14
3.5. Nebengebäude .....	15
3.6. Stellplätze.....	15
3.7. Einfriedungen / Stützmauern .....	15
3.8. Werbeanlagen .....	16
3.9. Beleuchtung.....	16
3.10. Flächenbefestigungen .....	16
3.11. Geländemodellierungen.....	16
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	17
4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung .....	17
4.3. Abwasserentsorgung.....	18
4.4. Niederschlagswasser.....	18
4.5. Stromversorgung.....	18
4.6. Telekommunikation.....	19
4.7. Abfallbeseitigung .....	19
4.8. Energieversorgung .....	19
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>19</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	19
5.2. Pflanzgebote.....	19
5.3. Stellplatzbegrünung.....	20
5.4. Baumstandorte / Pflanzzeitpunkt .....	20
5.5. Freiflächengestaltungsplan .....	21
<b>6. Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>7. Baubeschränkungen</b> .....	<b>21</b>
7.1. Bauverbotszone St 2139.....	21
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>

8.1 Grundlagen.....	22
8.2 Ziele des Schallschutzes .....	22
8.3. Immissionsschutz Tagzeit auf Freiflächen / Außenwohnbereiche .....	23
8.4. Immissionsschutz Nachtzeit vor den Fassaden .....	24
<b>9. Hinweise.....</b>	<b>24</b>
9.1. Denkmalschutz.....	24
9.2. Stromversorgung.....	24
9.3. Brandschutz.....	25
9.4. Telekommunikation.....	25
9.5. Regenwassernutzung .....	25
9.6. Hinweise der Wasserwirtschaft.....	26
9.7. Abwasserentsorgung .....	26
9.8. Hinweise zum Bodenschutz.....	26
<b>10. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB / Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
10.1. Ziele der Planung.....	27
10.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	27
10.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	30
10.4.1. Schutzgut Mensch .....	30
10.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	31
10.4.3. Boden.....	35
10.4.4. Wasser .....	35
10.4.5. Luft .....	36
10.4.6. Klima .....	36
10.4.7. Landschaft / Erholung .....	37
10.4.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter.....	37
10.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
10.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	38
10.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	39
10.7.1. Gebietseinstufung / Eingriffsflächen.....	39
10.7.2. Kompensationsbedarf Bauflächen.....	40
10.7.3. Kompensationsbedarf Hecke .....	40
10.8. Kompensationsflächen „Zeitlhof“ .....	40
10.8.1. Lage und Ausgangszustand.....	40
10.8.2. Entwicklungsziele .....	41
10.8.3. Maßnahmen Wiesenflächen.....	41
10.8.4. Maßnahmen Obstbäume.....	42
10.9. Kompensation Hecke.....	43
10.10. Planungsalternativen .....	44
10.11. Methodik / Grundlagen.....	44
10.12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	45
10.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	46
<b>11. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>47</b>

## **1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde St. Englmar hat mit Beschluss vom 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für ein Mischgebiet „Ahorn“ beschlossen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sankt Englmar wird durch das Deckblatt Nr. 15 MI „Ahorn“ geändert.

### **1.2. Anlass der Planaufstellung**

Die Gemeinde Sankt Englmar ist seit längerer Zeit bemüht, am Hauptort Flächen für die Verbesserung der ärztlichen Versorgung sowie für soziale Einrichtungen (betreutes Wohnen, Tagespflege) zu entwickeln. Zudem besteht Nachfrage nach Grundstücken mittlerer Größe für Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe. Ein regionaler Verband hat Interesse an einem Standort für ein Büro- und Verwaltungsgebäude in St. Englmar.

Zudem befindet sich der Gemeinde Sankt Englmar ein Rettungstellplatz des Bayerischen Rotes Kreuzes (BRK Kreisverband Straubing-Bogen) der die Notfall-Rettungseinsätze im nördlichen Landkreis abdeckt. Für diesen ist möglichst kurzfristig ein Neubau erforderlich, um die gesetzlich notwendigen Anforderungen zum Betrieb weiterhin erfüllen zu können. Dieser muss im direkten Nahbereich des bisherigen Standortes erfolgen, um die erforderlichen Zeiten für die maximale Hilfsfrist einhalten zu können.

Nachdem innerhalb des Hauptortes keine geeigneten Grundstücke erworben werden konnten, besteht nunmehr die Möglichkeit am nordwestlichen Ortseingang von Sankt Englmar westlich des Wanderparkplatzes „Ahorn“ Flächen zu entwickeln. Am dortigen Standort waren im Flächennutzungsplan bislang Gewerbeflächen vorgesehen. Aufgrund der differenzierten Nachfragen unterschiedlicher Nutzungen hat sich die Gemeinde Sankt Englmar entschlossen, ein Mischgebiet mit Schwerpunkt sozialer und medizinischer Einrichtungen zu entwickeln und dort einen Standort für die neue Rettungswache zu etablieren. Der Standort wird vom Kreisverband Straubing-Bogen des BRK als sehr günstig bewertet, da er eine unmittelbare und schnelle Anbindung an die Staatsstraße 2139 aufweist. Zudem ist dort die Option möglich den Standort mittelfristig weiter auszubauen.

Mit der Entwicklung der Mischgebietsflächen kann die Gemeinde Sankt Englmar eine wesentliche Verbesserung der Versorgung mit medizinischen und sozialen Angeboten erreichen. Der Gemeinderat von Sankt Englmar hat auf dieser Grundlage beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen.

### **1.3. Standortwahl**

Im Hinblick auf die Standortwahl für die geplanten sozialen und medizinischen Einrichtungen konnte die Gemeinde Sankt Englmar geeignete Grundstücke im Ortsbereich von Sankt Englmar zur Umsetzung der geplanten Vorhaben nicht erwerben. Für die genannten Einrichtungen zur Tagespflege, betreutem Wohnen und Ärztehaus sowie einer Biomasseheizung zur dezentralen Versorgung würde eine zusammenhängende Fläche vom 8.000 – 10.000 m<sup>2</sup> ausreichen, die jedoch in diesem Umfang im Ortsbereich nicht mobilisiert werden konnte. Bei einer Aufteilung der geplanten

Nutzungen auf verschiedene Standorte auf kleinere Grundstücke im Ortsbereich gehen wesentliche Synergieeffekte verloren, die durch die Konzentration der sozialen und medizinischen Einrichtungen zu erwarten sind. Auch für einzelne Standorte, z. B. ein betreutes Wohnen oder Ärztehaus konnte die Gemeinde bislang keine geeignete Grundstücksflächen im Ortsbereich erwerben.

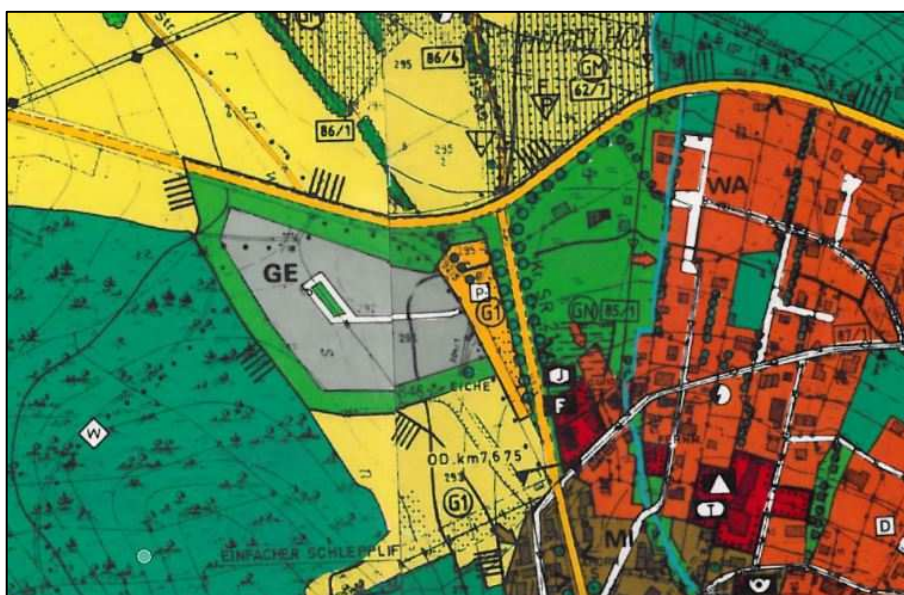
Der Standort für die Rettungswache wäre unabhängig von den weiteren Einrichtungen zwingend im Bereich der nördlichen Ortszufahrt an der Kreisstraße SR 21 und St 2139 zu realisieren, um die erforderlichen maximalen Zeiten für die Hilfsfristen einhalten zu können. Hierfür kommt ein Standort im Ortsbereich grundsätzlich nicht infrage. Zudem kann ein innerörtlicher Standort aufgrund der Einsatzfähigkeit tag und nachts zu erheblichen Belästigungen der Anwohner führen.

Mit der Umsetzung des vorgesehenen Standortes hat die Gemeinde Sankt Englmar die Möglichkeit, wesentliche Defizite in der Ausstattung mit notwendigen sozialen und medizinischen Einrichtungen zu beheben und kann ein attraktives, wohnortnahes Angebot schaffen. Die Konzentration der sozialen und medizinischen Einrichtungen schafft ein breites Angebot für die Bürger. Die verkehrsgünstige Lage am Ortsrand ist für die Nutzer gut erreichbar und vermeidet Zielverkehr im Ortsbereich von Sankt Englmar, der vielfach durch beengte Straßenräume geprägt ist. Innerörtliche Belastungen für Anwohner können dadurch vermieden werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Lage am Ortsrand längere Wege in den Ortskern mit seinen öffentlichen Einrichtungen und Erholungsflächen bedeutet. In der Abwägung der Möglichkeiten, einen Standort entwickeln zu können, an dem wesentliche Einrichtungen für die soziale und medizinische Versorgung gebündelt errichtet werden können, wird die Randlage als akzeptable Einschränkung gewertet. Der kurzfristigen Realisierung der geplanten Einrichtungen am gewählten Standort wird hierbei eine höhere Gewichtung beigemessen, da alternative Standorte nicht umsetzbar sind.

### 1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar stellt die Flächen westlich des Wanderparkplatzes „Ahorn“ als Gewerbeflächen dar.



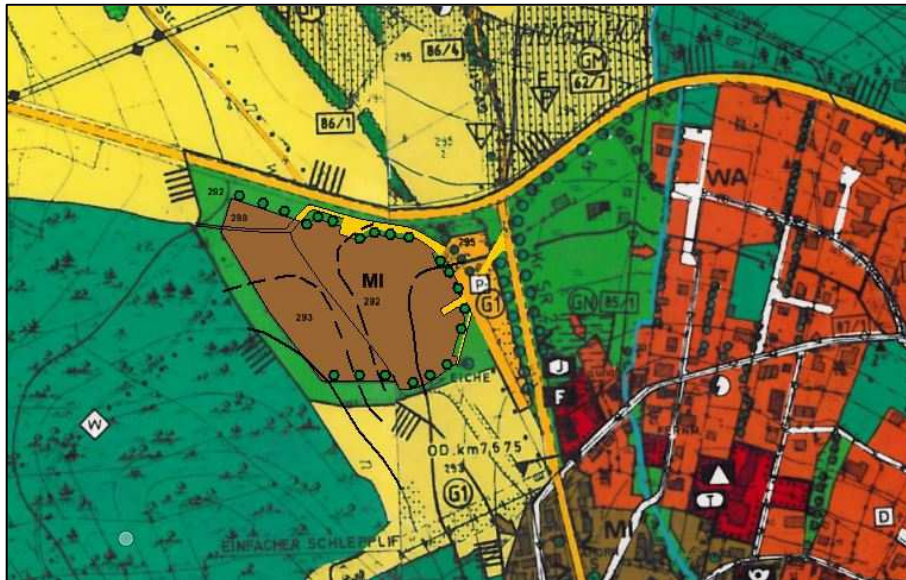
Flächennutzungsplan  
mit Landschaftsplan  
Sankt Englmar

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar

An den Außengrenzen im Norden, Westen und Süden sind gliedernde und abschirmende Grünflächen dargestellt. Im Osten schließen die Parkplatzflächen des Wanderparkplatzes an, die sich entlang der Kreisstraße SR 21 nach Süden erstrecken. Von dort aus werden die Gewerbeflächen nach Innen erschlossen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die als Skilift genutzt werden. Im Westen grenzen Waldflächen an. Östlich der SR 21 schließt der Hauptort Sankt Englmar an. Dort befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Jugendheim) sowie die Wohn- und Mischgebietsflächen des Ortes.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde St. Englmar wurde für das Plangebiet durch das Deckblatt Nr. 15 geändert und am 24.02.2022 festgestellt.

Die Änderungsbereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. An den Außengrenzen sind weiterhin die gliedernden und abschirmenden Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen. Die Erschließung ist über die SR 21 und den Wanderparkplatz sowie ein nach Norden führende Spange mit Wendeanlage dargestellt.



Deckblatt Nr. 15 zum  
Flächennutzungsplan  
mit Landschaftsplan  
Sankt Englmar.

Stand festgestellte  
Fassung 24.02.2022

Quelle:  
Gemeinde Sankt Englmar



## 2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Sankt Englmar unmittelbar westlich der Ortszufahrt SR 21 in den Hauptort. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 18.165 m<sup>2</sup> (ca. 1,82 ha) und wird gebildet aus den Flurnummern 290 (Tfl.), 292 (Tfl.), 295/4 (Tfl.), 292/5 (Tfl.) und 304/2 (Tfl.) der Gemarkung Sankt Englmar.



Übersichtsplan Plangebiet mit Geltungsbereich (Strichlinie schwarz)

Quelle:  
Mks AI GmbH, 11/2021

### 2.2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Hauptortes Sankt Englmar unmittelbar westlich des Wanderparkplatzes „Ahorn“. Im Norden verläuft die Staatsstraße St 2139 von Neukirchen Richtung Viechtach, von der die Kreisstraße SR 21 nach Süden abzweigt und den Ort Sankt Englmar anbindet. Über die SR 21 erfolgt die Zufahrt zum Wanderparkplatz mit Informationsbereich sowie zu einer Gemeindestraße, die die angrenzenden Flächen erschließt und im Süden wieder an die SR 21 anbindet.

Die gegenständlichen Flächen für das Mischgebiet werden als mehrschüriges gedüngtes Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen schließen weitere Wiesenflächen an. Im Süden grenzen extensiv genutzte Wiesenflächen an. Das Gebiet wird im Winter als Skipiste für den Skilift „Kapellenberg“ genutzt.

Im Südosten stockt eine markante Eiche als Einzelbaum in der Landschaft. An der Westseite der Gemeindestraße und der Westseite des Wanderparkplatzes sind einzelne Laubgehölze (Spitz-Ahorn, Esche, Zitter-Pappel) vorhanden.





Blick von der SR 21 auf die Zufahrt  
zum Gebiet und zum Wander-  
parkplatz

Quelle: mks AI 09/2021



Blick von Westen auf den  
südlichen Teil des Geländes

Quelle: mks AI 09/2021



Blick von nördlichen Feldweg  
nach Süden auf das Plangebiet.

Quelle: mks AI 09/2021



Blick vom Feldweg im Norden nach Westen auf den mittleren Teil des Plangebietes.

Quelle: mks AI 09/2021



Blick vom Feldweg im Norden nach Westen auf den nördlichen Teil des Plangebietes.

Quelle: mks AI 09/2021

### 2.3. Höhenlagen und Topografie

Das Plangebiet liegt am flach auslaufenden Nord- und Nordosthang des Kapellenberges und im Übergang zu den mäßig stark geneigten Hangflächen der Ostseite des Kapellenberges.

Der Nordteil des Plangebietes ist schwach geneigt und hat seinen Hochpunkt am Feldweg bei ca. 852,50 m ü. NHN. Von dort fällt das Gelände auf den ersten 70 m mit ca. 0,8 % kaum merklich ab. Auf den weiteren ca. 125 m fällt das Gelände bis zum Feldweg an der Eiche auf ca. 846 m ü. NHN ab und hat eine mittlere Neigung von ca. 4,8 %. Die Zufahrt an der SR 21 liegt auf ca. 852 m ü. NHN im Mittel und fällt nach Westen bis zur geplanten Zufahrt auf ca. 848 m ü. NHN ab.

## 2.4. Geplante Nutzungen

Im südlichen Teil des Mischgebietes soll auf Parzelle 1 eine Anlage für betreutes Wohnen entstehen, die zentral von der Zufahrt im Osten aus erschlossen wird. Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht.

In Parzelle 2 ist der Standort für die Rettungswache des BRK und eine ärztliche Versorgung vorgesehen. Zusätzlich werden Flächen für die Einrichtung einer Tagespflege vorgehalten. Die Parzellen 3 und 4 sind für die Nutzung durch Gewerbe- oder Handwerksbetriebe oder als Büro- und Verwaltungsstandort vorgesehen.

In Parzelle 5 ist die Errichtung eines Biomasse-Hackschnitzelheizwerkes geplant, das das gesamte Gebiet sowie ggf. darüber hinaus liegende Nutzer mit nachhaltiger Wärme versorgt.



Erschließungs- und Bebauungskonzept „Ahorn“.

Quelle: mks AI 09/2021

## 2.5. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Ahorn“ beträgt ca. 18.165 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

MI Bauflächen Parzellen 1-5, einschl. privater Grünflächen	ca. 13.959 m <sup>2</sup>
MII Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat	ca. 565 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich, Erschließungsstraßen, Wendeplatz	ca. 1.810 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich, Seitenbereiche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen öffentlich, Feldwege	ca. 140 m <sup>2</sup>
Stellplätze öffentlich	ca. 474 m <sup>2</sup>
Flächen für versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 15 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	ca. 972 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gesamtfläche</b>	<b>18.165 m<sup>2</sup></b>



### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Das Plangebiet wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (Planliche Festsetzung I 15.14) in zwei Teilbereiche (MI1 und MI2) gegliedert.

Im MI 1 (Südteil) liegt der Schwerpunkt der geplanten Nutzungen im betreuten Wohnen, sozialen und medizinischen Nutzungen, so dass hier Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die zu erheblichen Konflikten führen können (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten).

Im MI2 (Nordteil) sollen vorrangig gewerblich-handwerkliche Nutzungen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude möglich sein. Die Errichtung reiner Wohngebäude soll hier nicht ermöglicht werden, um den Mischgebietscharakter des Gesamtgebietes zu wahren. Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, sollen ermöglicht werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden auch hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung

Das Gebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt (Planliche Festsetzung I 1.2.2.).

Zulässige Nutzungen (Textliche Festsetzung III 1.1):

##### **MI1:**

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Absatz 2 Nr. 6. BauNVO.
- Tankstellen gem. § 6 Absatz 2 Nr. 7. BauNVO, ausgenommen Stromtankstellen.
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

##### **MI2:**

Unzulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 6 Absatz 2 Nr. 1. BauNVO.
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Absatz 2 Nr. 8. BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im MI2 sollen keine reinen Wohngebäude ermöglicht werden, da dies dem angestrebtem Mischgebietscharakter bei Umsetzung der überwiegend geplanten Wohnnutzungen im MI1 nicht entspricht. Für sich ansiedelnde Gewerbebetriebe ist es ausreichend, wenn im MI2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonals sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bereitgestellt werden können.

## **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

### 3.2.1 Geschossflächenzahl: (Planliche Festsetzung I 2.1)

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): **1,20** als Höchstmaß

### 3.2.2 Grundflächenzahl: (Planliche Festsetzung I 2.5)

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): **0,60**

Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Die planlich festgesetzten privaten Grünflächen werden auf die von Überbauung freizuhaltende Fläche angerechnet.

### 3.2.4 Zahl der Vollgeschosse (Planliche Festsetzung I 2.7 und textliche Festsetzung III 2.3)

Maximal Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: **II - III**

Das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen ist ausschließlich zulässig für:

- Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4. BauNVO

Das Höchstmaß von drei Vollgeschossen ist ausschließlich zulässig für:

- Wohngebäuden gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1. BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2. BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO
- Gebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5. BauNVO

## **3.3. Bauweise**

### 3.3.1 Bauweise (Textliche Festsetzung III 3.1)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.3.2 Abstandsflächen (Textliche Festsetzung III 3.2)

Die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

### Baugrenzen

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung I 3.5) definiert. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **3.4. Baugestaltung Hauptgebäude**

#### 3.4.1 maximal zulässige Wandhöhen

(Textliche Festsetzung III 3.3.1)

Eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude / Hallen: 8,00 m

Bei zwei Vollgeschossen: 6,80 m

Bei drei Vollgeschossen: 9,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

#### 3.4.2 Firstrichtung

(Textliche Festsetzung III 3.3.2)

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

#### 3.4.4 Dachform / Dachneigung

(Textliche Festsetzung III 3.3.3)

Zugelassen ist Satteldach (SD) mit 15° - 25 ° Dachneigung, im MI2 auch Pultdach mit 10° - 20° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten ist auch Flachdach zulässig.

Ausnahme für MI1:

Für Zwischengebäude zur Verbindung von Hauptgebäuden (z. B. Fluchttreppenhäuser, Lifte) mit einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> ist ein Flachdach mit maximal 5° Dachneigung zugelassen.

#### 3.4.5 Dachgauben

(Textliche Festsetzung III 3.3.4)

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom 21.04.2005. Dachgaben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m<sup>2</sup> 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.

#### 3.4.6 Dacheindeckung

(Textliche Festsetzung III 3.3.5)

Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton oder anthrazit. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig.



### 3.4.7 Solaranlagen

(Textliche Festsetzung III 3.3.6)

Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### 3.4.8 Fassadengestaltung

(Textliche Festsetzung III 3.3.7)

Als Materialien sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Grelle Farben oder reflektierende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für großflächige Glasfassaden (ab 20 m<sup>2</sup> Größe) ist gegen Vogelschlag eine speziell beschichtete Verglasung oder Markierung zu verwenden.

## **3.5. Nebengebäude**

(Textliche Festsetzung III 3.4)

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 4,50 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das Urgelände, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte talseits. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firstrichtung von Nebengebäuden ist frei wählbar.

## **3.6. Stellplätze**

Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist anhand der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen (Textliche Festsetzung III 3.5).

Für oberirdische Stellplätze sowie für die Tiefgarage sind zulässige Baubereiche durch planliche Festsetzung I 15.3 festgesetzt: Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (St).

## **3.7. Einfriedungen / Stützmauern**

Ausführung: Transparent wirkende Metallgitter- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,50 m Höhe oder Laubgehölzhecken. Zulässig sind Solarzäune bis 1,5 m Höhe.

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Ausführung von Stützmauern: Granit-Natursteinmauerwerk, Granit-Trockenmauerwerk oder Betonmauer mit Natursteinverblendung aus Granit.

### **3.8. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über dem geplanten Gelände zulässig, sofern sie in die Fassade der Gebäude integriert sind. Zulässig ist pro Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Die Gesamtfläche aller in die Fassaden integrierten Werbeanlagen darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Pro Bauparzelle ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Parzelle sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante zulässig.

Bewegliche (laufende) oder solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind bei allen Werbeanlagen und Hinweisschildern nicht zulässig. Unzulässig sind drehbare Werbeträger, Skybeamer und Laserwerbung. Die Werbeanlagen dürfen ferner keine ablenkende Wirkung auf den Straßenverkehr haben und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

### **3.9. Beleuchtung**

Für die Beleuchtung der Erschließungsstraßen, Zufahrten, Parkplätze sowie der betrieblichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Leuchten mit insektenschonendem Licht (LED-Beleuchtung) zulässig.

### **3.10. Flächenbefestigungen**

Oberirdische Stellplätze, Feuerwehrezufahrten sowie private Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen, z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterbelag (Textliche Festsetzung III 4.1).

Gestaltung nicht überbaubarer privater Flächen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1. und 2. BayBO). Unzulässig sind insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen, (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä. (Textliche Festsetzung III 4.2).

### **3.11. Geländemodellierungen**

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt.

Auffüllungen zur Herstellung von Regenrückhaltebecken sind bis zu einer Dammhöhe von 2,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig (Textliche Festsetzung III 5.1).

Abgrabungen sind bis maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 0,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig (Textliche Festsetzung III 5.2).

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen (Textliche Festsetzung III 5.3).

## **4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1. Verkehrserschließung**

#### **4.1.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße SR 21 aus nach Südwesten bis zur dortigen Gemeindestraße. Die Zufahrt weist Breiten von 4 m – 5 m auf und muss daher auf eine durchgehende Breite von 5,5 m für die Fahrbahn ausgebaut werden. Über eine ca. 28 m lange und 5,5 m breite Stichstraße werden die öffentlichen Stellplätze sowie die Parzellen 1 und 2 erschlossen.

Die 5 m breite Gemeindestraße wird nach Norden ebenfalls auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m verbreitert und an der Westseite durch einen 1,5 m breiten Seitenbereich ergänzt. Dieser dient den Wanderern als sicher Anbindung von Sankt Englmar an die nördlich der St 2139 liegenden Wandergebiete. Am Ende der Straße ist eine Wendenanlage mit 21 m Durchmesser vorgesehen, auf der Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge wenden können.

Der bisher vorhandene Schotterweg nach Norden wird auf einer Länge von ca. 28 m aufgelassen, um eine Durchfahrt zu der Zufahrt an der St 2139 zu unterbinden. Über die Grünfläche wird lediglich der bestehende Wanderweg als unbefestigter Fußweg geführt. Der bestehende Feldweg mit Zufahrt von der St 2139 bleibt unverändert erhalten.

#### **4.1.2. Private Verkehrsflächen**

Zur inneren Erschließung der Parzellen 1 und 2 sind private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt (Planliche Festsetzung I 6.3). Die Verkehrsflächen führen die Erschließungsstraße weiter in eine Wendenanlage mit mind. 19 m Durchmesser, die den Innenbereich der betreuten Wohnanlage erschließt.

#### **4.1.3. Ruhender Verkehr**

Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierfür ist in Parzelle 1 ein Baubereich festgesetzt (Planliche Festsetzung I 15.3), innerhalb dessen die Errichtung von Tiefgaragen zulässig ist.

In Kombination mit den geplanten unterirdischen Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser sind östlich von Parzelle 1 und östlich von Parzelle 3 Baubereiche für Stellplätze festgesetzt. Hier sollen öffentliche Stellplätze entstehen, die für Besucher der Einrichtungen im MI sowie für Wanderer zur Verfügung stehen.

## **4.2. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung. Die Gemeinde Sankt Englmar plant zurzeit den Neubau einer Trinkwasserleitung DN 110 / DN 125 zur Erweiterung der Wasserversorgung St. Egidii. Die geplante Leitungstrasse führt unmittelbar nördlich über die Flurnummer 292 in das

Plangebiet und wird nördlich der St 2139 an das bestehende Versorgungsnetz angebunden.

Das Plangebiet wird über neu zu errichtende Trinkwasserleitungen an das gemeindliche Netz angebunden. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Wasserleitungsbaus aus dem gemeindlichen Leitungsnetz sichergestellt.

#### **4.3. Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen südlich des Gebietes im Bereich der Straße Kapellenberg.

#### **4.4. Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über den bewachsenen Boden, Grünflächen und Mulden auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Da aus einem Baugrundgutachten für die Erschließung des Baugebietes „Hienhart IV“ bekannt ist, dass die anstehenden Böden im Bereich Sankt Englmar eher schlecht versickerungsfähig sind, werden geeignete Rückhalteeinrichtungen vorgesehen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei unterirdischen Rückhaltungen (Rigolenfüllkörper) vorgesehen, die das Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen der Bauparzellen und der Verkehrsflächen aufnehmen, zurückhalten und gedrosselt an den vorhandenen Gräben westlich der Gemeindestraße abgeben.

Für die Parzellen 1-2 und den südlichen Teil der Verkehrserschließungen wird die Rückhaltung am topografischen Tiefpunkt im Südosten vorgesehen. Über den unterirdischen Anlagen sollen öffentliche Stellplätze errichtet werden, um eine flächensparende Bauweise zu fördern. Die Rückhaltung für die Parzellen 3-5 und die nördlichen Verkehrsflächen ist am dortigen Tiefpunkt des Geländes östlich der Parzelle 3 vorgesehen. Auch diese Rückhaltung soll zur Flächenschonung oberirdisch für öffentliche Stellplätze genutzt werden.

Die Aufnahmekapazitäten der Regenrückhalteeinrichtungen sind gemäß ATV-Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Die Rückhalteeinrichtungen sind vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen.

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Ggf. erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die öffentlichen Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten (Textliche Festsetzung III 7.2).

#### **4.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Das Gebiet ist bislang nicht versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen an das Mittelspannungsnetz nördlich der St 2139.

Zur Versorgung des Gebietes ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Hierfür ist östlich der Parzelle 3 eine Fläche an der Erschließungsstraße festgesetzt.

#### 4.6. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit besteht im Bereich des Wanderparkplatzes „Ahorn“.

#### 4.7. Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die geplanten Erschließungsstraßen mit öffentlichen und privaten Wendeanlagen sichergestellt.

#### 4.8. Energieversorgung

Zur Wärmeversorgung der Gebäude sind fossile Energieträger (Erdöl, Kohle, Erdgas) unzulässig (textliche Festsetzungen III 8.1), um den Ausstoß von klimaschädlichem CO<sub>2</sub> zu vermeiden.

### 5. GRÜNORDNUNG

#### 5.1. Grünordnerisches Konzept

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen durch ein Grundgerüst an Pflanzungen landschaftlich angemessen einzubinden und die Bauflächen attraktiv zu durchgrünen. Weitergehende Bepflanzungen bleiben der Gestaltung durch die Eigentümer vorbehalten. Folgende Schwerpunkte wurden bei der Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt:

- Abschirmende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern an Außengrenzen der Bauparzellen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind.
- Innere Durchgrünung zwischen den Mischgebieten M1 und M12 zur Gliederung.
- Anlage öffentlicher Grünflächen im Umfeld der bestehenden Eiche zum Erhalt der Einzelstellung.
- Pflanzgebote für die Begrünung von Stellplätzen innerhalb der privaten Bauflächen zur inneren Durchgrünung.

#### 5.2. Pflanzgebote

##### 5.2.1. Pflanzgebote für Bäume

Zu pflanzender Laubbaum:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	

Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

### 5.2.2. Pflanzgebote für Sträucher

#### Zu pflanzende Sträucher:

Entlang der durch Planzeichen nach planlicher Festsetzung I 13.2.2 bestimmen Grenzen sind auf mindestens 70 % der Länge zweireihige Strauchpflanzungen mit Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

#### Liste 2 Sträucher:

Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

### 5.3. Stellplatzbegrünung

#### Stellplatzbegrünung private Flächen:

Je 10 Stellplätze ist zur Durchgrünung der Parkplatzflächen ein Baum der Liste 1 gemäß planlicher Festsetzung I 13.2.2 zu pflanzen und zu erhalten (Textliche Festsetzung III 6.1).

### 5.4. Baumstandorte / Pflanzzeitpunkt

Baumstandorte sind mit einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumscheibe ist von jeglichen Leitungen freizuhalten und durch geeignete Einrichtungen vor einem Überfahren zu sichern (z. B. Steine, Baumbügel). Die Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Pflegemaßnahmen, die eine arttypische Wuchsform erhalten sind zulässig (Textliche Festsetzung III 6.2).

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung III 6.3).



## **5.5. Freiflächengestaltungsplan**

Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1: 500, beizufügen. Darzustellen sind die Bepflanzungen und Flächenbefestigungen (Textliche Festsetzung III 6.4).

## **6. ARTENSCHUTZ**

Im Plangebiet können Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruheräume von Vögeln betroffen sein. Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG wurden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

### **6.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung:**

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (Textliche Festsetzung III 9.1).

## **7. BAUBESCHRÄNKUNGEN**

### **7.1. Bauverbotszone St 2139**

Entlang der St 2139 befindet sich eine 20 m-Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Gemäß Art 23 Absatz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz ist innerhalb der 20 m-Bauverbotszone die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs sowie für Einfriedungen.

Innerhalb der Bauverbotszone befindet sich zurzeit der gemeindliche Feldweg auf Flurnummer 292/5, der als Schotterweg über die Flurnummer 292 bis zum nördlich angrenzenden Feldweg Flurnummer 290 reicht. Dieser Feldweg wird im Zuge des Ausbaus der Verkehrserschließung aufgelassen. Zur Erschließung des Gebietes wird eine Zufahrtsstraße ausgebaut, deren Nordkante in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der St 2139 mindestens 15 m von der Fahrbahnkante der St 2139 entfernt liegt. Am Ende wird eine Wendeanlage mit 21 m Durchmesser für Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge errichtet.

Um einen Kurzschlussverkehr von der Wendeanlage zur bestehenden Feldwegezufahrt an der St 2139 zu unterbinden, wird der Feldweg auf Flurnummer 292 auf ca. 28 m vollständig zurückgebaut und nur noch für Wanderer durchgängig gemacht. Die Zwischenflächen werden als öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Wanderwegeverbindung wird hier als unbefestigter Fußweg entlang der Erschließungsstraße geführt.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

Zur Beurteilung der Auswirkungen von Lärm auf schutzbedürftige Nutzungen wurde zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten Schallimmissionsschutz Nr. STE-6173-01 zum

Bebauungsplan MI „Ahorn“ des Sachverständigenbüros Hoock & Partner, 84028 Landshut, vom 31.05.2022 liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als verbindlicher Bestandteil bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

## 8.1 Grundlagen

Als Emissionsquellen sind die Staatsstraße 2139 Neukirchen – Viechtach im Norden des Gebietes sowie die Kreisstraße SR 21 Rettenbach – Sankt Englmar im Osten des Gebietes relevant.

### Lärmschutz in der Bauleitplanung

Für Mischgebiete empfiehlt das Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schalltechnische Orientierungswerte im Städtebau“ nachfolgende Immissionsgrenzwerte:

Orientierungswerte OW der DIN 18005 [dB(A)]	
Bezugszeitraum	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	60
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	50

MI:.....Mischgebiet

### Verkehrslärmschutz

Beim Bau und bei der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit den dort festgelegten Immissionsgrenzwerten (IGW) als rechtsverbindlich zu beachten. Diese Immissionsgrenzwerte liegen in der Regel um 4 dB(A) höher als die für die jeweilige Nutzungsart anzustrebenden Orientierungswerte (OW) des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005.

Immissionsgrenzwerte IGW der 16. BImSchV [dB(A)]	
Bezugszeitraum	MI
Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr)	64
Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)	54

MI:.....Mischgebiet

## 8.2 Ziele des Schallschutzes

Primärziel des Schallschutzes im Städtebau ist es, im Freien

- tagsüber und nachts unmittelbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 ("Fassadenbeurteilung")

sowie

- vornehmlich während der Tagzeit in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Terrassen, Wohngärten) der geplanten Bauparzellen für Geräuschverhältnisse zu sorgen, die der Art der vorgesehenen Nutzung gerecht werden

Als Grundlage zur diesbezüglichen Quantifizierung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 (vgl. Kapitel 3.1) und im Rahmen des Abwägungsprozesses die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ansieht.

### **8.3. Immissionsschutz Tagzeit auf Freiflächen / Außenwohnbereiche**

Plan 1 und Plan 2 in Kapitel 9 des Schallgutachtens zeigen die während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) prognostizierten Verkehrslärmbewertungspegel auf einem Höhenniveau von 2,0 m bzw. 8 m über Gelände und dienen der Beurteilung der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen (private Grünflächen) sowie insbesondere in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone).

Demnach wird der in einem Mischgebiet anzustrebende Orientierungswert OWWA,Tag = 60 dB(A) der DIN 18005 auf Höhe des Erdgeschosses innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Auf Höhe der oberen Geschosshöhen (5 m und 8 m) werden die Orientierungswerte in den Parzellen 3 und 5 im nördlichen Bereich um bis zu 2 dB(A) überschritten. Gleichzeitig kann hingegen die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWMI, Tag = 64 dB(A) flächendeckend eingehalten werden. Bei einer Einhaltung des um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwertes IGWMI, Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Deshalb besteht für die künftigen schutzbedürftigen Außenwohnbereiche, auf denen Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 4 dB(A) prognostiziert werden, aus fachlicher Sicht nicht zwingend das Erfordernis, Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Um dem besonderen Planungswillen der Gemeinde Sankt Englmar jedoch gerecht zu werden, werden im vorliegenden Fall bereits Festsetzungen ab einer Überschreitung der Orientierungswerte getroffen. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, die im Anschluss an die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden(bereiche) entstehen, müssen durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. verschiebbare Glaselemente oder erhöhte, "geschlossen" ausgeführte Brüstungen an Balkonen) so abgeschirmt werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Mischgebiet eingehalten wird und eine der vorgesehenen Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität sichergestellt ist.

#### **Festsetzungen zum Immissionsschutz:**

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen sind auf der Grundlage des Schallgutachtens Flächen in den Parzellen 3, 4 und 5 umgrenzt, bei denen nachfolgende Vorkehrungen gegen Schallimmissionen festgesetzt sind (Planliche Festsetzung I 15.6):

##### Außenwohnbereiche Parzellen 3, 4 und 5:

Innerhalb der nach planlicher Festsetzung I 15.6 umgrenzten Flächen sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- bzw. Ersatzbauten, die an zur St 2139 orientierten Fassaden (West-, Nord-, oder Ostseite) entstehen, durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere bauliche gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z.B. erhöhte Brüstungen, Loggien) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) geltende Orientierungswert von 60 dB(A) der DIN 18005 eingehalten wird (Textliche Festsetzungen III 10.1).

## 8.4. Immissionsschutz Nachtzeit vor den Fassaden

Wie im Gutachten aus den Lärmbelastungskarten auf Plan 3 und Plan 4 in Kapitel 9 ersichtlich, stellt sich die Verkehrslärsituation zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) insgesamt etwas ungünstiger dar.

Auf Höhe des Erdgeschosses kommt es lediglich an der nördlichen Baugrenze der Parzelle 5 zu Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswertes OWMI, Nacht = 50 dB(A). Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert IGWMI, Nacht = 54 dB(A) der 16. BImSchV wird jedoch flächendeckend auf allen Parzellen eingehalten. Auf Höhe der ersten und zweiten Geschossebene vergrößert sich der Bereich, der von Überschreitungen des Orientierungswertes betroffen ist in Richtung Süden. Auch hier wird der Immissionsgrenzwert IGWMI, Nacht = 54 dB(A) der 16. BImSchV innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Die Berechnungen zur Geräuscheinwirkung des öffentlichen Straßenverkehrslärms wurden ohne die Berücksichtigung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt. Durch die Eigenabschirmung der Baukörper können an West-, Süd-, und Ostfassaden der Gebäude die Orientierungswerte überwiegend eingehalten werden.

Trotz der eingehaltenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wird zur Berücksichtigung des Planungswillens der Gemeinde Sankt Englmar, nachfolgende Festsetzung zum Schallschutz getroffen:

### Passiver Schallschutz Parzellen 3,4 und 5:

Innerhalb der nach planlicher Festsetzung I 15.6 umgrenzten Flächen sind Wohnungsgrundrisse so zu organisieren, dass an den zur St 2139 orientierten Fassaden (West-, Nord-, oder Ostseite) keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind.

Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen /-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind (Textliche Festsetzung III 10.2).

## 9. HINWEISE

### 9.1. Denkmalschutz

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

### 9.2. 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. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

### **9.3. Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmer-schattens zu installieren.

### **9.4. Telekommunikation**

In den Erschließungsstraßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen.

### **9.5. Regenwassernutzung**

Es wird den Bauwerbern empfohlen, unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Werden Regenwasser-nutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung zu melden und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des Trinkwasserleitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist. Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Sankt Englmar zu informieren.

## 9.6. Hinweise der Wasserwirtschaft

Für Rückhalteeinrichtungen sind die Merkblätter DWA-A 177 "Bemessung von Rückhalteräumen" sowie DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (künftig DWA-A 102) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen 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.

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 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.

## 9.7. Abwasserentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

## 9.8. Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, §12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünflächen oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle Erdarbeiten werden die Normen DIN 18195 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodens vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.



## **10. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABSATZ 4 BAUGB / UMWELTBERICHT**

Für die Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Ahorn“ 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 bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### **10.1. Ziele der Planung**

Die Gemeinde Sankt Englmar ist seit längerer Zeit bemüht, am Hauptort Flächen für die Verbesserung der ärztlichen Versorgung sowie für soziale Einrichtungen (betreutes Wohnen, Tagespflege) zu entwickeln. Zudem besteht Nachfrage nach Grundstücken mittlerer Größe für Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe. Ein regionaler Verband hat Interesse an einem Standort für ein Büro- und Verwaltungsgebäude in St. Englmar. Zudem befindet sich der Gemeinde Sankt Englmar ein Rettungstellplatz des Bayerischen Rotes Kreuzes (BRK Kreisverband Straubing-Bogen) der die Notfall-Rettungseinsätze im nördlichen Landkreis abdeckt. Für diesen ist möglichst kurzfristig ein Neubau erforderlich, um die gesetzlich notwendigen Anforderungen zum Betrieb weiterhin erfüllen zu können. Dieser muss im direkten Nahbereich des bisherigen Standortes erfolgen, um die erforderlichen Zeiten für die maximale Hilfsfrist einhalten zu können.

Nachdem innerhalb des Hauptortes keine geeigneten Grundstücke erworben werden konnten, besteht nunmehr die Möglichkeit am nordwestlichen Ortseingang von Sankt Englmar westlich des Wanderparkplatzes „Ahorn“ Flächen zu entwickeln. Am dortigen Standort waren im Flächennutzungsplan bislang Gewerbeflächen vorgesehen. Aufgrund der differenzierten Nachfragen unterschiedlicher Nutzungen hat sich die Gemeinde Sankt Englmar entschlossen, ein Mischgebiet mit Schwerpunkt sozialer und medizinischer Einrichtungen zu entwickeln und dort einen Standort für die neue Rettungswache zu etablieren. Der Standort wird vom Kreisverband Straubing-Bogen des BRK als sehr günstig bewertet, da er eine unmittelbare und schnelle Anbindung an die Staatsstraße 2139 aufweist. Zudem ist dort die Option möglich, den Standort mittelfristig weiter auszubauen.

Mit der Entwicklung der Mischgebietsflächen kann die Gemeinde Sankt Englmar eine wesentliche Verbesserung der Versorgung mit medizinischen und sozialen Angeboten erreichen.

### **10.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **10.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Sankt Englmar ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) vom 01.01.2020 als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt (Karte 2 Raumstruktur). Nach dem LEP 2020 sind folgende wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

#### **Siedlungsstruktur**

##### **Grundsatz 3.1 LEP 2020 - Flächensparen**

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen

ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

### **Ziel 3.2 LEP 2020 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

### **Grundsatz 3.3 LEP 2020 – Vermeidung von Zersiedlung**

„Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.“

### **Ziel 3.3 LEP 2020 – Anbindegebot**

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### **Soziale und kulturelle Infrastruktur:**

**Ziel 8.1 LEP 2020 Soziales:** Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

**Ziel 8.2 LEP 2020 Gesundheit** In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

**Grundsatz 8.2 LEP 2020 Soziales** Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:**

Mit der Entwicklung einer zentralen Fläche für medizinische und soziale Einrichtungen trägt die Gemeinde Sankt Englmar den Herausforderungen des demografischen Wandels Rechnung. Mit der Bereitstellung von Flächen für betreutes Wohnen und mittelfristig einer Tagespflegeeinrichtung wird bereits der aktuellen Nachfrage nach derartigen Angeboten für die Daseinsvorsorge Rechnung getragen. Diese Nachfrage wird in den kommenden 15 Jahren mit dem Anstieg des Altersdurchschnittes der Bevölkerung nochmals ansteigen. Im Demographiespiegel für Bayern wird für Sankt Englmar bis zum Jahre 2033 eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 29,9 % prognostiziert. Demgemäß ist eine vorausschauende Entwicklung bedarfsgerechter Wohnangebote, Einrichtungen zur Betreuung und medizinischen Versorgung unabdingbar.

Mit dem gegenständlichen Mischgebiet wird ein Standort entwickelt, der im Flächennutzungsplan bislang als Gewerbefläche vorgesehen war. Dabei handelt es sich um einen nicht angebundener Standort am nordwestlichen Ortsrand von Sankt Englmar.

Im Bereich des Hauptortes Sankt Englmar konnten innerörtliche Flächen in geeigneter Größe von mind. 1 ha nicht erworben werden, so z. B. im Bereich der größeren Baulücken südlich des Hienhartweges und westlich des Knoglwegs. Auch ein möglicher angebundener Standort südlich der Zipflwiesstraße und nördlich des WA Wieszipfl ist mangels Grunderwerbsmöglichkeit nicht realisierbar.

Der östliche Siedlungsbereich im Gebiet „Am Predigtstuhl“ soll für den gewerblichen Tourismus vorbehalten bleiben.

In den übrigen Randbereichen von Sankt Englmar sind bauliche Entwicklungen für angebundene Standorte in der angestrebten Flächengröße aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie naturschutzfachlicher Restriktionen (Biotope) nicht möglich. Dies trifft z. B. auf die Flächen östlich der SR 21 und nördlich des Jugendheimes an der Oberen Bergstraße zu, die von gesetzlich geschützten Nasswiesen geprägt sind. Die westlich der SR 21 liegenden Flächen des Skiliftes Kapellenberg wären an die Siedlungsbereich am Kapellenweg angebunden. Der Bereich scheidet neben der Nutzung als Skilift auch aus naturschutzfachlichen Gründen aus. Die Hangflächen sind überwiegend als gesetzlich geschützte artenreiche Extensivwiesen nach Art. 21 BayNatSchG einzustufen und dadurch nicht bebaubar.

Somit bleibt der Gemeinde Sankt Englmar mangels Alternativen kurzfristig nur die Möglichkeit, den vorliegenden Standort für die geplanten Nutzungen zu entwickeln. Dafür wird auf den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Gewerbestandort verzichtet und der beabsichtigten Mischnutzung im Interesse einer ausreichenden Daseinsvorsorge im medizinisch-sozialen Bereich Vorrang gegeben. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Erhaltung der Rettungswache am Standort Sankt Englmar nicht nur für die Gemeinde von großer Bedeutung ist, sondern für die Notfallversorgung im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen. In der Abwägung der Ziele der Landesplanung wird den Zielen 8.1 und 8.2 zur Sicherung einer bedarfsgerechten medizinischen und Versorgung ein höheres Gewicht beigemessen als den Zielen 3.2. und 3.3 zur vorrangigen Innenentwicklung und Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

## **10.2.2. Regionalplan Donau-Wald (RP 12)**

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Sankt Englmar ist als ländlicher Raum eingestuft. Das Gebiet um Grün ist teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. 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 liegt am Hauptort Sankt Englmar und umfasst eine für die künftige Daseinsvorsorge bedarfsgerechte Entwicklung. Auch der Bedarf an angemessene Flächen für kleine bis mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe kann gedeckt werden.

Durch eine regionaltypische Bebauung, ein angemessenes Maß der Bauhöhe und Baudichte sowie umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Flächen ist eine adäquate Einbindung in das Ortsbild möglich.

### **10.3.3. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Im Westen verläuft die LSG-Grenze am dortigen Waldrand nach Norden bis zum Feldweg Flurnummer 290 und entlang dessen Nordseite nach Westen in den Bereich nördlich der St 2139.

### **10.3.4. Biotopkartierung Bayern**

Am Westrand des Wanderparkplatzes ist eine naturnahe Hecke verzeichnet, die unmittelbar an die Erschließungsstraße angrenzt. Im Süden befindet sich ein einzelner Baum noch innerhalb des Geltungsbereiches. Die Hecke und der Baum werden durch die Planung nicht nachteilig betroffen.

## **10.4. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung bezogen auf die zu berücksichtigenden 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.

### **10.4.1. Schutzgut Mensch**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wohngebieten und außerhalb des Dorfgebietes. Der Bereich ist durch die die nördlich angrenzende Staatsstraße 2139 und die östlich verlaufende Kreisstraße SR 21 durch Verkehrslärm vorbelastet. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich 120 m östlich.

#### Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es durch den Baustellenverkehr zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie zu Lärmemissionen durch Baumaschinen und Geräte. Die Bauarbeiten können unmittelbar über die öffentliche Zufahrt der SR21 abgewickelt werden. Es ist mit befristeten Auswirkungen durch Lärmemissionen auf benachbarte Nutzungen zu rechnen, die nicht vermeidbar sind.

Nachteilige Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf das geplante Mischgebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2139 werden Festsetzungen zum Schallschutz für Außenbereiche und Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Teile der Parzellen 3, 4 und 5 getroffen.

Dadurch kann ausreichend sichergestellt werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein Mischgebiet tags und nachts eingehalten werden können. Nachteilige Auswirkungen durch Schallemissionen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der östlich verlaufenden Kreisstraße Sr 21 Rettenbach – Sankt-Englmar ist immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Maßnahmen sind nicht veranlasst.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **10.4.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt**

Bestand:

Das Plangebiet und die westlich angrenzenden Wiesenflächen werden als artenarmes gedüngtes Wirtschaftsgrünland intensiv bewirtschaftet und haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Hecken und Gehölzbestände am Westrand des Wanderparkplatzes und westlich der Gemeindestraße sind schmal und haben keinen alten Baumbestand. Der Wanderparkplatz sowie die Gemeindestraße werden ganzjährig stark von Touristen frequentiert, die den Informationspunkt als Ausgangspunkt für Wanderungen nutzen. Im Winter wird der Bereich als Parkplatz für den Skilift Kapellenberg stark besucht. Insofern ist der Bereich ständigen Störungen ausgesetzt und bietet für störungsempfindliche Arten wenig Potenzial. Der Lärm und die Beunruhigung aus dem Straßenverkehr der St 2139 und der SR 21 wirken sich ebenfalls nachteilig aus.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des § 30 BNatSchG sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Die Hecke am westlichen Rand des Wanderparkplatzes wird durch das Vorhaben nicht nachteilig berührt.

#### **Artenschutz nach § 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 Plangebiet 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.

##### **10.4.2.1 Pflanzen**

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

##### **10.4.2.2 Tiere**

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

**Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):**

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Die Hecken weisen keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Auch bei den Einzelbäumen sind keine Höhlen oder Nischen feststellbar. Der Landschaftsraum mit wenigen Gehölzstrukturen ist durch den Straßenverkehr geprägt. Der nahe gelegene Waldrand ist als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung 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.

<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Arten</b>	<b>Ausschlussgründe</b>
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsbandschnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäusebussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, 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 Gehölzkulissen im Nahbereich. Flächen



		erheblich gestört durch Verkehr und Tourismus.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflächige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke,	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für Arten, die Gebäude besiedeln sowie Gärten der Siedlungsbereiche und strukturierte Siedlungsränder. Die Bewertung der Betroffenheit erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der geplanten baulichen Nutzung.

<b>Art</b>	<b>Lebensraum / Habitate</b>	<b>Bewertung</b>
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitate von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Mit den Gehölzen und Gartenflächen entstehen neue Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit. Mit den zu pflanzenden Hecken entstehen neue Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-Rosen-Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Da störungsempfindlich. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Baum- und Strauchpflanzungen und Freianlagen entstehen zusätzliche Habitate für den Kulturfolger. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.

Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Baum- und Strauchpflanzungen und Freianlagen entstehen zusätzliche Habitate. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	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 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. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

#### Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	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.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

### **10.4.3. Boden**

#### Bestand:

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände scheint topografisch wenig verändert und weitgehend natürlich. Die Zufahrt zum Wanderparkplatz sowie die Gemeindestraße sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen topografisch verändert.

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.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die zusätzliche Versiegelung der geplanten Gebäude, Tiefgarage, Verkehrsflächen und Wege sowie durch Abgrabungen und Auffüllungen verändert. Das Plangebiet wird durch zulässige Abgrabungen bis zu 2,5 m Höhe und Aufschüttungen bis zu 1,5 m wesentlich topografisch verändert und neu angelegt. Der Ausbau der vorhandenen Erschließung ermöglicht einen verringerten Flächenverbrauch durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur. Durch die aufgrund der Nutzungen und der Geländeneigungen erforderliche Befestigung der Verkehrsflächen und Wege wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind private Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen und Wege innerhalb des Gebiets mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Asphaltierungen werden auf die notwendige Erschließungsstraße begrenzt.

#### Bewertung:

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

### **10.4.4. Wasser**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Gewässer sind im Plangebiet und im Nahbereich nicht vorhanden, da das Gelände im Übergang zu einer Wasserscheide liegt. Das Niederschlagswasser fließt breitflächig über den belebten Bodenkörper gemäß der natürlichen Topografie überwiegend nach Südosten ab. Über einen Graben westlich der Gemeindestraße wird es nach Süden in eine Verrohrung abgeleitet, die unter der SR 21 in die Ortschaft Sankt Englmar führt.

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung mit Gebäuden und Versiegelung für die anzulegenden Verkehrsflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Zur Begrenzung der

Versiegelung sind für private Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen und Wege wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss zu vermeiden sind zwei Flächen für unterirdische Rückhalteeinrichtungen festgesetzt, in denen das Wasser zurückgehalten und gedrosselt dem Graben westlich der Gemeindestraße zugeleitet wird.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **10.4.5. Luft**

Bestand:

Die Gemeinde Sankt Englmar besitzt das Prädikat staatlich anerkannter Luftkurort, was auf eine besondere Luftqualität zurückzuführen ist. Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch nahegelegene Waldflächen geprägt, die günstige Voraussetzungen für eine gute Luftqualität schaffen. Die unmittelbare Lage an der stark frequentierten St 2139 und der SR 21 führt hingegen zu Vorbelastungen der Luftqualität durch Autoabgase und Feinstäube. Die in den westlich angrenzenden Waldflächen entstehende Frischluft aus dem Gebiet Kapellenberg fließt entsprechend der Topografie nach Südosten in den Ort Sankt Englmar ab.

Auswirkungen:

Die Bebauung der Mischgebietsflächen hat keine erkennbar negativen Auswirkungen auf die Luftqualität. Die offene Bauweise ermöglicht eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr zum Ort Sankt Englmar sind nicht erkennbar. Durch den Ausschluss fossiler Energieträger für Gebäudeheizungen können zusätzliche Luftbelastungen vermieden werden.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Luft zu erwarten.

#### **10.4.6. Klima**

Bestand:

Das Plangebiet liegt in eine Mittelhanglage am östlichen Fuß des Kapellenberges. Das Gelände geht nach Norden in eine Sattellage über, von der das Gelände in Richtung Sankt Egidi nach Nordwesten fällt. Das Plangebiet hingegen ist nach Südosten zum Ort Sankt Englmar exponiert. Der Hangbereich des Plangebietes liegt sonnig und weist keine beschatteten Randbereiche auf. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind als gemäßigt warm bis trocken einzustufen. Die nahegelegenen Waldflächen an den Hang- und Kuppenlagen des Kapellenberges 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 die vorgesehenen Bepflanzungen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, die auch eine Verdunstung fördern, können die Auswirkungen reduziert werden.

Bewertung:

Durch die Planung sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima zu erwarten.

#### **10.4.7. Landschaft / Erholung**

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes durch die offene Landschaft mit Wechsel aus landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und bewaldeten Hang- und Berglagen geprägt. Einzelne Heckenstrukturen gliedern die Flächen. Prägend ist die einzelne Eiche im Südosten des Gebietes. Dort befindet sich ein Flurkreuz und eine Bank für Wanderer, um den Ausblick auf das Tal von Sankt Englmar zu genießen. Bauliche Nutzungen beschränken sich auf den Wanderparkplatz mit Information sowie ein Gebäude für die Skischule bei Winterbetrieb am Westrand des Parkplatzes. Die stark befahrene Staatsstraße St 2139 stellt eine landschaftliche Zäsur dar, ebenso die nach Süden führende Kreisstraße SR 21 die zunächst auf einem dammartigen Straßenkörper in Richtung Ortschaft verläuft.

Der Wanderparkplatz hat Bedeutung als Anlaufstelle für Touristen zur Information und als Ausgangspunkt für Wanderungen in die Umgebung. Im Winter dient er als Parkplatz für Skilangläufer und Nutzer des Kapellenbergliftes. Der Wanderparkplatz bindet verschiedene örtliche und überörtliche Wanderwege und eine regionale Mountainbike-Strecke an.

Auswirkungen:

Durch die bauliche Entwicklung der Mischgebietsflächen kommt es zu einer deutlichen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, die zur Umsetzung der Vorhaben und unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine flächensparende Bauweise unvermeidbar ist. Die maximal dreigeschossigen Gebäude erstrecken sich an dem nach Südosten exponierten Hang. Das Gelände ist vom Hauptort aus und von der St 2139 aus einsehbar. Durch die Begrenzung der zulässigen Höhen und Festsetzungen für eine ortstypische Baugestaltung sollen die Auswirkungen verträglich gestaltet werden. Umfangreiche festgesetzte Pflanzgebote für Bäume an den Außengrenzen, zur inneren Gliederung und Durchgrünung stellen eine adäquate landschaftliche Einbindung sicher. Der Wanderparkplatz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die vorhandenen Wanderwege Anbindungen werden aufrechterhalten. Im Bereich der auszubauenden Erschließungsstraßen werden für Wanderer 1,5 m breite Seitenbereich erstellt, die genutzt werden können. Die markante Eiche bleibt erhalten. Öffentliche Grünflächen sichern einen angemessenen Abstand der geplanten Bauflächen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Bewertung:

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

#### **10.4.8. 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 Planung sind keine Auswirkungen für das Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter zu erwarten.

### **10.5. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde Sankt Englmar wesentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge im sozialen und medizinischen Bereich nicht entwickeln und sich für die Auswirkungen des demografischen Wandels rüsten. Dies würde zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Einwohner im ländlich geprägten Raum führen.

Zudem wäre die Existenz der Rettungswache am Standort Sankt Englmar gefährdet und damit die Notfallversorgung im nördlichen Landkreis beeinträchtigt.

Für die örtliche Nachfrage nach Bauflächen für kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe könnte die Gemeinde kein Angebot bereithalten, was zu einer Schwächung der wirtschaftlichen Struktur führt.

### **10.6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

#### **Schutzgut Mensch**

- Lage abseits empfindlicher Nutzungen

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt**

- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur landschaftlichen Einbindung und Abschirmung der baulichen Anlagen.
- Keine Rodung von Bäumen in der Brutzeit von Vögeln.

#### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Befestigung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten, Wegen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Anlage von Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung.
- Begrenzung der zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen.

#### **Schutzgüter Klima / Luft**

- Befestigung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten, Wegen und Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Verbot fossiler Energieträger für Gebäudeheizungen.
- Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Kleinklimas.

#### **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Geländeänderungen durch topografisch angepasste Bauweise sowie Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur inneren Gliederung und Abschirmung.

## 10.7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

Der **Ausgangszustand** im Plangebiet ist in **Anlage 1** – Lageplan B1.1 – Flächennutzung Bestand im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### 10.7.1. Gebietseinstufung / Eingriffsflächen

Die **Eingriffsflächen** und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes sind in **Anlage 2** – Lageplan B1.2 –Eingriffsermittlung / Kompensationsbedarf – im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Das MI „Ahorn“ ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) vom 0,60 dem **Typ A** – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

In die Eingriffsregelung einbezogen werden alle Bauflächen der Bauparzellen 1-5, einschl. der privaten Verkehrs- und Grünflächen, die öffentlichen Stellplätze und die mit Regenrückhalteeinrichtungen unterbauten Flächen sowie die über den Bestand hinaus herzustellenden neuen Verkehrsflächen und Seitenbereiche. Die Flächen umfassen insgesamt 15.860 m<sup>2</sup>.

Nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt werden Teilflächen im Plangebiet, die bereits durch Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt sind bzw. durch das Vorhaben keine nachteilige Veränderung erfahren:

- Zufahrt zum Wanderparkplatz und zur Gemeindestraße
- Gemeindestraße nach Norden sowie befestigte Feldwege
- Bestehende straßenbegleitende Grünflächen südlich der St2139, entlang der Zufahrt zum Wanderparkplatz und an der SR 21
- Grünfläche am Südwesteck Wanderparkplatz mit Baum.

Die Gesamtfläche der nicht in der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Flächen umfasst 2.225 m<sup>2</sup>.

### 10.7.2. Kompensationsbedarf Bauflächen

Mischgebiet „Ahorn“, Typ A, Eingriffsfläche 15.445 m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen, Straßenbegleitgrün	Umfangreiche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung.	0,40
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, Begrenzung zulässiger Abgrabungen und Auffüllungen.	0,80
Wasser	II	Gebiete mit hohem, intakten Grundwasserabstand, eingeschränktes Rückhaltevermögen	Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge. Rückhaltung Niederschlagswasser in Speichern, Begrünung von Flachdächern.	0,80
Luft / Klima	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von luftaustauschbahnen	Umfangreiche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung.	0,80
Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen. Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur.	Umfangreiche Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Durchgrünung. Begrenzung zulässiger Abgrabungen und Auffüllungen.	0,80
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,72</b>

Eingriffsflächen 15.445 m<sup>2</sup> x 0,72 = **11.120,40 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf.**

### 10.7.3. Kompensationsbedarf Hecke

Die für die Straßenverbreiterung zu rodenden Gehölze westlich der Gemeindestraße unterliegen dem Schutz des Artikel 16 BayNatSchG. Die Kompensation muss hier flächengleich und artgleich erfolgen, d. h. es ist wieder eine Hecke im selben Flächenumfang von 80 m<sup>2</sup> herzustellen.

## 10.8. Kompensationsflächen 1 und 2 „Zeitlhof“

(vgl. Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“)

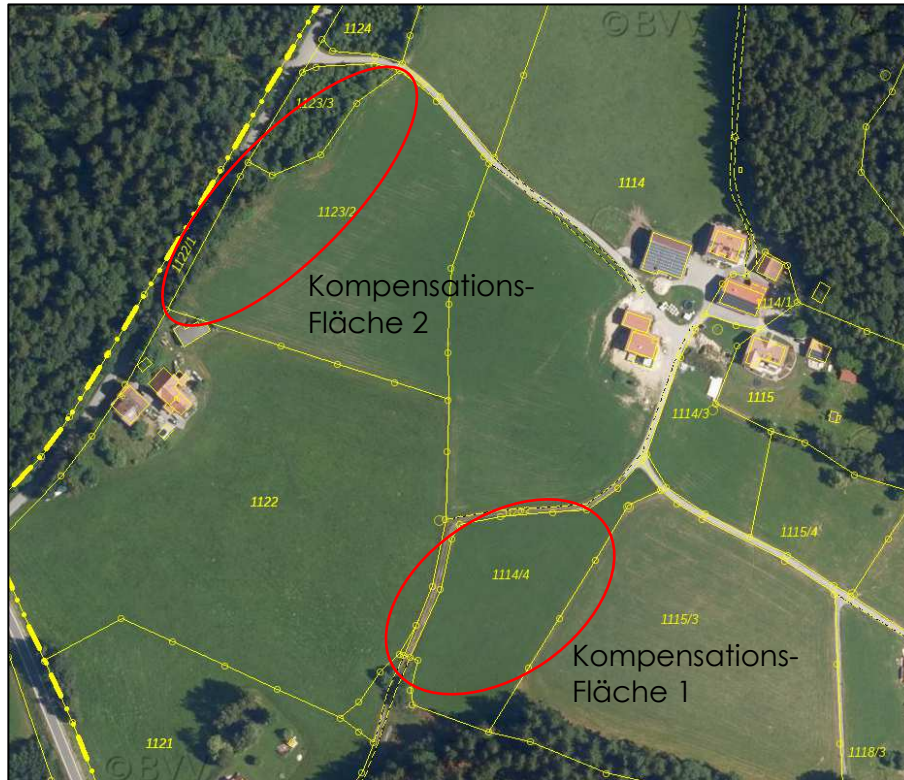
### 10.8.1. Lage und Ausgangszustand

Die Flächen umfasst die Flurnummer 1114/4 (Kompensationsfläche 1) im Umfang von insgesamt ca. 7.440 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche der Flurnummer 1123/2 im Umfang von 3.720 m<sup>2</sup> der Gemarkung Prackebach, Gemeinde Prackebach, Landkreis Regen. Lage und Abgrenzungen der Kompensationsflächen 1 und 2 sind in Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Bei der Fläche Flurnummer 1114/4 handelt es sich um eine Wiese südlich des Weilers Zeitlhof, die als mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland intensiv bewirtschaftet



wird. Die Wiese grenzt im Norden und im Westen an einen öffentlichen Feldweg an. Im Südosten grenzen Waldflächen an. Nach Südwesten, Westen und Osten schließen sich weitere intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen an. Im Norden quert auf kurzer Strecke eine Telekom-Freileitung die Fläche. Die Fläche ist schwach von Nordost nach Südwest geneigt.



Luftbild mit Lage der  
Kompensationsflächen  
1 und 2 (rot) bei Zeitlhof

Quelle:  
BayernAtlas 2022

Bei der Fläche Flurnummer 1123/2 (Tfl.) handelt es sich um eine Wiese westlich des Weilers Zeitlhof, die sich südlich der Zufahrt an einem Waldstück nach Südenerstreckt. Die Fläche wird als mehrschüriges, gedüngtes Wirtschaftsgrünland intensiv bewirtschaftet und grenzt im Westen an einen straßenbegleitenden Waldbestand an, im Süden schließen sich Weideflächen an. Die Fläche ist mäßig nach Südwesten geneigt.

### 10.8.2. Entwicklungsziele

Beide Flächen soll zu einem Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung entwickelt werden (Biotop-/Nutzungstyp B432 gem. Biotopwertliste BayKompV 2014). Die Wiesenflächen werden als FFH-Lebensraumtyp 6520 Berg-Mähwiese entwickelt.

### 10.8.3. Maßnahmen Wiesenflächen

#### Flächenvorbereitung

Die Wiesenflächen sind vollständig zu fräsen und für eine Mähgutübertragung bzw. Ansaat vorzubereiten. Die Flächen sind vorrangig mittels Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen des FFH-Lebensraumtyp 6520 zu begrünen. Die Eignung der Spenderflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorher abzustimmen.

Ist dies nicht möglich, sind die Flächen mit autochthonem Wiesensaatgut des Ursprungsgebietes 19 - Bayerischer und Oberpfälzer Wald - zu begrünen. Die Saatgut-

mischung ist vor dem Aufbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Pflege der Wiesenflächen durch zweimalige Mahd**

Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. - 01.07.
2. Schnitt 01.09. - 15.09.

Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

### **Alternativ Pflege der Wiesenflächen durch extensive Beweidung**

Zulässig ist alternativ zur Mahd eine Beweidung der Flächen ab Mitte Juni in Koppelhaltung mit einer Besatzdichte von ca. 1 Großvieheinheit. Die Beweidung sollte eine Auftriebsdauer von ca. 30 Tagen und maximal zwei Weidegänge umfassen, zwischen denen eine Weidepause von ebenfalls ca. 30 Tagen liegt. Zulässig sind Schafe, Ziegen oder Pferde. Unzulässig ist die Zufütterung mit Kraftfutter auf der Fläche. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

### **Monitoring**

Die Entwicklung der Berg-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6520) ist 5 Jahre nach den Erstmaßnahmen durch ein Monitoring zu überprüfen. Das Monitoring ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Es ist festzustellen, ob die Entwicklungsziele mit den durchgeführten Pflegemaßnahmen erreicht wurde bzw. erreicht werden kann. Ggf. sind die Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen. Das Monitoring ist der Unteren Naturschutzbehörde als Bericht vorzulegen.

## **10.8.4. Maßnahmen Obstbäume**

### **Pflanzung von Obstbäumen**

Pro Planzeichen im Lageplan ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.  
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzabstand Bäume untereinander mind . 12 m - 15 m. Gesamtzahl 57 Stück. Davon anteilig Äpfel 34 Stück, Birnen 12 Stück, Kirschen 5 Stück, Zwetschgen 6 Stück.

Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Sorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen). Sortenvorschläge, Auswahl, nicht abschließend:

#### Apfel:

Alkmene, Boskoop, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Winterrambur

#### Birne:

Bunte Juli, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Kaiser Alexander, Rote Williams, Schweizer Wasserbirne, Tongern

#### Kirsche:

Büttners Rote Knorpel, Gerema, Hedelfinger, Karneol, Regina, Valeska

#### Zwetschge:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Katinka, Wagenheims Frühzwetschge, Zibarte

### Maßnahmen bei Pflanzung

Einbau von Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Anbringen von Drahtrosen als Verbissschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern. Innerhalb jeder Fläche sind 3 Anstanzstangen für Greifvögel zu errichten, die ca. 2 m höher sind als die Spitze der Baumkronen (Schutz vor Wipfelbruch).

### Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

### 10.8.5. Ermittlung des Anerkennungswertes:

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass die Kompensationsflächen ein hohes Entwicklungspotenzial als arten- und strukturreiche Lebensräume haben. Durch die Entwicklung der Wiesenfläche können zwei großflächige Trittsteinbiotop mit extensivem Grünland angelegt werden, die vorhandene Extensivwiesenbereiche in der näheren Umgebung (z. B. östlich Zeitlhof und um Zell) ergänzen.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationsfläche
<b>Fläche 1:</b> Artenarmes Wirtschaftsgrünland, mehrschurig, gedüngt, intensiv bewirtschaftet	<b>7.440 m<sup>2</sup></b>	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland, mittlere bis alte Ausprägung. Biotop-/Nutzungstyp B432 gem. Biotopwertliste BayKompV 2014. Wiese: FFH-Lebensraumtyp 6520 Berg-Mähwiese.	1,0	<b>7.440 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche 2:</b> Artenarmes Wirtschaftsgrünland, mehrschurig, gedüngt, intensiv bewirtschaftet	<b>3.720 m<sup>2</sup></b>	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutzten Grünland, mittlere bis alte Ausprägung. Biotop-/Nutzungstyp B432 gem. Biotopwertliste BayKompV 2014. Wiese: FFH-Lebensraumtyp 6520 Berg-Mähwiese.	1,0	<b>3.720 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME</b>				<b>11.160 m<sup>2</sup></b>

Es stehen nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **Kompensationsflächen** von **11.160,0 m<sup>2</sup>** zur Verfügung. Der erforderliche Kompensationsbedarf im Umfang von 11.120,40 m<sup>2</sup> kann dadurch erbracht werden.

## 10.9. Kompensation Hecke

Die für die Straßenverbreiterung zu rodende Hecke wird mindestens flächengleich im Südosten des Plangebietes durch die Neupflanzung einer Laubgehölzhecke kompensiert. Die Fläche befindet sich unmittelbar westlich der bestehenden Eiche und wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen umgesetzt. Der Flächenumfang beträgt 93 m<sup>2</sup>, so dass die gerodeten 80 m<sup>2</sup> ausreichend kompensiert sind.

### **Maßnahmen:**

(Planliche Festsetzung I 13.1.)

Innerhalb der Fläche ist eine durchgehende 3-reihige Hecke mit Arten der Liste 2 und einem Anteil von 15 % Bäumen der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Sorten der Bäume sind nicht zulässig. Die Bäume sind auf die gesamte Heckenlänge gleichmäßig zu verteilen. Pflanzabstand der Sträucher / Bäume untereinander 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m.

Sämtliche Gehölze sind dauerhaft in freiwachsender Form zu erhalten. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Die Pflanzungen dürfen frühestens nach 15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gepflegt werden. Zulässig ist eine abschnittsweise Pflege, die maximal 25-30 % der Heckenlänge auf einmal umfassen darf.

## **10.10. Planungsalternativen**

Das geplante Erschließungs- und Nutzungskonzept wird maßgeblich durch die vorhandene Bestandssituation und die damit verbundenen Randbedingungen bestimmt. Die Erschließung des Gebietes ist ausschließlich über die vorhandene Zufahrt von der Kreisstraße SR 21 möglich, da weder vonseiten des Landkreises Straubing-Bogen noch vonseiten des Staatlichen Bauamtes Passau einer zusätzlichen Zufahrt zugestimmt wird. Zudem berücksichtigt die Nutzung der vorhandenen Verkehrsflächen und deren bedarfsgerechter Ausbau die Anforderungen an eine flächensparende Bebauung.

Bei den Nutzungen innerhalb des Gebietes sind die weniger gegenüber Verkehrslärm empfindlichen Nutzungen nach Norden orientiert, so dass die empfindlicheren Wohnnutzungen im Süden weitgehend abgeschirmt werden können und aufgrund der Entfernung weniger belastet sind. Der südliche Teil ist für die Nutzung betreutes Wohnen besser geeignet, da die Flächen sich an einer nach Südwesten exponierten Hanglage befinden, die eine schöne Aussicht über Sankt Englmar bietet und somit eine attraktive Wohn- und Aufenthaltsqualität haben. Die Bebauung ist kompakt möglich, aufwendige Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Insgesamt ist das Erschließungs- und Bebauungskonzept an die örtlichen Verhältnisse angepasst, funktional wesentliche Alternativen sind nicht erkennbar.

## **10.11. 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 2020.
- 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 2021.
- UmweltAtlas Bayern Online, Fachdaten Boden, Geologie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2021.

- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: Daten FIS-Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2021.
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2021.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003.
- Arteninformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 2021.
- „Entwicklungsprognosen einer ehemaligen Skipiste im Bayerischen Wald unter verschiedenen Nutzungen“, Bachelorarbeit Felix Wetzel, Leibniz Universität Hannover, Institut für Umweltplanung, 15.12.2020.
- Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange und Privatpersonen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.
- Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung.
- Örtliche Erhebungen, mks AI, ,2021, 2022
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung.
- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung.

## 10.12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aus der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung resultieren:

### Begründung:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Pflanzungen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte alle etwa 5 Jahre die Wirksamkeit der Eingrünung geprüft werden. Nach ausreichender Entwicklung und Erreichung der abschirmenden Wirkung kann die Überwachung nach etwa 15 Jahren eingestellt werden.

### Kompensationsfläche „Zeitlhof“:

Die zielgemäße Entwicklung der beiden mäßig extensiven Streuobstwiesen ist 5 Jahre nach der Erstanlage erstmals zu prüfen. Ggf. sind die festgelegten Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzupassen.

Darüber hinaus ergeben sich aus den Bebauungsplaninhalten keine erkennbaren Auswirkungen, die Überwachungsbedürftig sind.

### 10.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf Flächen nordwestlich von Sankt Englmar soll ein Mischgebiet entwickelt werden, das vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen der sozialen und medizinischen Daseinsvorsorge und der Unterbringung kleinerer und mittlerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe dient. Für den Standort der BRK-Rettungswache soll ein langfristig ausbaufähiger Standort gesichert werden, der die Notfallversorgung im nördlichen Landkreis Straubing-Bogen aufrechterhält.

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 Baudichten und Gebäudehöhen, zur wasserdurchlässigen Befestigung versiegelter Flächen, Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen zur Grünordnung wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ 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.

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

## 11. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ sind folgende Unterlagen:

### Pläne:

- Plan B 1.0 Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen, M 1:1.000.
- Plan B 1.1 Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ - Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Flächennutzung Bestand, M 1:1.000.
- Plan B 1.2 Anlage 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Eingriffsflächen / Kompensationsbedarf, M 1:1.000.
- Plan B 1.3 Anlage 3 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“ – Kompensationsflächen 1 und 2 "Zeitlhof" Fl.-Nr. 1114/4 und 1123/2 Gmk. Prackebach, Gemeinde, Prackebach, Landkreis Regen, M 1:1.000.

### Texte:

- Begründung / Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan MI „Ahorn“, Seite 1- 47.

### Gutachten:

- Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz Bebauungsplan MI „Ahorn“ der Gemeinde Sankt Englmar, Nr. STE-6173-01 vom 31.05.2022, Hock & Partner, 84028 Landshut, Seiten 1-24.