



## **GEMEINDE PARKSTETTEN**

**Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen**

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„GE Chamer Straße West“**

### **BEGRÜNDUNG**

**Vorentwurf in der Fassung vom 06.05.2021**

**Verfahrensträger:**

Gemeinde Parkstetten

Schulstraße 3  
94365 Parkstetten  
Tel.: 09421 / 99 33 0  
Fax: 09421 / 99 33 21  
Mail: [gemeinde@parkstetten.de](mailto:gemeinde@parkstetten.de)  
Web: [www.parkstetten.de](http://www.parkstetten.de)

Parkstetten, den 06.05.2021

M. Panten  
1. Bürgermeister

**Planung:**

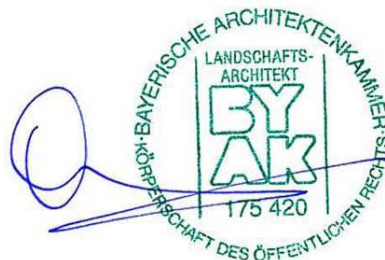


mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://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 und Ziel der Planaufstellung.....	5
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Standortwahl / Alternativen .....	6
1.5. Bauflächenbedarf.....	6
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET</b> .....	<b>6</b>
2.1. Bestandsbeschreibung .....	6
<b>3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	8
3.2. Flächenverteilung .....	8
3.3. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung .....	8
3.4. Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.5. Bauweise / Baugestaltung .....	9
3.6. Flächenbefestigungen .....	11
3.7. Geländemodellierungen.....	11
<b>4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
4.1. Verkehrserschließung.....	12
4.2. Ver- und Entsorgung.....	12
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr .....	13
<b>5. Grünordnung</b> .....	<b>13</b>
5.1. Grünordnerisches Konzept .....	13
5.2. Pflanzgebote auf privaten Flächen.....	14
5.3. Pflanzenlisten .....	14
5.4. Pflanzung / Pflege.....	14
<b>6. Kompensation</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8. HINWEISE</b> .....	<b>16</b>
8.1. Denkmalpflege.....	16
8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände .....	16
8.3. Stromversorgung .....	16
8.4. Brandschutz.....	17
8.5. Regenwassernutzung .....	17
8.6. Wasserwirtschaft .....	17
8.7. Recyclingbaustoffe .....	18
8.8. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide .....	18
8.9. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen .....	18
8.10. Abwasserentsorgung .....	18
8.11. Bodenschutz.....	18
8.12. Wärmepumpen .....	19
<b>9. Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
9.1. Ziele der Planung.....	20
9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	20
9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
9.4. Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	27
9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung .....	28
9.7. Kompensation.....	29
9.8. Planungsalternativen .....	29
9.9. Methodik / Grundlagen .....	30

---

9.10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	30
9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	30
<b>10. Unterlagenverzeichnis .....</b>	<b>31</b>

## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 13.02.2020 hat die Gemeinde Parkstetten die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „GE Chamer Straße West“ beschlossen.

### 1.2. Anlass und Ziel der Planaufstellung

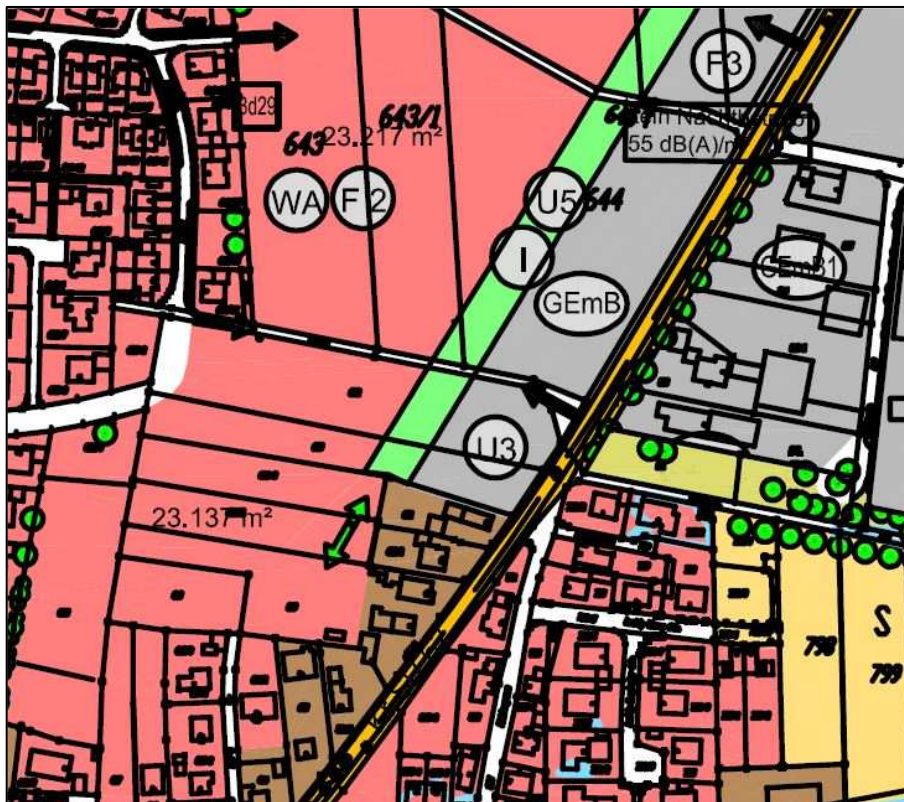
Gemeinde Parkstetten beabsichtigt aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken für kleine bis mittlere Betriebe die Ausweisung von Gewerbeflächen im östlichen Ortsbereich von Parkstetten.

Zur Deckung konnte die Gemeinde ein Grundstück an der Chamer Straße erwerben. Die dortigen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbeflächen mit Beschränkungen dargestellt und stellen ein bislang nicht umsetzbares Bauflächenpotenzial dar. Mit dem Erwerb kann dieses innerörtliche Potenzial nun ausgeschöpft werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich. Diese soll gewährleisten, dass weiterhin gewerbliche Flächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes zur Verfügung stehen.

### 1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten stellt das Plangebiet als Gewerbeflächen mit Beschränkungen dar. Diese beziehen sich auf die zulässigen Lärmemissionen gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Quelle:  
Gemeinde Parkstetten

Die Gewerbeflächen setzen sich im Norden entlang der Chamer Straße in einer Tiefe von ca. 50 m zur Straße fort. Entlang der Westgrenze sind gliedernde Grünflächen dargestellt, die zwischen den Gewerbe- und Wohnbauflächen Funktionen zum Immissionschutz übernehmen sollen. Im Süden grenzen Dorfgebietsflächen (MD) an, die etwa 62 m in die Tiefe reichen. Westlich erstrecken sich bestehende und geplante Wohnbauflächen im Umfeld der Schulstraße.

#### **1.4. Standortwahl / Alternativen**

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

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten sind die Flächen als Gewerbeflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des bebauungs- und Grünordnungsplanes werden Potenziale der Innenentwicklung genutzt. Die Planung ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die Prüfung von Standortalternativen ist daher nicht erforderlich.

#### **1.5. Bauflächenbedarf**

Der Gemeinde Parkstetten liegen derzeit mindestens drei Interessenten für Gewerbeflächen im Umfang von 2.000m<sup>2</sup> – 3.000 m<sup>2</sup> vor, die für kleine bis mittlere Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Da die Gemeinde keine eigenen freien Gewerbeflächen aufweisen kann, ist die Neuausweisung geeigneter Gewerbeflächen zur Förderung einer vielfältigen und diversifizierten Gewerbestruktur erforderlich.

Die geplante Bauflächenausweisung orientiert sich im Flächenumfang an der örtlichen Nachfrage und daher als angemessen zu bewerten. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird ein zusätzlicher Flächenverbrauch in bislang unbeplanten Gebieten vermieden.

## **2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET**

### **2.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt das künftige Wohngebiet „Mitterfeld III“ an, das zurzeit erschlossen wird und ab Herbst 2021 bebaut werden kann. Eine neue Erschließungsstraße wird die Schulstraße und die Chamer Straße verbinden und den Norden des geplanten Gewerbegebietes begrenzen.

Die bestehende ca. 3,5 m breite, teilweise asphaltierte Verbindungsstraße zur Chamer Straße (Kreisstraße SR 62) wird künftig als geh- und Radwegeanbindung sowie Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen fungieren.

Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen an, die durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe geprägt sind. Nordöstlich der Chamer Straße befinden sich weitere gewerbliche genutzte Flächen, im Südosten befinden sich weitere Dorfgebietsflächen mit Mischnutzungen.



Blick von der Einmündung SR 62 auf die geplante Gewerbefläche

Quelle: MKS AI, 2020



Das Plangebiet ist sehr schwach geneigt und fällt von Osten nach Westen ab. Die Geländehöhen betragen am Gehweg der SR 62 ca. 320 m ü.NHN, an der westlichen Grenze zum WA „Mitterfeld III“ ca. 319,5 m ü. NHN.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige Entwässerungseinrichtungen vorhanden. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort breitflächig über den belebten Bodenkörper.

### 3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

#### 3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortskernes von Parkstetten unmittelbar westlich der Chamer Straße (Kreisstraße SR 62) von ca. 2.624 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 620/4 (Tfl.) und 622 (Tfl.).



Luftaufnahme mit Lage  
des Plangebietes

Quelle:  
BayernAtlas, 04/2021

#### 3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Chamer Straße West“ beträgt ca. 2.624 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Gewerbeflächen	ca. 2.580 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzgeboten	ca. 404 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 2.624 m <sup>2</sup>

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

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1. BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) werden zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 2. BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden zugelassen.



Es bestehen folgende Beschränkungen:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 3. BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

### **3.4. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,80 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,00 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen (Planliche Festsetzung 2.7.).

### **3.5. Bauweise / Baugestaltung**

#### Bauweise / Abstandsflächen:

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

#### Baugrenzen:

Die bebaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze (Planliche Festsetzung 3.5) definiert.

#### Gebäudehöhen:

Max. zulässige Wandhöhe: 6,80 m, bei Flachdach 7,80 m.

Maximal zulässige Firsthöhe: 10,50 m.

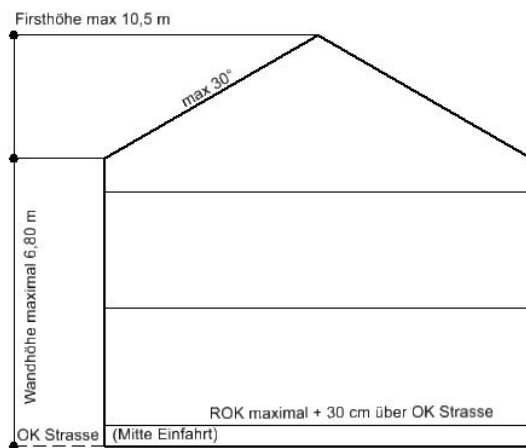
Technisch notwendige untergeordnete Aufbauten, Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante des Daches, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Bei Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika gemessen in der Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstückszufahrt.

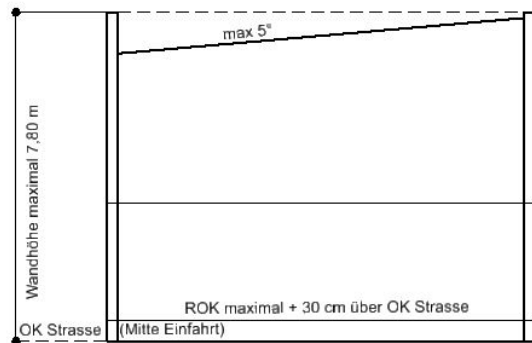
Zulässige Höhe Rohfußboden Erdgeschoss: Die Roh-Fußbodenoberkante (ROK) darf maximal 30 cm über der Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt, liegen.

In den Bauantragsunterlagen sind das Urgelände und das geplante Gelände sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße bezogen auf NHN-Höhen darzustellen.

Gebäudetyp Satteldach



Gebäudetyp Flachdach



### Baukörperrichtungen:

Die Ausrichtung der Baukörper wird nicht festgesetzt.

### Dachform / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 15° - 30° Dachneigung, Pultdach mit 6°-18° Dachneigung, Flachdach mit maximal 5° Dachneigung.

### Dachmaterialien:

Es sind alle Dachdeckungen zulässig. Dachfarbe: rot, rotbraun, grau und anthrazit. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen des Wasserschutzes kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer unzulässig.

### Fassadengestaltung:

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.

### Einfriedungen:

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- oder Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis zu 1,60 m Höhe bezogen auf die Straßenoberkante. Hecken aus Laubgehölzen.

Gartenseitig: Maschenzaun bis 1,60 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

Unzulässig sind an allen Seiten Mauern und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Gitterkörbe oder -wände).

### Werbeanlagen / Hinweisschilder:

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind bis zu einer maximalen Höhe der Oberkante von 5,5 m über Straßenoberkante 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.

Zulässig ist maximal eine freistehende Werbeanlage bis zu einer maximalen Höhe von 5 m über Straßenoberkante und einer maximalen Fläche von 3 m<sup>2</sup>.

Zulässig sind maximal drei Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu maximal 5 m über Straßenoberkante.

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.

#### Beleuchtung:

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

#### Solar- und Fotovoltaikanlagen:

Bei Pult- und Satteldächern müssen sie die Neigung der Dachfläche aufweisen. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung zugelassen, die Oberkante der Anlagen darf die Oberkante der Attika um maximal 1,2 m überschreiten. Freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

### **3.6. Flächenbefestigungen**

Nebenflächen außerhalb der betrieblichen Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Ausstellungsflächen oder Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Geeignet, je nach Nutzungsart, sind z.B. wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenwaben, Schotterbelag oder Schotterrasen. Betriebsbedingte Vollversiegelungen zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen sind ausnahmsweise zulässig.

#### 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.).

### **3.7. Geländemodellierungen**

#### 3.7.1 Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände

Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände von 319,90 m ü.NN festgesetzt. Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten.

Die Notwendigkeit einer Höhenfestlegung für das geplante Gelände ergibt sich aus den vorhandenen Grundwasserverhältnissen. Für das Plangebiet wurden bezüglich der Grundwasserverhältnisse Daten der Grundwassermessstelle L102/2 der RMD Wasserstraßen GmbH aus den Jahren 1994 – 1997 herangezogen. Die Messstelle liegt zwischen Fischerdorf und Parkstetten und damit in verhältnismäßig räumlicher Nähe. Bei den Messungen der höchsten Wasserstände wird der höchste Wert (HW) im Winter 2001 mit 318,04 m ü.NN angegeben. Der für die Versickerung relevante höchste mittlere Hochwasserstand (MHGW) kann mit einem Wert von 317,18 m ü.NN angenommen werden.

Um die Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser aus den privaten Flächen in das Grundwasser einhalten zu können, ist mit der Sohle von Versickerungseinrichtungen ein Abstand von mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist dies eine Höhe von ca. 318,18 m ü.NN. Im Westen befindet sich das Urgelände an der tiefsten Stelle mit etwa 319,50 m ü.NN und damit ca. 1,30 m höher. Die Errichtung von Versickerungsanlagen ist bei Beibehaltung dieser Höhenverhältnisse teilweise nicht möglich.

Um geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-System, Hohlkammerversickerungsanlagen u. ä.) errichten zu können ist von einer Aufbauhöhe von ca. 1,5 m auszugehen. Zudem sind notwendige Höhen für Gefällestrrecken von Niederschlagswasserleitungen im Gelände zu berücksichtigen. Hier werden weitere ca. 0,2 m angesetzt. Das geplante Gelände sollte daher ca. 1,7 m über dem höchsten mittleren Grundwasserstand liegen und damit auf einer Höhe von etwa 319,88 m ü.NN. Diese Höhe entspricht etwa der derzeitigen Höhenlage im südöstlichen Plangebiet am Gehweg der SR 62. Im Baubereich liegt das Urgelände um bis zu 50 cm tiefer. Daher sind zur Erreichung der notwendigen Mindesthöhe Geländeauffüllungen erforderlich. Überwiegend bewegen sich diese zwischen 10 cm – 60 cm.

### 3.7.2. Geländeauffüllungen auf der Parzelle

Geländeauffüllungen über die festgesetzte Mindesthöhe hinaus sind bis zu einer Höhe von maximal 20 cm bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Einfahrt zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück enden.

Geländeauffüllungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen sowie zu angrenzenden bebauten Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind an den Grundstücksgrenzen als Böschungen mit einer Neigung nicht steiler als 1:3 (Höhe zu Länge) herzustellen.

Abgrabungen dürfen die festgesetzte Mindesthöhe von 319,90 m ü.NN. nicht unterschreiten.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllungen, Abgrabungen) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

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

### **4.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar und ausschließlich von der Chamer Straße aus. Im nördlichen Einmündungsbereich zur Schulstraße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig (Planliche Festsetzung I 6.4). Ein- und Ausfahrten von der Schulstraße aus sind nicht möglich.

### **4.2. Ver- und Entsorgung**

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Chamer Straße. Das Plangebiet kann

mit einem Grundstücksanschluss AW PE DA 40 (Teilanschluss) an die Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der östlich der Chamer Straße.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Innerhalb des Baugrundstückes ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> zu errichten. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) sowie aus dem Überlauf des Rückhaltebehälters ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Einleitung in öffentliche Versickerungsanlagen ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf benachbarten Grundstücken nicht zugeleitet werden.

Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Rückhaltebehälter und Versickerungseinrichtungen darzustellen.

Die **Stromversorgung** des Baugebietes obliegt den Energiewerken Heider. Anschlussmöglichkeiten bestehen östlich der Chamer Straße.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Im östlichen Teil des Baugrundstücks verläuft eine Telekommunikationsleitung, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Gewerbegebiet kann über die Chamer Straße unmittelbar angefahren werden.

## **4.3. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Gemeinde Parkstetten liegt im Versorgungsbereich der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich beim Café Speiseder an der Chamer Straße ca. 220 m südlich des Plangebietes für die Linien 7, 8, 9, 10, 15, 16, 18 und 30, Weitere Buslinien können im Ortskern Parkstetten an der Schule genutzt werden.

## **5. GRÜNORDNUNG**

### **5.1. Grünordnerisches Konzept**

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die entstehenden Gewerbeflächen im Norden und Westen angemessen in das Ortsbild einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Zudem soll eine die Durchgrünung entlang des Straßenraumes südlich der neu angelegten Schulstraße die Freiraumqualität verbessern. Hierfür werden entlang der Nordseite, der Nordwestseite und der Westseite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Breiten von 4 m bis 6 m festgesetzt (Planliche Festsetzung I 13.2).

Baumpflanzungen in Nahbereich zur Chamer Straße sollen auch hier die Ortsbegrünung unterstützen.

## 5.2. Pflanzgebote auf privaten Flächen

### Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung I 13.2.):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

### Zu pflanzende Sträucher (Planliche Festsetzung I 13.2.):

Entlang der nördlichen, nordwestlichen und westlichen Parzellengrenze ist eine zweireihige Strauchpflanzung auf mindestens 75 % der Grenzlänge anzulegen und zu erhalten. Artenauswahl gemäß Liste 2. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zulässig. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,0 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

## 5.3. Pflanzenlisten

### 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"

### Liste 2: Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

## 5.4. Pflanzung / Pflege

Die Bepflanzung ist in der auf die Baufertigstellung (Nutzungsaufnahme der Gebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Baumstandorte sind mit einer unversiegelten Baumscheibe von mindestens 8 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.

Für Baumpflanzungen sind die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2010, zu beachten.

Zu jedem Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab, nicht kleiner als 1:500, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung und Flächenbefestigung.

## 6. KOMPENSATION

Die Kompensation im Umfang von 1.679,36 m<sup>2</sup> wird auf der Ökokontofläche Ö5 der Gemeinde Parkstetten erbracht. Hierfür wird eine reale Grundstücksfläche von 465,20 m<sup>2</sup> mit einem Anerkennungswert von 3,61 m<sup>2</sup> von der Flurnummer 290 Gmk. Parkstetten abgebucht. Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig. Damit sollen Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohnnutzungen im WA „Mitterfeld III“ vermieden werden.

Emissionskontingentierung:

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle genannten reduzierten Emissionskontingente L<sub>EK</sub>, ik, nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	L <sub>EK</sub> tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE	55	40

Der Immissionsschutz behält sich, vor im Bedarfsfall die Einholung eines Gutachtens durch eine unabhängige Messstelle gemäß § 28 BImSchG für die Ansiedlung eines Betriebes im Einzelfall vor.

Die zulässigen Emissionskontingente basieren auf den Orientierungswerten nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Maßgeblicher Immissionsort ist das westlich angrenzende WA „Mitterfeld III“, das als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird. Auch wenn Nachtarbeit ausgeschlossen ist, können durch technische Anlagen Emissionen entstehen, deren Auswirkungen nachteilig auf die westlich angrenzende Wohnbebauung im WA „Mitterfeld II“ sein können. Daher wird hier das verringerte Emissionskontingent mit 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt.

### Passiver Schallschutz:

Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie z. B. von Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer sowie von Büro- und Aufenthaltsräumen sowie zu diesen Räumen dazugehörige Balkon- und Terrassentüren, die zur Kreisstraße SR 62 (Chamer Straße) orientiert sind, haben mindestens der Schallschutzklasse 3 zu entsprechen. Zudem ist an diesen Fassaden eine schallgedämmte Wohnraumlüftung (z. B. schallgedämmte Lüftungsanlage) für schützenswerte Räume (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) sicherzustellen. Alternativ können diese Räume so geplant werden, dass sie durch Fenster an einer ruhigen Fassade belüftet werden.

Empfohlen wird eine grundrissorientierte Planung, bei der schützenswerte Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) nicht an der der Kreisstraße SR 62 zugewandten Seite zu liegen kommen.

Die Maßnahmen dienen dem Schutz vor nachteiligen Lärmemissionen auf schutzbedürftige Räume im Gewerbegebiet sowie den zulässigen Betriebsleiterwohnungen.

### Sonstige Schallschutzmaßnahmen:

Sämtliche Öffnungen von Gebäuden, die eine Emission von Gewerbelärm ermöglichen sind ausschließlich an den vom westlich angrenzenden Wohngebiet "Mitterfeld III" sowie der südlich angrenzenden Flurnummer 621 abgewandten Seiten (Osten, Norden) zulässig. Schall emittierende Geräte, Anlagen, Anlagenteile sind so aufzustellen und zu betreiben, dass Schallemissionen auf das westlich angrenzende Wohngebiet "Mitterfeld III" sowie die südlich angrenzende Flurnummer 621 tags und nachts vermieden werden.

## **8. HINWEISE**

### **8.1. Denkmalpflege**

Nördlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7041-0091 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Die Gemeinde Parkstetten hat die Fläche im Zuge der Erschließungsvorbereitungen zum Baugebiet WA „Mitterfeld III“ im Jahr 2020 archäologisch in Abstimmung mit der Kreisarchäologie untersuchen lassen. Die Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 22.03.2021 die Freigabe der Flächen mitgeteilt.

Unabhängig davon wird auf die Meldepflicht zum Auffinden von Bodendenkmälern und Funden gemäß Artikel 8 BayDSchG verwiesen.

### **8.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

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

### **8.3. Stromversorgung**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem



Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen.

#### **8.4. Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 to 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 Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

#### **8.5. Regenwassernutzung**

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden. Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind vom Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden. Der Grundstückseigentümer stellt einen schriftlichen formlosen Antrag beim Zweckverband. Im Antrag hat der Eigentümer das Objekt, die Art der Eigengewinnungsanlage und die Verbrauchszwecke möglichst genau zu beschreiben. nach Vorlage des Genehmigungsbescheides kann der Eigentümer die Errichtung der Anlage ggf. unter Auflagen veranlassen.

Bei einer Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist darüber hinaus die Gemeinde Parkstetten zu informieren.

#### **8.6. Wasserwirtschaft**

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit 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.

Grundwasser, Schichtwasser oder Quellwasser aus den privaten Grundstücksflächen darf den öffentlichen Entsorgungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.

### **8.7. Recyclingbaustoffe**

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

### **8.8. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide**

Auf den privaten Flächen sollte zum Schutz von Boden und Grundwasser auf Streusalz und ätzende Streustoffe sowie auf künstliche Düngemittel und Pestizide verzichtet werden.

### **8.9. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen**

Das Plangebiet liegt über der HW-100-Kote vom 319.20 m ü.NN und könnte nur bei einem Hochwasser höher als HW-100 überströmt werden. Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Im Grundwasser liegende Keller: Ausführung druck- und grundwasserdicht, z. B. als sogenannte "weiße Wanne" in Sperrbeton.

Aufgrund der nahe beieinander liegenden Parzellen können sich Grundwasserpumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist bei der Planung eigenverantwortlich zu beachten und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

### **8.10. Abwasserentsorgung**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass die Rückstauenebene die Straßenoberkante ist und sich die Hausbesitzer eigenverantwortlich gegen Rückstau zu sichern haben.

### **8.11. 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.

## **8.12. Wärmepumpen**

Bei der Installation von Wärmepumpen wird den Bauwerbern empfohlen, diese zur Vermeidung nachteiliger Lärmemissionen möglichst innerhalb des Gebäudes zu installieren oder bei einer Aufstellung im Außenbereich diese abseitig von Schlafräumen, Terrassen oder Aufenthaltsräumen von Nachbargrundstücken zu positionieren.

Es sollten möglichst lärmarme Geräte verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Immissionsrichtwerte (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) einzuhalten sind.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt mit der Planung die Ausweisung von Gewerbeflächen für kleine und mittlere ortsansässige Betriebe zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes.

### 9.2. Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 9.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.01.2020 (LEP 2020) ist die Gemeinde Parkstetten als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen im Nahbereich des Oberzentrums Stadt Straubing und des Mittelzentrums Stadt Bogen eingestuft. Für die Gemeinde sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

#### Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz 3.1 LEP 2020).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 LEP 2020).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz 3.3 LEP 2020).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3 LEP 2020).

#### Wirtschaftsstruktur

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (Grundsatz 5.1 LEP 2020).

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

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP 2020, indem die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an den Siedlungsbereich an der Chamer Straße und das zurzeit entstehende Wohnbaugebiet „Mitterfeld III“ anschließt. Es wird ein innerörtliches Flächenpotenzial genutzt. Die vorhandene Infrastruktur erfordert vermeidet Flächenverbrauch für die Erschließung und trägt dadurch zum Flächen sparen bei.

Durch die Bereitstellung der Gewerbeflächen werden die Standortvoraussetzungen für ortsansässige Betriebe verbessert.

#### 9.2.2. Regionalplan Donau-Wald

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald. Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Vorranggebieten für die Gewinnung von Rohstoffen oder von regionalen Grünzügen. Es gibt keine regionalplaneri-

schen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Für die Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

## **B II Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsentwicklung**

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 1.1 RP12 2019).

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 (Grundsatz 1.3 RP12 2019).

## **B IV Wirtschaft**

### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden (Ziel 2.2 RP12 2019). Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung (Grundsatz 2.2 RP12 2019).

### **3 Industrie und Handwerk**

In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden (Ziel 3.1 RP12 2019).

Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass

- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden (Grundsatz 3.1 RP12 2019).

#### **Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:**

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung als Standort für ortsansässige, mittelständische Gewerbebetriebe. Die Entwicklung sichert bzw. schafft Arbeitsplätze und sichert eine breit aufgestellte Branchenstruktur. Landschaftlich wertvolle Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

#### **9.2.3. Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

## 9.2.4. Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet selbst oder unmittelbar angrenzen befinden sich keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

## 9.3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### 9.3.1. Schutzgut Mensch

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt westlich der Chamer Straße (Kreisstraße SR 62). Im Norden grenzt die Schulstraße an, die in den Ortskern von Parkstetten und die östlichen Wohngebiete führt. Westlich wird zurzeit das neue Wohngebiet „Mitterfeld III“ erschlossen. Im Süden grenzen Dorfgebietsflächen mit einer Mischung aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe an.

#### Auswirkungen:

Die Ausweisung von Gewerbeflächen führt zu nutzungsspezifischen Emissionen, die auf das westlich entstehende Wohngebiet WA „Mitterfeld III“ und die Wohnbebauung auf der südlich angrenzenden Flurnummer 621 einwirken können. Zu Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wurden auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Tagzeit und Nachtzeit festgesetzt sowie Nachtarbeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Gebäudeöffnungen, Maschinen und technische Anlagen dürfen nicht in Richtung der angrenzenden Wohnbauflächen im Westen und Süden emittieren.

Die auf das GE einwirkenden Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr können empfindliche Nutzungen ebenfalls beeinträchtigen. Daher sind für schutzbedürftige Räume im GE passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wodurch nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Durch die getroffenen Maßnahmen ist zu erwarten, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Lärmemissionen und Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### 9.3.2. Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Gesetzlich geschützte Flächen oder Objekt im Sinne des § 30 BNatSchG / Artikel 23 BayNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet

liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der § 23-29 BNatSchG und hat keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

#### Auswirkungen:

Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden. Die erforderlichen Gehölze für Begrünungsmaßnahmen an den Außenseiten schaffen zusätzliche Lebensraumangebote für angepasste Arten des Siedlungsbereichs.

#### **Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für das Blatt 7041 - Münster – der topografischen Karte Bayerns (M 1.25.000) herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen. Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabensgebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, naturnahe Fließgewässer u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ reduziert.

#### **Pflanzen**

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

#### **Tiere**

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich demnach auf der ersten Ebene der Abschichtung für die Artengruppen der Säugetiere (hier: Fledermäuse) und der Vögel. Die Artengruppe der Lurche (hier Knoblauchkröte) kann aufgrund der fehlenden Lebensraumvoraussetzungen als nicht betroffen gelten.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind (z. B. alter Baumbestand mit Höhlen, Gebäude mit Spaltenquartieren). Durch die baulichen Anlagen werden ausschließlich Ackerflächen beansprucht. Eine Betroffenheit ist hier nicht gegeben.

Bei der Artengruppe der **Vögel** können diejenigen Arten als nicht betroffen gelten, die als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum auf Gewässer, Wiesenflächen, Hecken und Gehölze oder Waldflächen angewiesen sind. Demnach sind nach diesen Gesichtspunkten folgende Arten aus dem Artinformationssystem auszuschließen:

Habicht, Sperber, Graugans, Silberreiher, Graureiher, Waldohreule, Kanadagans, Uhu, Mäusebussard, Kampfläufer, Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Weißstorch, Rohrweihe, Hohltaube, Saatkrähe, Dohle, Wachtel, Wachtelkönig, Kuckuck, Blaukehlchen, Höcker-  
schwan, Mehlschwalbe, Goldammer, Turmfalke, Bekassine, Kranich, Rauchschwalbe, Wendehals, Neuntöter, Raubwürger, Mittelmeermöwe, Lachmöwe, Uferschnepfe, Feld-  
schwirl, Pfeifente, Schwarzmilan, Rotmilan, Wiesenschafstelze, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Wespenbussard, Braunkehlchen, Wald-  
schnepfe, Turteltaube, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Rotschenkel und Schleier-  
eule.

Der Kiebitz, der die großflächig offenen (Agrar)Landschaften ohne Sichthindernisse (z. B. durch Kulissen von Hecken, Gehölzbeständen, Gebäuden o. ä.) bevorzugt kann aufgrund der nahen Siedlungsbereiche und der unmittelbaren Lage an Verkehrsflächen als nicht betroffen gelten.

Die Feldlerche brütet als "Offenlandvogel" vor allem in der offenen Feldflur sowie auf größeren Rodungsinseln und Kahlschlägen. Günstig in der Kulturlandschaft sind Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, da hier am Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Wegen fehlender Habitatstrukturen, der Kleinräumigkeit des Geländes und der häufigen Störungen entlang der Chamer Straße und der Schulstraße (Verkehr, Wohnnutzungen, Spaziergänger mit Hunden) sind für die Art keine geeigneten Lebensraumbedingungen gegeben. Eine Betroffenheit der Art ist auszuschließen.

### **Auswirkungen:**

#### **Artengruppe Fledermäuse:**

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die neu entstehenden Pflanzungen am westlichen und nördlichen Ortsrand als Jagdlebensraum genutzt werden.

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 erkennbar.

#### **Artengruppe Vögel:**

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel. Für Atzen der Siedlungen und Hecken entstehen zusätzliche Lebensräume durch die Begrünungsmaßnahmen.

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 erkennbar.

### **Bewertung:**

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

### **9.3.3. Boden**

#### **Bestand:**

Das Vorhabensgebiet wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Das Plangebiet befindet sich im ehemaligen Stromtal der Donau, das im Untergrund durch Wechsellagerungen mit zum Teil kleinräumigen geologischen Bereichen geprägt ist. Den geologischen Untergrund bilden spätwürmzeitliche Kiese, die wechseln sandig, steinig, zum Teil schluffig sind.



Der aufliegende Boden wird fast ausschließlich durch Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm (Flugsand; örtlich Lösssand) bestimmt (UmweltAtlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000).

Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Das Plangebiet wird topografisch durch Aufschüttungen verändert, da aufgrund notwendiger Abstände für Versickerungsanlagen eine festgesetzte geländehöhe herzustellen ist. Die Aufschüttungen bewegen sich zwischen 10 cm und 60 cm im Mittel.

Durch die Festsetzung einer maximalen Auffüllhöhe von 20 cm über Straßenniveau werden die zulässigen Geländeänderungen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Durch Zufahrt, Neben- und Lagerflächen sowie Stellplätze wird Boden versiegelt. Zur Begrenzung wurden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Bewertung:

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

### **9.3.4. Wasser**

Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau in einem wassersensiblen Bereich. Letzterer ist durch den Hochwassergefahrenbereich HQextrem im Donautal bestimmt. Das Plangebiet ist nicht durch anderweitige Faktoren von Überschwemmungen gefährdet. Für das Plangebiet wurden bezüglich der Grundwasserverhältnisse Daten der Grundwassermessstelle L102/2 der RMD Wasserstraßen GmbH aus den Jahren 1994 – 1997 herangezogen. Die Messstelle liegt zwischen Fischerdorf und Parkstetten und damit in verhältnismäßig räumlicher Nähe. Bei den Messungen der höchsten Wasserstände wird der höchste Wert (HW) im Winter 2001 mit 318,04 m ü.NN angegeben.

Das Niederschlagswasser versickert überwiegend vor Ort über den belebten Bodenkörper in den kiesigen und gut durchlässigen Untergrund.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelung für die Bauflächen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Neben dem Flächenverbrauch für Gebäude trifft dies vor allem auf zusätzliche Verkehrsflächen und Nebenflächen zu. Zur Verringerung der Auswirkungen sind für die Befestigung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist vor Ort durch geeignete Versickerungseinrichtungen zu versickern und steht so dem lokalen Wasserkreislauf zu Verfügung. Der Untergrund ist gut wasserdurchlässig, so dass eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Bewertung:

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

### **9.3.5. Luft**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Luftaustauschbahnen. Wesentlich Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht vorhanden. Die im ländlichen Raum üblichen Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind zu erwarten.

#### Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Von den gewerblichen Gebäuden sind gebietstypische Emissionen aus Gebäudeheizungen zu erwarten.

#### Bewertung:

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

### **9.3.6. Klima**

#### Bestand:

Das Vorhabensgebiet liegt topografisch in einer Ebene, die zum Vorland der Donau gehört. Die zu bebauende Fläche liegt außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche werden nicht berührt.

#### Auswirkungen:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf klimatischen Verhältnisse.

#### Bewertung:

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

### **9.3.7. Landschaft / Erholung**

#### Bestand:

Der Siedlungsbereich Parkstetten liegt im nördlichen Donautal. Die Landschaft ist durch ihr geringes Relief und die weitläufigen, wenig durch naturnahe Strukturen gegliederten landwirtschaftlichen Fluren bestimmt. Der vorliegende Landschaftsraum hat eingeschränkten Erholungswert, da er durch den Verkehr auf der Kreisstraße Sr 62 und der Schulstraße vorbelastet ist.

#### Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsentwicklung kommt es zu einer geringfügigen Veränderung des Ortsbildes im Ortsrandbereich. Die Ausdehnung der Gewerbeflächen ist der Struktur der angrenzenden Siedlungsbereich angepasst. Durch Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe, Dachform und zulässigen Geländeänderungen wird die bauliche Entwicklung an die umgebende Siedlungsstruktur angepasst.

Eine angemessene Eingrünung kann entlang der relevanten Westseite, Nordwestseite und Nordseite durch die festgesetzten Bepflanzungen erreicht werden. Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Straßenraumes entlang der Chamer Straße sichern ein abwechslungsreiches Ortsbild. Die Anbindung an die siedlungsnahen Erholungsräume wird nicht beeinträchtigt.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Auf die Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **9.3.8. Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

#### Bestand:

Nördlich des Plangebiets ist das Bodendenkmal D-2-7041-0091 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Die Gemeinde Parkstetten hat die Fläche im Zuge der Erschließungsvorbereitungen zum Baugebiet WA „Mitterfeld III“ im Jahr 2020 archäologisch in Abstimmung mit der Kreisarchäologie untersuchen lassen. Die Untere Denkmalbehörde hat mit Schreiben vom 22.03.2021 die Freigabe der Flächen mitgeteilt.

#### Auswirkungen:

Evtl. oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler können durch die Bauarbeiten zerstört werden. Durch die frühzeitigen bauvorgreifende Sondagegrabungen wurde die Fläche untersucht und freigegeben. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

#### Bewertung:

Durch die Planänderung sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter und Sonstige Sachgüter zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche voraussichtlich als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten. Für die Gemeinde Parkstetten würde dies bedeuten, dass für die örtliche Nachfrage nach Gewerbeflächen kein Angebot zur Verfügung steht und mit der Abwanderung örtlicher Betriebe in das Umland zu rechnen ist.

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

Zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter wurden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

#### **Schutzgut Mensch**

- Festsetzung maximaler flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel tags und nachts zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen.
- Ausschluss von Nachtarbeit.

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

- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Strauchhecken zur landschaftlichen Einbindung und inneren Durchgrünung.
- Festsetzung von autochthonem Pflanzgut für Bepflanzungen.
- Festsetzung von Maßnahmen gegen Vogelschlag.
- Festsetzung insektenschonender Außenbeleuchtung.

### **Schutzgüter Boden / Wasser**

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen zur Verringerung des Flächenverbrauches.
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Nebenflächen, Stellplätze und Lagerflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

- Standortwahl außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

### **Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung**

- Begrenzung der Höhe und Ausdehnung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und Festlegung maximal zulässiger Wand- und Firsthöhen.
- Begrenzung der Geländeänderungen durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen für Aufschüttungen.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für heimische Bäume und Sträucher

## **9.6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

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

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 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.

### **9.6.1. Eingriffsbewertung**

Das Gewerbegebiet ist aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,80 dem **Typ A – hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad** zuzuordnen.

Als Eingriffsflächen wird die überbaubare Gewerbefläche einschließlich der privaten Flächen mit Pflanzgeboten im Umfang von 2.624 m<sup>2</sup> herangezogen.

### **9.6.2 Ermittlung der Kompensation**

Die Einstufung der Eingriffsflächen in die jeweiligen Kategorien gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung erfolgt hinsichtlich ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild getrennt nach Schutzgütern auf Basis der Listen 1a – 1c des Leitfadens. Bei der Wahl der jeweiligen Kompensationsfaktoren innerhalb der angegebenen Spanne werden die angegebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen berücksichtigt. Die Er-

mittlung erfolgt getrennt für die im Bestandsplan erfassten Flächen in Abhängigkeit des jeweiligen Ausgangszustandes.

### **Eingriffsflächen Acker zu Verkehrsflächen**

Ausgangszustand Acker / Straßenbegleitgrün zu Verkehrsfläche / Wendeanlage / Fußweg. Eingriffsfläche: 2.624m<sup>2</sup>.

<b>Schutzgut</b>	<b>Kategorie gem. Leit-faden</b>	<b>Flächentyp</b>	<b>Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>
Arten und Lebensräume	I	Ackerflächen	Keine Minimierung möglich	0,60
Boden	I	Ackerflächen	Keine Minimierung möglich	0,60
Wasser	II	Gebiete mit hohem Grundwasserflurabstand	Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort in den Untergrund.	0,80
Luft / Klima	I	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Keine Minimierung möglich	0,60
Landschaftsbild	I	Ausgeräumte, strukturarme Landschaften	Keine Minimierung möglich	0,60
<b>Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor</b>				<b>0,64</b>

#### **Kompensationsbedarf:**

Eingriffsfläche 2.624 m<sup>2</sup> x 0,64 = **1.679,36 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche.**

### **9.7. Kompensation**

Der Kompensationsbedarf für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft wird durch die Gemeinde Parkstetten auf der Ökokontofläche erbracht. Die Ökokontofläche ist einschließlich Verzinsung seit 05/2015 zum Stand 05/2021 mit einem durchschnittlichen Anerkennungsfaktor von 3,61 zu bewerten.

Hierfür wird eine **Teilfläche** der Flurnummer 290 Gemarkung Parkstetten mit einer anteiligen Grundstücksfläche  $1.679,36 \text{ m}^2 : 3,61 = \mathbf{465,20 \text{ m}^2}$  abgebucht.

Lage und Umfang der Abbuchung sind in Anlage 1 zum Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

### **9.8. Planungsalternativen**

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Chamer Straße West“ ist unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten entwickelt. Hierfür werden innerörtliche Flächenpotenziale genutzt, so dass alternative Standorte seitens der Gemeinde nicht betrachtet werden.

## 9.9. Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Parkstetten
- Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 04/20121.
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: FIS-Natur, Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 04/2021.
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003
- Regionalplan Region 12 - Donau-Wald, Stand 19.04.2021.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand September 2008
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 04/2021.
- Umweltatlas Bayern: Fachdaten Boden, Geologie, Naturgefahren. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 04/2021.
- Örtliche Erhebungen, MKS AI, 2020,2021.

## 9.10. 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 Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Grünflächen sind etwa 5 Jahre nach Pflanzung erstmals zu prüfen. Danach sollte im Abstand von 5 Jahren die zielgemäße Entwicklung geprüft werden. Frühestens 15 Jahre nach Pflanzung kann die Überwachung bei erreichtem Zielzustand entfallen.

## 9.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Chamer Straße West“ soll der Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde Parkstetten gedeckt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch differenzierte Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Grünordnung auf privaten Flächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert. Unvermeidbare Ein-

griffe in Naturhaushalt und Landschaft sollen durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle ausgeglichen werden.

**Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 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</b>
<b>Mensch</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere / Pflanzen / Biotopvielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden</b>	hoch	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Luft / Klima</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
<b>Erholungseignung</b>	-	-	-	<b>nicht betroffen</b>
<b>Kulturgüter</b>	-	-	-	<b>nicht betroffen</b>

## 10. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Chamer Straße West“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

### Pläne:

Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000

Lageplan B 1.1. – Anlage 1 Abbuchung Kompensation Ökokonto Ö5 Englgraben, M 1:1.000

### Texte:

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Chamer Straße West“, Seiten 1- 31.