



GEMEINDE PARKSTETTEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Mitterfeld III“

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 28.05.2020

Verfahrensträger:

Gemeinde Parkstetten

Schulstraße 3
94365 Parkstetten
Tel.: 09421 / 99 33 0
Fax: 09421 / 99 33 21
Mail: gemeinde@parkstetten.de
Web: www.parkstetten.de

Parkstetten, den 28.05.2020

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
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG	4
1.1. Aufstellungsbeschluss	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	4
1.3. Flächennutzungsplan.....	5
1.4. Standortwahl / Alternativen	5
1.5. Bauflächenbedarf.....	7
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	9
2.1. Bestandsbeschreibung	9
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	11
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	11
3.2. Flächenverteilung	11
3.3. Städtebauliches Konzept	12
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	12
3.5. Maß der baulichen Nutzung	12
3.6. Bauweise / Baugestaltung	12
3.7. Flächenbefestigungen	13
3.8. Geländemodellierungen.....	14
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung	15
4.1. Verkehrserschließung.....	15
4.2. Ver- und Entsorgung.....	15
4.3. Öffentlicher Personennahverkehr	16
5. Grünordnung	17
5.1. Grünordnerisches Konzept	17
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen.....	17
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen	18
5.4. Pflanzenlisten	18
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	19
6. Artenschutz	19
7. HINWEISE	21
7.1. Denkmalpflege.....	21
7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	21
7.3. Stromversorgung	21
7.4. Brandschutz.....	22
7.5. Telekommunikation.....	22
7.6. Regenwassernutzung	22
7.7. Wasserwirtschaft	23
7.8. Recyclingbaustoffe	23
7.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide	23
7.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen	24
7.11. Abwasserentsorgung	24
7.12. Bodenschutz.....	24
8. Unterlagenverzeichnis	24

1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 12.12.2019 hat die Gemeinde Parkstetten die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Mitterfeld III“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB.

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 1-15: Bauland 10.351 m² x GRZ 0,40 = 4.140,4 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an den bestehenden Siedlungsbereich im Bereich der Schulstraße und Keltenstraße sowie an der Chamer Straße anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

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

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

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen im östlichen Ortsbereich von Parkstetten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes WA „Münsterer Straße II“ im Jahr 2018 wurden zuletzt 21 Bauparzellen am westlichen Ortsrand von Parkstetten ausgewiesen und 2019 erschlossen. Die Grundstücke sind vollständig veräußert und werden zurzeit bebaut. Da weiterhin eine hohe Baulandnachfrage im Ortsbereich Parkstetten zu verzeichnen ist hat die Gemeinde zur Deckung Grundstücke zwischen der Schulstraße und der Chamer Straße erworben. Die dortigen Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbauflächen dargestellt und stellen bislang ein nicht umsetzbares Bauflächenpotenzial dar. Mit dem Erwerb kann dieses Potenzial nun ausgeschöpft werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

1.3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar, die sich von der Schulstraße im Westen nach Osten bis auf eine Linie ca. 80 m parallel zur Chamer Straße erstrecken. Gegliedert durch eine ca. 20 m breite Grünfläche mit Immissionsschutzfunktion schließen sich bis zur Chamer Straße in einer Tiefe von ca. 60 m Gewerbeflächen mit Beschränkungen an. Die gliedernde Grünfläche wird als potenzielle Rad- und Fußwegverbindung beschrieben. Im Südosten schließen an die Gewerbeflächen Dorfgebietsflächen an.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Parkstetten

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 Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten sind im Ortsbereich von Parkstetten in vier Bereichen bislang unbebaute Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt:

- Gebiet 1: Fläche südlich Münsterer Straße. Potenzial ca. 0,8 ha.
- Gebiet 2: Flächen östlich Nibelungenring und nördlich Bajuwarenstraße. Ca. 5,0 ha. Davon 1,0 ha wegen Überschwemmungsgebiet derzeit nicht bebaubar. Potenzial 4,0 ha.
- Gebiet 3: Flächen nördlich und südlich der Schulstraße im östlichen Ortsbereich. Potenzial ca. 4,0 ha.
- Gebiet 4: Flächen nördlich Schmiedfeld. Ca. 2,2 ha. Derzeit wegen Lage im Überschwemmungsgebiet vollständig nicht bebaubar.



Übersichtslageplan Bauflächenpotenziale

Bewertung der Flächenpotenziale:

Gebiet 1 südlich Münsterer Straße:

Die Bauflächen konnten durch die Gemeinde Parkstetten bislang nicht erworben werden, so dass die angestrebte zusammenhängende Bauflächenentwicklung mit dem vorliegendem Plangebiet am unmittelbaren westlichen Ortsrand derzeit kurzfristig nicht umsetzbar ist. Westlich der Fläche wurde 2019 das Baugebiet „Münsterer Straße II“ erschlossen, das vollständig veräußert ist und zurzeit bebaut wird.

Gebiet 2 Flächen östlich Nibelungenring und nördlich Bajuwarenstraße:

Für eine Teilfläche von ca. 2,1 ha nördlich der Bajuwarenstraße konnte die Gemeinde Parkstetten Grundstücke erwerben, so dass eine Bauflächenentwicklung in nächster Zeit ermöglicht wird. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld VII“ wurde 2019 gefasst, so dass ein Teil des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials genutzt werden kann.

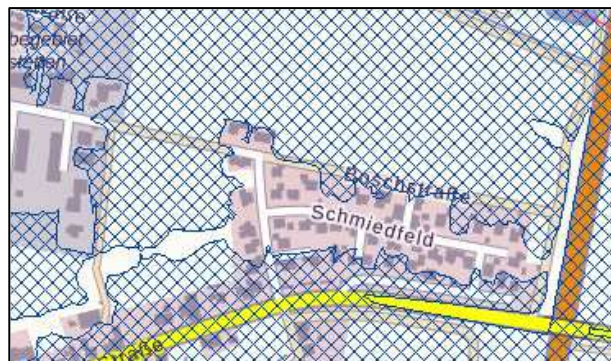


Ein Teil der Bauflächen mit ca. 1,0 ha im nördlichen Bereich zwischen Nibelungenring und Höhe Sandweg befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Dadurch ergeben sich zeitlich befristete Einschränkungen für Bauflächenausweisungen. Diese Teilbereiche sind solange nicht entwickelbar, bis der Hochwasserschutz entlang der Donau für ein HQ 100 umgesetzt ist.

Gebiet 3 Flächen nördlich und südlich der Schulstraße:

Die für den vorliegenden Bebauungsplan „Mitterfeld III“ gegenständlichen Flächen befinden sich östlich der Schulstraße und umfassen einen Anteil von ca. 1,5 ha des vorhandenen Potenzials von ca. 4,0 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes kann ein Teil des vorhandenen Innenentwicklungspotenziales genutzt werden.

Gebiet 4 Flächen nördlich Schmiedfeld:



Die Bauflächen befinden sich im nördlichen Bereich zwischen Nibelungenring und Höhe Sandweg innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Dadurch ergeben sich zeitlich befristete Einschränkungen für Bauflächenausweisungen.

Diese Flächen sind solange nicht entwickelbar, bis der Hochwasserschutz entlang der Donau umgesetzt ist und die Flächen für ein HQ 100 geschützt sind.

Zusammenfassende Bewertung:

Der bebauungs- und Grünordnungsplan „Mitterfeld III“ nutzt im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächenpotenziale, wodurch den Zielen einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

1.5. Bauflächenbedarf

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotenziale umfassen unter Berücksichtigung der aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht bebaubaren Anteile im Überschwemmungsgebiet eine Größenordnung von ca. 8,8 ha. Erfahrungsgemäß lassen sich innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) etwa ein Drittel der im FNP dargestellten Bauflächen über eine verbindliche Bauleitpla-

nung rechtverbindlich umsetzen. Damit kann ein Flächenanteil von etwa 2,9 ha als realistisches Entwicklungspotenzial abgeschätzt werden, das für ca. 27 - 28 Bauparzellen reicht. Aus diesem Potenzial werden nunmehr ca. 1,5 ha mit 15 Bauparzellen umgesetzt.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern wird für die Gemeinde Parkstetten ein Einwohnerzuwachs von 3.140 EW im Jahr 2020 bis auf 3.370 EW im Jahr 2031 prognostiziert (Zunahme um 230 EW). Die tatsächliche Einwohnerentwicklung weicht jedoch von der Prognose ab. So wurde zum 01.01.2020 ein Einwohnerstand von 3.256 Einwohnern registriert und damit bereits 116 EW mehr als in der Prognose als für 2020 berechnet. Die Prognose des Demographie-Spiegels für das Jahr 2020 ist damit bereits überholt.

Diese dynamische Entwicklung zeigt, dass die Gemeinde Parkstetten als Wohnort eine hohe Attraktivität aufweist. Gründe dafür liegen u. a. in der stadtnahen Lage zur Stadt Straubing, der sehr guten Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsachsen (B20, A3) und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde (Naherholungsgebiet, Radwegeanbindungen, Sportzentrum). Die Nachfrage nach Wohnbauland ist nach wie vor sehr hoch und es stehen für die Deckung der aktuellen kurzfristigen Nachfrage nach Bauland derzeit keine alternativen Flächen zur Verfügung. Das zuletzt erschlossene Baugebiet „Münsterer Straße II“ ist vollständig veräußert.

Rechnet man pro Bauparzelle mit einem Zuwachs von durchschnittlich 4 EW so kann durch die vorliegende Planung der Bedarf für einen Einwohnerzuwachs von 60 Einwohnern bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen und der prognostizierten Einwohnerzahl 2031 liegt der Einwohnerzuwachs im Rahmen der bisherigen Prognose. Aufgrund der festgestellten überproportionalen Einwohnerentwicklung sieht die Gemeinde Parkstetten den Bedarf gegeben, kurzfristig neue Wohnbauflächen auszuweisen.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird nahezu vollständig landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Westen grenzt die Schulstraße an, die zum Ortszentrum von Parkstetten führt und an wichtige zentrale Einrichtungen (Rathaus, Schule, Apotheke, Einkaufsmarkt) anbindet. Diese Hauptsammelstraße wird zurzeit über eine scharfe S-Kurve an das nördlich liegende Baugebiet „Mitterfeld II“ und die Keltenstraße angebunden. Von der Einmündung Keltenstraße führt eine ca. 3,5 m breite, teilweise asphaltierte Verbindungsstraße bis zur Chamer Straße (Kreisstraße SR 62). Die Straße ist eine provisorische Lösung, um den Ortskern vom Anliegerverkehr einigermaßen entlasten zu können. Aufgrund der bisherigen geringen Fahrbahnbreite kann die Funktion als Hauptsammelstraße nicht erfüllt werden.



Blick von Westen aus der Schulstraße über das Plangebiet bis zur Chamer Straße im Osten.
Linker Hand die bestehende schmale Straßenanbindung zur Chamer Straße.

Quelle:
MKS AI, 2019



Blick von Osten aus über das mittlere Plangebiet bis zur Schulstraße im Westen.

Quelle:
MKS AI, 2019



Blick von der Einmündung SR 62 im Osten auf die Verbindungsstraße und das östliche Plangebiet.

Quelle: MKS AI, 2019

Im Südosten grenzen Siedlungsbereiche entlang der Chamer Straße, unmittelbar südlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen, die im Westen bis zur Bebauung an der Dr.-Stadler-Straße reichen.

Das Plangebiet ist sehr schwach geneigt und fällt von Nordwesten nach Südosten ab. Die Geländehöhen betragen am Ende Gehweg Schulstraße ca. 319,90 m ü.NN, bei der Einmündung Keltenstraße ca. 319,65 m ü.NN und an der Einmündung in die Kreisstraße SR 62 ca. 320,00 m ü.NN: Der Südrand des Plangebiets befindet sich im Südwesten auf ca. 319,70 m ü.NN und fällt nach Südosten auf ca. 319,20 m ü. NN ab.

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 zwischen der Schulstraße im Westen und der Chamer Straße (Kreisstraße SR 62) im Osten und umfasst eine Größe von ca. 15.806 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 619 (Tfl.), 620 (Tfl.), 620/2, 620/3, 622 (Tfl.) 623/2, 634 (Tfl.) und 634/10 der Gemarkung Parkstetten.



Luftaufnahme mit
Plangebiet (rot ge-
strichelt)

Quelle:
BayernViewer, 12/2019

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Mitterfeld III“ beträgt ca. 15.806 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, Parzellen 1-15	ca.	10.351 m ²
Straßenverkehrsfläche Asphaltbelag	ca.	1.456 m ²
Geh- und Radweg, Asphaltbelag	ca.	702 m ²
Straßenverkehrsfläche Pflasterbelag	ca.	700 m ²
Seitenbereiche, Fußwege Pflasterbelag	ca.	964 m ²
Grünflächen, Bauminseln, öffentlich	ca.	718 m ²
Grünflächen Mulden-Rigolen, öffentlich	ca.	915 m ²
Summe	ca.	15.806 m²

3.3. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet wird für eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei wird die Parzelle 1 aufgrund der Flächengröße und der angrenzenden Doppelhausbebauung an der Keltenstraße zwingend für eine Bebauung mit Doppelhaus festgesetzt. Die Parzellen 2-15 wird eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern wahlweise zugelassen.

Die Bebauung erstreckt sich im Norden entlang der neu auszubauenden Schulstraße als einzeilige Reihenbebauung. Der südliche Teil des Plangebietes wird über eine Ringstraße angebunden. Die Bebauung gruppiert sich hier als kleines Quartier südlich der Schulstraße. Die Gesamtstruktur des Baugebietes orientiert sich an den angrenzenden Siedlungsbereichen, so dass eine ortstypische Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Dies ist notwendig, um die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen, für die das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann (lt. Bayerischem Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 09.05.2018, Az. 2 NE 17.2528).

3.5. Maß der baulichen Nutzung

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

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,60 festgesetzt.

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

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Im WA1 sind ausschließlich Doppelhäuser zugelassen.

Im WA2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

Baugrenzen

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

Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Einfahrt, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen.

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

Satteldach (SD) mit 15° - 30 ° Dachneigung, Walmdach (WD) / Krüppelwalmdach (KWD) mit 6° - 18° Dachneigung. Pultdach bzw. versetztes Pultdach (PD) mit 6° - 18° Dachneigung.

Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der gültigen Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Parkstetten (Stand zurzeit 30.10.2017).

Dacheindeckung

Pfannen, Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunem Farbton oder dunkelbraun bis anthrazit. Blecheindeckungen auch in gedeckten Grautönen. Gründächer.

Garagen

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.

Gartenseitig: Maschenzaun bis 1,20 m Höhe oder Hecken aus Laubgehölzen.

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

Beleuchtung

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtkörper mit insekten-schonender Beleuchtung zulässig.

3.7. Flächenbefestigungen

Öffentliche Flächen:

Verkehrsflächen, Seitenstreifen und Mehrzweckstreifen nach planlicher Festsetzung 6.1.3 und 6.1.4 sind mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge).

Private Flächen:

Private Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit gerumpelten Fugen, Betonpflaster mit Rasenfuge, Schotterbelag, Schotterrasen).

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.).

3.8. Geländemodellierungen

3.8.1 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 (Textliche Festsetzung III 3.1).

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 öffentlichen und 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 Südosten befindet sich das Urgelände an der tiefsten Stelle mit etwa 319,20 m ü.NN und damit ca. 1 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 der derzeitigen Höhenlage im nordwestlichen Plangebiet am Ende des Gehweges südlich der Schulstraße. Bei den Parzellen 1 – 15 liegt das Urgelände um bis zu 70 cm tiefer. Daher sind zur Erreichung der notwendigen Mindesthöhe Geländeauffüllungen erforderlich. Überwiegend bewegen sich diese zwischen 20 cm – 50 cm, lediglich die Parzelle 7 ist im Südteil bis zu ca. 70 cm aufzufüllen.

3.8.1. Geländeauffüllungen auf den Parzellen

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.

Abgrabungen sind bis maximal 0,5 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen dürfen die festgesetzte Mindesthöhe von 319,90 m ü.NN. nicht unterschreiten.

Geländeauffüllungen entlang der Grundstücksgrenzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken 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.

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

Hauptsammelstraße Schulstraße

Die scharfe Kurve am bisherigen Ende der Schulstraße im Westen wird aufgelöst und die bestehende Straße abgebrochen. Eine neue Anbindung von der Schulstraße wird als Hauptsammelstraße bis zur Kreisstraße SR 62 geführt. Die Keltenstraße im Norden wird entsprechend angebunden. Für mögliche Bauflächenerweiterungen nördlich des Plangebietes wird eine Stichstraße als Anbindung vorgesehen. Die Regelbreite der Schulstraße im Straßenraum beträgt insgesamt 10,50 m (vgl. Karte 2 Straßenraum Schulstraße). Davon entfallen 1,50 m auf einen begleitenden Gehweg, 5,50 m auf die Fahrbahn und 2,00 m auf einen straßenbegleitenden Grünstreifen. An diesen schließt sich teilweise ein abgesetzter Gehweg mit 1,50 m Breite an. Die Verkehrsführung erfolgt in einer geschwungenen Linienführung, um eine Geschwindigkeitsdämpfende Wirkung zu unterstützen.

Die bestehende Straßenverbindung im Norden wird in der bestehenden Breite von ca. 3,5 m erhalten und dient als eine in beide Richtungen befahrbare Geh- und Radwegverbindung von der SR 62 bis zur Keltenstraße. Zudem muss über den Weg die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen für große Fahrzeuge aufrechterhalten werden. Über eine Verbindung zur neuen Schulstraße können langfristig auch mögliche weitere Siedlungsflächen im Norden angebunden werden.

Wohnstraße Straße A

Die innere Erschließung des südlichen Baugebietes mit den Parzellen 6 – 15 wird durch eine Ringstraße (Straße A) hergestellt. Diese wird mit einem Pflasterbelag befestigt und dadurch auch optisch von der Hauptsammelstraße abgesetzt.

Die Regelbreite im Straßenraum beträgt insgesamt 8,25 m (vgl. Karte 3 Straßenraum Straße A). Davon entfallen 1,50 m auf einen niveaugleichen Seitenstreifen, 4,25 m auf die Fahrbahn und 2,50 m auf einen straßenbegleitenden Grünstreifen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. in Mulden-Rigolen-System).

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Westseite (Schulstraße) sowie an der Ostseite an der Chamer Straße.

Das Plangebiet kann durch eine neu Versorgungsleitung entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptsammelstraße, Wohnstraße) angebunden werden. Die Parzellen können 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 Schulstraße im Westen, im Norden an der Keltenstraße sowie östlich der Chamer Straße auf Höhe der geplanten Straßeneinmündung der neuen Erschließungsstraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche Flächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. Grünmulden und Sickerrigolen im Seitenbereich, Hohlkörper-Sickeranlagen) vor Ort zu versickern. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Private Flächen:

Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 4 m³ (bei Doppelhaus 8 m³) 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 in der Schulstraße im Westen, im Norden an der Keltenstraße sowie östlich der Chamer Straße auf Höhe der geplanten Straßeneinmündung der neuen Erschließungsstraße.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Schulstraße im Westen, im Norden an der Keltenstraße sowie westlich der Chamer Straße im unmittelbaren Bereich der geplanten Straßeneinmündung der neuen Erschließungsstraße.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Das Baugebiet kann über die geplanten Erschließungsstraßen durchgehend 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 Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Zudem soll eine innere Durchgrünung des Straßenraumes und der straßennahen privaten Parzellen mit geeigneten Bäumen die Wohnumfeldqualität verbessern.

Öffentliche Grünflächen mit begleitenden Baumpflanzungen sind südlich des Geh- und Radweges zwischen Kelttenstraße und Kreisstraße SR 62 vorgesehen, die zur Ortsrandeingrünung dienen und durch eine lockere einreihige Strauchpflanzung begleitet werden. Die Baumpflanzung beginnt am jetzigen Ortsrand auf Höhe der Flurnummer 640/38 und erstreckt sich bis zur Chamer Straße.

Entlang der Schulstraße werden in regelmäßigen Abständen Bäume 2. Wuchsordnung vorgesehen, die die bestehenden Pflanzungen an der Schulstraße fortsetzen.

Im südlichen Baugebiet können wegen der Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung in den durchgehenden Mulden-Rigolen-Systemen auf öffentlichen Grünflächen keine Baumpflanzungen erfolgen. Daher werden für die angrenzenden Parzellen 6 – 15 Pflanzgebote für die Pflanzung eines Baumes 2. Wuchsordnung oder alternativ eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Diese müssen straßenseitig gepflanzt werden, der Standort ist frei wählbar.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung 13.2.2):

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 13.2.4):

Südlich Geh- und Radweg: Auf mindestens 50 % der Radweglänge ist eine einreihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Die Pflanzung ist gleichmäßig auf die Gesamtlänge zu verteilen. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen. Baumstandorte sind von jeglichen Leitungstrassen freizuhalten. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, sind geeignete Baumschutzmaßnahmen (z.B. Wurzelsperre, Leerrohrverlegung) vorzusehen.

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

Freiflächengestaltungsplan

Für die Bepflanzung auf öffentlichen Flächen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit dieser abzustimmen.

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung 13.2.3):

Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Die Bäume sind zum öffentlichen Straßenraum hin zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar.

Für die Bepflanzung auf privaten Flächen auf den Parzellen 6-15 ist dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan mit Angabe der Art, Qualität und Standort beizufügen.

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

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

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

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylostium	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung 4.3).

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung 4.3).

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Auf den öffentlichen Grünflächen ist der Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln unzulässig (Textliche Festsetzung 4.4).

6. ARTENSCHUTZ

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Bestand:

Das Plangebiet hat aufgrund der Nutzung als Acker eine geringe Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Siedlungsbereich und der nördlich angrenzenden Straße unterliegen die Flächen erheblichen und regelmäßigen Störungen.

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 Bedeutung für den Biotopverbund (§ 12 BNatSchG).

Artenschutzfachliche Beurteilung:

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. Vorkommen von landkreisbedeutsamen Pflanzenarten sind im Wirkraum der Maßnahme nicht vorhanden. 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). Auch als Nahrungsraum weisen die Flächen keine geeigneten Strukturen auf. Durch die geplanten baulichen Anlagen werden ausschließlich Ackerflächen beansprucht. Eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse kann ausgeschlossen werden.

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, Rauchschnalbe, 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 Verkehrsflächen als nicht betroffen gelten.

Die Feldlerche als bodenbrütende Art der Agrarräume findet im Plangebiet aufgrund des sehr geringen Anteils an Saumstrukturen und der häufigen Störungen entlang der Straße und dem siedlungsnahen Bereich (Spaziergänger mit Hunden) keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Die Flächen wurden am 12.05.2020, am 19.05.2020, sowie am 26.05.2020 in den Morgenstunden begangen. Es konnten dabei keine adulten Vögel beobachtet oder im Singflug gehört werden. Ein Vorkommen im Plangebiet und damit eine Betroffenheit der Art ist auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Artengruppe Fledermäuse:

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppe der Fledermäuse ist anzunehmen, dass die neu entstehenden Pflanzungen auf den privaten und öffentlichen Flächen als Jagdlebensraum genutzt werden können.

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:

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel. Die Bauflächen bieten nach Fertigstellung in eingeschränktem Umfang zusätzliche Lebensräume für Vögel, da die Flächen einer intensiven Dauerbewirtschaftung entzogen werden.

Die erforderlichen Gehölze für Begrünungsmaßnahmen schaffen zusätzliche Lebensraumangebote für angepasste Arten des Siedlungsbereichs.

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.

7. HINWEISE

7.1. 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. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden.

Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

7.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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

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

7.3. Stromversorgung

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

7.4. 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. 800 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.

Allgemeine Hinweise des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Buchberggruppe bezüglich der Löschwasserversorgung:

Der Zweckverband übernimmt gem. § 4 der Verbandssatzung die Aufgabe der Bereitstellung des leitungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit dadurch die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der Vorhandenen Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz)

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend hat die Gemeinde / Erschließungsträger dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten (bei Erweiterung oder Verbesserung der Wasserversorgungsanlagen). Für zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, die in keiner Verbindung mit dem Trinkwasserrohrnetz stehen (Erstellen von Löschwasserentnahmestellen, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisternen usw.) ist ausschließlich die Gemeinde / Erschließungsträger zuständig.

7.5. 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.

7.6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabesatzung 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 hinaus gehende 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.

7.7. Wasserwirtschaft

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

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

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

7.8. Recyclingbaustoffe

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

7.9. 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.

7.10. 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.

7.11. Abwasserentsorgung

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

7.12. 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.

8. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Münsterer Straße II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne: Lageplan B 1.0 - Bebauungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen, M 1: 1.000, Satzung in der Fassung vom 29.05.2020.

Texte: Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Mitterfeld III“, Fassung Satzung 29.05.2020.