

GEMEINDE PRKSTETTEN

BEBAUUNGS- UND GRÜORDNUNGSPLAN "PFARRPFRÜNDE I"

i.V. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Öffentliche Auslegung

Stand: 19.10.2022

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

- A) Aufstellung und Planung**
- B) Anlass und Erfordernis der Planung**
- C) Planungsvorgaben**
 - 1. Landes- und Regionalplanung
 - 2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- D) Beschreibung des Planungsgebietes**
 - 1. Lage und Größe
 - 2. Baubestand / baulicher Umgriff
 - 3. Topografie
 - 4. Altlasten/ Denkmalpflege
 - 5. Hochwasser
- E) Konzeption der Planung**
 - 1. Städtebau
 - 2. Erschließung
- F) Grünordnung**
 - 1. Planungsgrundlagen
 - 2. Planungskonzept und Umsetzung
- G) Umwelt, Natur und Landschaft**
 - 1. Planungsziele und Planinhalte
 - 2. Prüfungsmethoden und Probleme
 - 3. Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter
 - 4. Vermeidung / Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege
- H) Ver- und Entsorgung**
 - 1. Verkehr
 - 2. Abwasserbeseitigung
 - 3. Trink- und Löschwasserversorgung
 - 4. Stromversorgung
 - 5. Abfallentsorgung
- I) Anlagen**
 - 1. Relevanzprüfung Artenschutz,**
Team Umwelt Landschaft, vom 13.10.2022

A) Aufstellung und Planung

Mit Beschluss vom 29.07.2021. hat die Gemeinde Parkstetten die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Pfarrpfünde I“ beschlossen.

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

Prüfung der Voraussetzungen für § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinne des § 13b Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m².

Parzellen 1 – 3: Bauland 12.599 m² x 0,4 = 5.036,60 m²

Parzellen 4 – 6: Bauland 1.861 m² x 0,35 = 651,35 m²

Gesamt: 5.686,95 m² überbaubare Fläche. Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich im Westen und im Süden an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass an bestehenden Ortrand im Bereich der Bajuwarenstraße und im Bereich des Nibelungenring anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

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

Die Voraussetzungen für das gewählte Verfahren sind gegeben.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

B) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand von Parkstetten ein neues Baugebiet auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken.

Zur Deckung des aktuellen Bedarfes an Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau und Wohnraum für ältere Menschen ist der überwiegende Teil des Baulandes für Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Anzahl der älterer Mitbürger wird voraussichtlich nach den Prognosen steigen. Aus diesem Grund soll mit dieser Ausweisung erreicht werden, hier Wohnraum bereitzustellen, der für ältere Bürger in Form einer Einrichtung für betreutes Wohnen (Parzelle 02) geeignet ist. Eine weitere Flächen von ca. 4250 m² ist für einen 2-geschossigen Geschosswohnungsbau (Parzelle 03) vorgesehen, der weiteren Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau liefert. Im direkten Anschluss an die bestehenden Wohnbebauung an der Bajuwarenstraße werden 3 kleinere Parzellen (P04 – P06) für die klassischen Einfamilienhausbebauung bereitgestellt.

Im Westen des Baugebietes wird ein 4.400 m² großes Grundstück für die Ansiedlung eines Kindergartens vorgesehen. Der Bedarf in der Gemeinde Parkstetten ist unmittelbar.

Auch für die Zukunft zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab. Das Bebauungskonzept sieht einen Anschluss / Erweiterung Richtung Osten und Richtung Norden vor.

Vor dem Aspekt, dass der Innenbereich dem Außenbereich vorgezogen werden soll, hat die Gemeinde ihre Innenbereichsflächen und Baulücken geprüft.

Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) stehen für neue Wohngebäude derzeit nicht zur Verfügung.

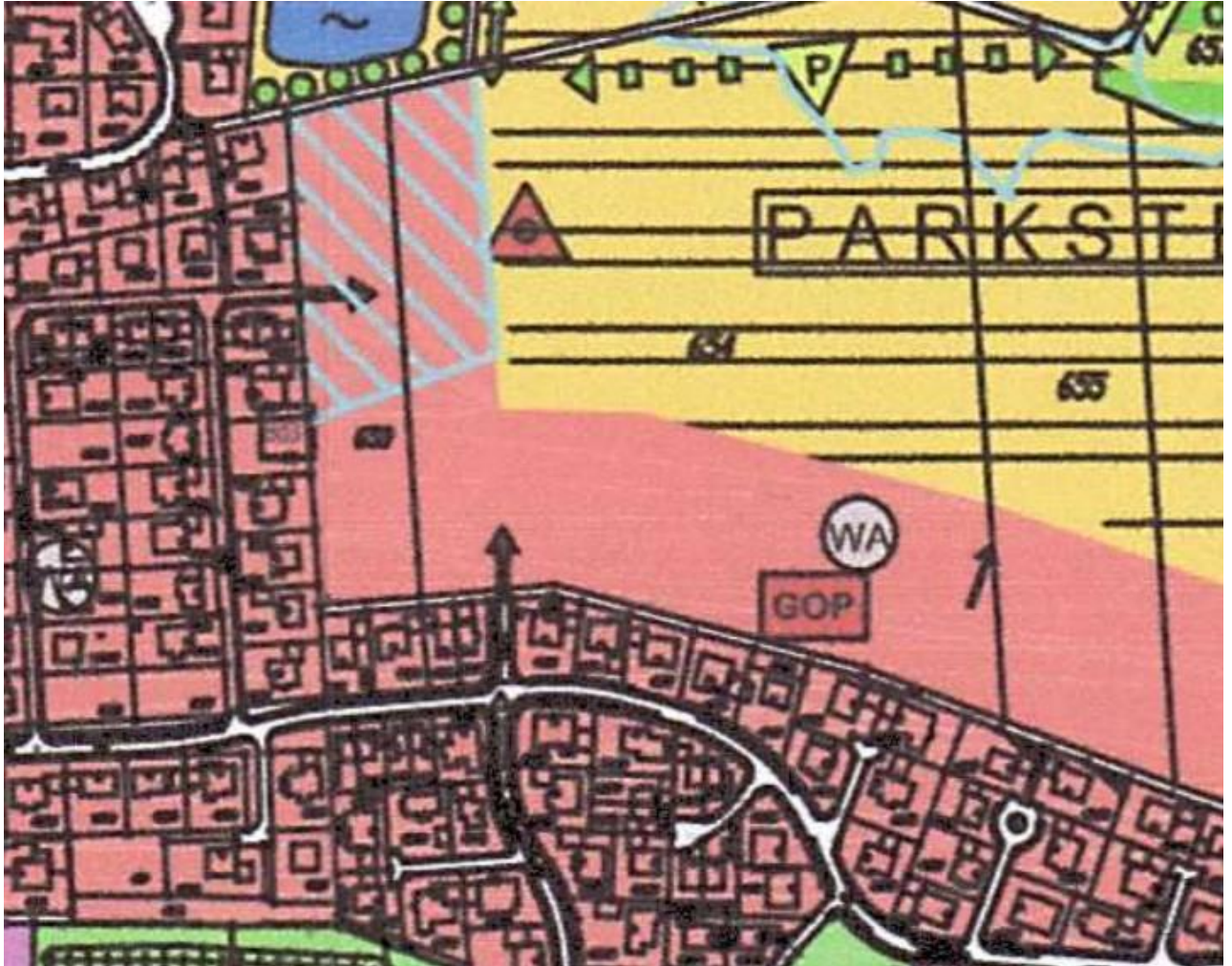
C) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Parkstetten ist im Landesentwicklungsprogramm als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet dar. Flächennutzungs- und Landschaftsplan müssen nicht angepasst werden. Eine Änderung mittels Deckblatt ist nicht erforderlich.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

D) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Parkstetten.



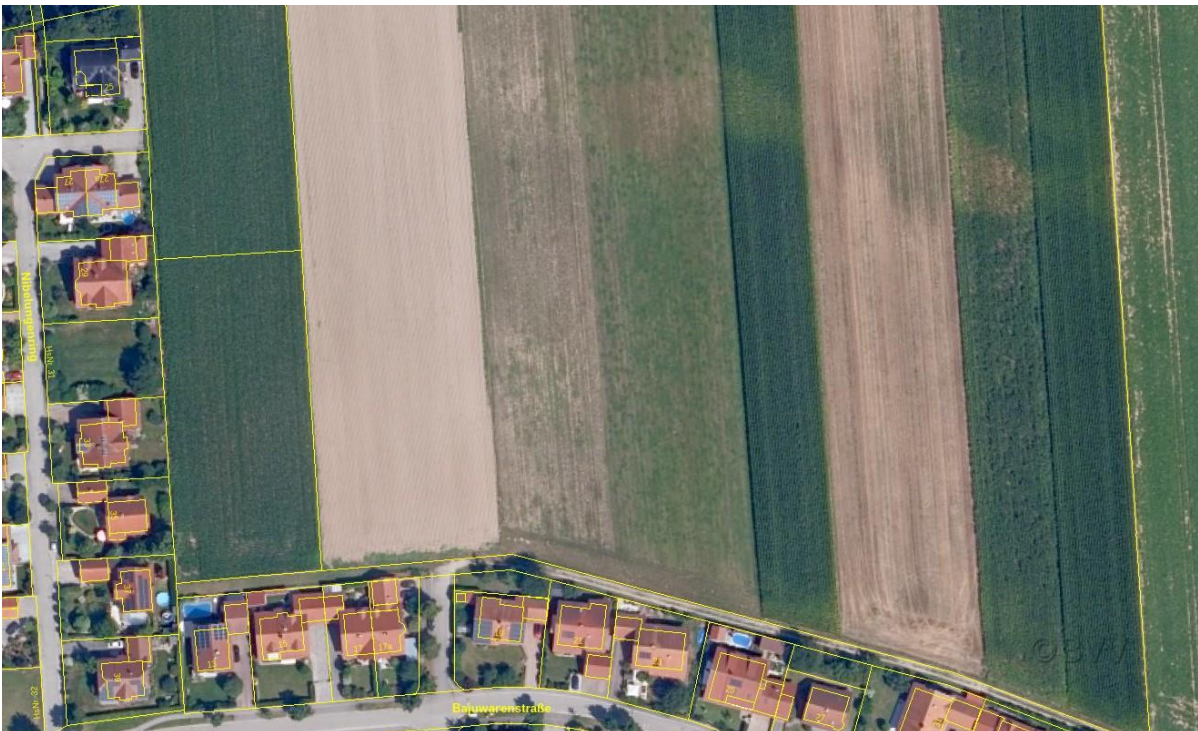
Lage des Baugebietes in Parkstetten

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,68 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Stücke:

Flur Nr. 654 (TF); landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 12.947 m²)

Flur Nr. 653/1; landwirtschaftlich genutzte Fläche (ca. 3.572 m²)

Flur Nr. 645 (TF); landwirtschaftliche Feldweg (ca. 309 m²)



Luftbild

| | |
|----------------------------|---------|
| Nettobauland: | 1,44 ha |
| davon: | |
| Wohnungsbau | 0,42 ha |
| Betreutes Wohnen | 0,40 ha |
| Einfamilienhäuser | 0,18 ha |
| Kindergarten | 0,44 ha |
| Verkehrsfläche incl. Wege: | 0,24 ha |

2. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Es grenzt im Westen und im Süden unmittelbar an die bestehende Bebauung von Parkstetten an. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

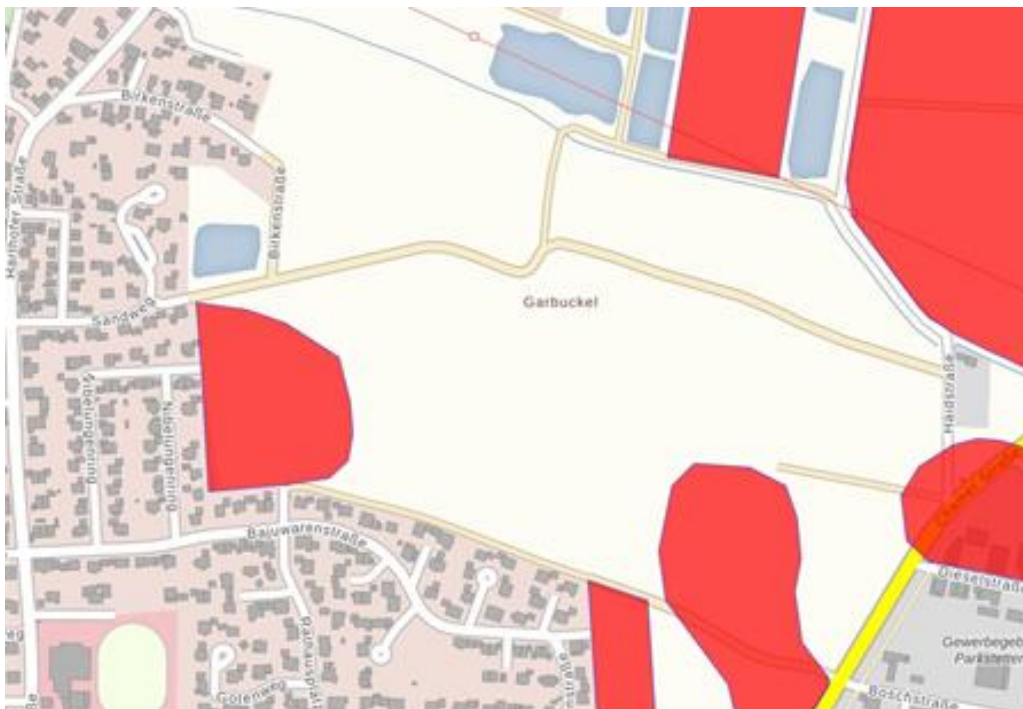
3. Topografie

Das künftige Wohnbaugelände liegt am höchsten Punkt auf ca. 320,70 m ü NHN im Süden und fällt in nördlicher Richtung auf ca. 319,40 m ü NHN.

4. Altlasten/ Denkmalpflege

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

Nach Auskunft BayernAtlas ist innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Bodendenkmal zu rechnen.



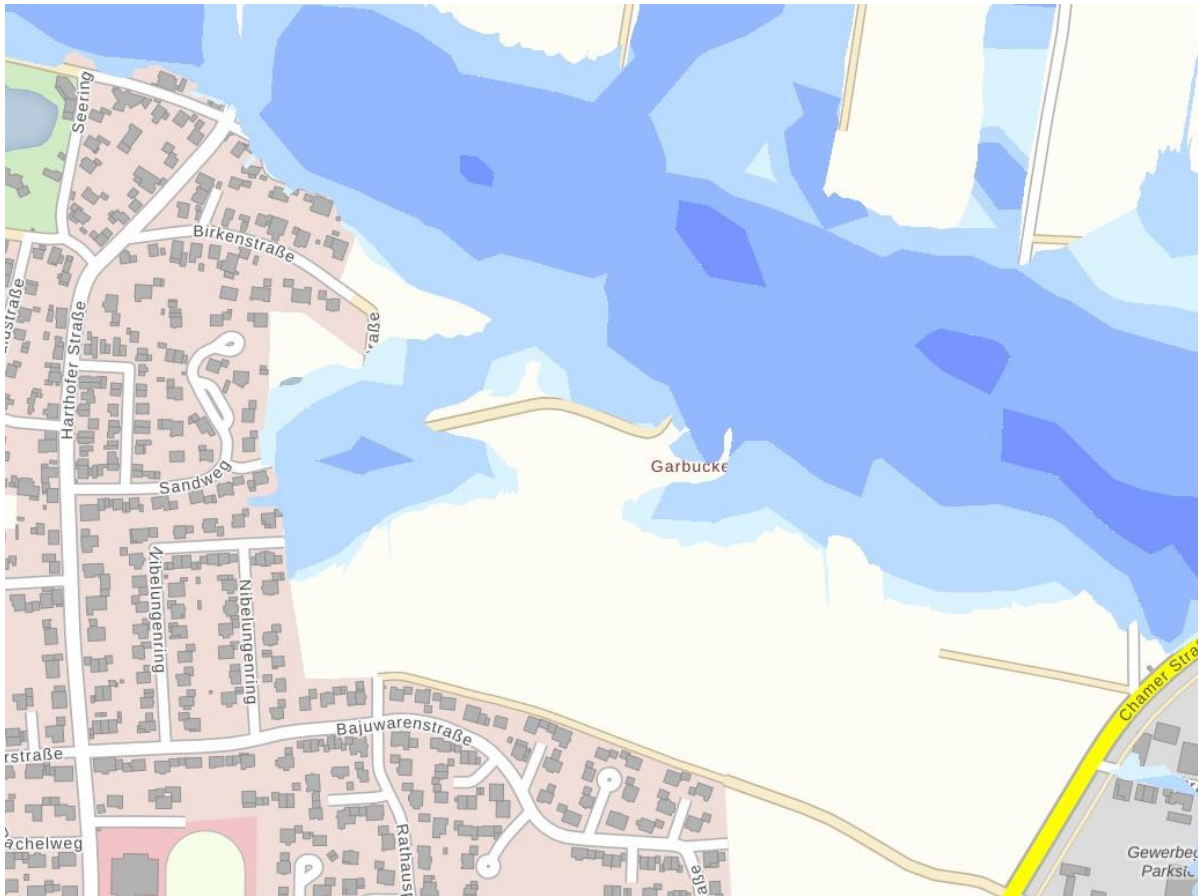
Auszug aus dem BayernAtlas

Folgendes Bodendenkmal ist im Plangebiet kartiert:
D-2-7041-0093; Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Nach Auskunft des BayernAtlas ist im Plangebiet und im näherer Umfeld kein Baudenkmal vorhanden.

5. Hochwasser



Auszug aus dem BayernAtlas: Wassertiefen für HQ100

Das Plangebiet liegt außerhalb der HQ100 Linie. Die HQ100 Linie ist im Bebauungsplan als planlicher Hinweis enthalten.

E) Konzeption der Planung

1. Städtebau

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend, wurde das Wohngebiet für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau einem Kindergarten und freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konzipiert.

Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

Auf Grund einer Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und einer maximal zulässigen Wandhöhe, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

Die Wandhöhe für die Gebäude, die mit maximal 2 bzw. in einem kleinen Bereich der Parzelle P02 mit 3 Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wird eine Wandhöhe von max. 6,50 m im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser, 7,50m im Bereich des Geschosswohnungsbaus und 10,50 m im Zentrum festgesetzt.

Um für die Bauwerber eine möglichst flexible Baugestaltung zu ermöglichen, sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach im Baugebiet zulässig.

2. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Anschluss an die Bajuwarenstraße über einen bestehenden Straßenstich Richtung Norden. Zum Auftakt ins Baugebiet wird eine Aufweitung in Form eines Platzes mit Umfahrung Richtung Westen geschaffen. Diese Umfahrung ermöglicht die Abwicklung des Hol- und Bring- Verkehrs zum Kindergarten, ohne den öffentlichen Straßenraum zu belasten. Hier werden Parkmöglichkeiten für Eltern und Angestellte geschaffen.

Im Weiteren führt die 7,50 m breite Wohnstraße Richtung Norden und Richtung Osten.

Die Weiterführung nach Norden dient einer möglichen späteren Erweiterung des Baugebietes und dem Anschluss an das bestehende Straßennetz der Gemeinde Parkstetten.

Die Erschließung nach Osten wird am Ende mit einer temporären Kehre ausgeführt. Diese Kehre ist mit ihren 9 m Radius für alle nötigen Entsorgungsfahrzeuge ausrechen dimensioniert. Bei Erweiterung des Baugebietes nach Osten kann diese Kehre entfallen und dem Bauland zugeschlagen werden.

Die Breite der öffentlichen Erschließungsfläche beträgt 7,50 davon ein Gehweg von 2,00 m.

Nördlich der von West nach Ost verlaufenden Verkehrsfläche sind Stellplätze auf Privatgrund festgesetzt.

Die Eingrünung der Straße im Sinne von Straßenbäume wird in dieser privaten Verkehrsfläche erbracht.

F) Grünordnung

1. Planungsgrundlagen

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wiedergegeben.

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Gemeinde Parkstetten im niederbayerischen Landkreis Straubing- Bogen und schließt nordöstlich an bestehende Wohnbebauung an. Es kann südlich über die Bajuwarenstraße erschlossen werden. Die gebietseigene Erschließung behält sich eine künftige Weiterführung sowohl in nördlicher als auch östlicher Richtung vor. Das Baugebiet umfasst die Flurstücke Nr. 653/1 und 654, beide Gmkg. Parkstetten.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D65-Unterbayerisches Hügelland und Isar- Inn- Schotterplatten, Untereinheit Donauauen. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet ein Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald

Im Flächennutzungsplan - Landschaftsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, für das die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und eine Eingrünung des Ortsrandes mit Gehölzstrukturen erforderlich sind. Im nördlichen Anschluss ist die Fläche als Baugebiet, das bis zum Erreichen des hundertjährigen Hochwasserschutzes nicht entwickelbar ist, dargestellt. Die Flächen nordöstlich des Plangebietes sind als Wiesenbrütergebiet im Flächennutzungsplan-Landschaftsplan dargestellt; im Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind sie jedoch nicht als Wiesenbrüterkulisse dargestellt.

2. Planungskonzept und Umsetzung

Aus städtebaulicher Sicht, bietet sich ein baulicher Anschluss an das bestehende Gemeindegebiet an. Im Flächennutzungsplan sind bereits Erweiterungsflächen für die bestehenden Wohngebietes dargestellt. Nördlich daran schließt landwirtschaftliche Fläche an. Symbolisch wird im Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, die Ortsränder durch Gehölzstrukturen einzugrünen. Das Planungskonzept sieht eine entsprechende Ortsrandausbildung vor, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren und das Gebiet in die Landschaft einzugliedern.

Mit dem Grünkonzept sollen typische Landschaftselemente der Umgebung aufgegriffen werden. Hier soll visuell und funktionell eine Verbindung zu der umgebenden Landschaft hergestellt werden. Zugleich bietet sich eine Abschirmung zur nördlich angrenzenden Linie des hundertjährigen Hochwasserereignisses an. Innerhalb des Baugebietes wird die Haupteerschließungsachse mit Straßenbäumen betont.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte. Im Plangebiet sind für festgesetzte Bepflanzungen standortheimische Gehölze, in Heckenpflanzungen gebietseigener Herkunft 6.1 Alpenvorland, soweit verfügbar zu pflanzen. Bei Verwendung von gebietseigenem Saatgut soll die Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion verwendet werden.

Die zu verwendenden Gehölze sind auf dem Bebauungsplan festgesetzt und zu beachten. Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte). Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

G) Umwelt, Natur und Landschaft

Aufgrund der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

1. Planungsziele und Planinhalt

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen. Geplant ist der Bau von Einfamilien- und Mehrparteienhäusern, einem Kindergarten, einem Altenheim sowie deren Erschließung. Ebenso werden erforderliche Maßnahmen der Landschaftspflege zur Ortsrandeingrünung und Auflockerung des Baugebiets festgelegt.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 1, Spalte 1).

Tabelle 1: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

| | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere | |
|---|---|--|
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere | TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ <= 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere |
| Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung | Feld A I unten 0,3 – 0,5 | Feld B I unten 0,2 – 0,4 |
| Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung | Feld A I oben 0,4 – 0,6 | Feld B I oben 0,3 – 0,5 |
| Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung | Feld A II unten 0,8 – 0,9 | Feld B II unten 0,5 – 0,7 |
| Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung | Feld A II oben 0,9 – 1,0 | Feld B II oben 0,6 – 0,8 |
| Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung | Feld A III 1,0 – 3,0 | Feld B III 1,0 – 3,0 |

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

3. Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet.

3.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist weder mit einer hohen Biodiversität noch mit dem Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Es sind keine amtlich kartierten Biotop- und Natura-2000 Gebiete von der Planung betroffen. Als Zustandsbewertung weist die Fläche eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut auf (**Stufe I, oberer Wert**) auf.

Um das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu untersuchen, wurden im Frühjahr und Sommer 2022 sieben Begehungen durchgeführt. Im Vorhabensbereich sowie im Wirkraum des Vorhabens konnten keine Nachweise von bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur erfolgen. Außerhalb des Wirkraumes konnte einmal kurz eine Feldlerche gesichtet werden, die jedoch dann aus dem Gebiet abflog. Während der Begehungen konnten immer wieder Katzen auf den Äckern beobachtet werden. Diese stellen eine Gefährdung für bodenbrütende Vogelarten dar. Aufgrund fehlender Nachweise kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit von bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden.² Für andere Artengruppen sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

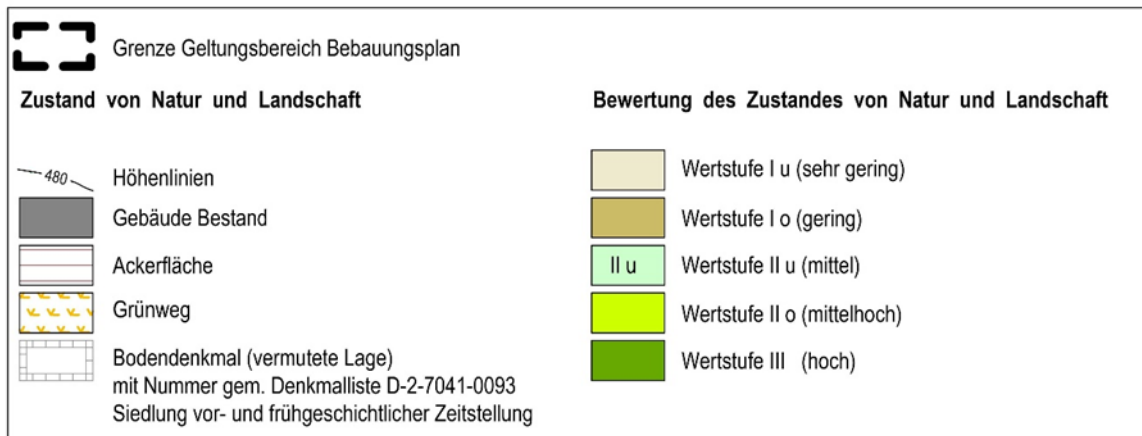
Zu Umweltauswirkungen kann es baubedingt temporär mit Lärm und Erschütterungen kommen. Anlagenbedingt geht durch die Planung die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Zumindest auf der Ackerfläche ist aufgrund der intensiven Nutzung nicht von einer hohen Bedeutung als Lebensraum auszugehen. Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen, welche sich negativ auf die angesiedelten Tiere auswirken kann.

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



² Team Umwelt und Landschaft: 3229 Relevanzprüfung Artenschutz zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Pfarrfründe“, Gemeinde Parkstetten, 13.10.2022.

Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



3.2 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Beim Planungsgebiet handelt es sich derzeit um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist derzeit nicht zulässig. Eine Anbindung ist durch die Wohngebiete im Westen und Süden gegeben. Als Zustandsbewertung weist das Plangebiet aufgrund der infrastrukturellen Vorbelastungen eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut (**Kategorie II unterer Wert**) auf.

Zu Umweltauswirkungen entstehen baubedingt während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut. Anlagenbedingt geht durch die Planung landwirtschaftliche Nutzfläche verloren; Bauland wird dazugewonnen. Die Planung steht dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegen.

3.3 Schutzgut Boden

Als Boden steht fast ausschließlich Braunerde aus Sand (Flugsand) an. Das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser ist durchschnittlich. Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist hoch. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering. Im Zuge der durchgeführten Erkundung wurden bereichsweise künstliche Auffüllungen angetroffen, die teilweise Anteile an Ziegelresten aufweisen. Damit liegt anthropogen überprägter Boden ohne Dauerbewuchs vor. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7041-0093 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Als Zustandsbewertung weist das Plangebiet eine insgesamt **mittlere Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert)** für das Schutzgut auf.

Zu Umweltauswirkungen ist im Zuge eines Baubetriebes der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten. Erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten. Anlagebedingt kann die Fläche des Wohngebietes durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 60% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB). Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Retentionsraum für Niederschlagswasser sowie Schwermetalle geht verloren.

3.4 Schutzgut Wasser

Am Untersuchungsort liegt der mittlere Grundwasserspiegel nach den Angaben in der hydrogeologischen Karte bei etwa 317 m ü. NN. Der erkundete Grundwasserstand von 316,7 m wird als mittlerer Grundwasserstand angenommen. Damit ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bereits nahe der Geländeoberkante anzunehmen. Der mittlere höchste Grundwasserstand dürfte damit im Bereich zwischen etwa 317,3 bis 318,0 m ü. NN liegen. Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Im Norden grenzt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Donau an. Das Versickern von Niederschlagswasser ist auf dem Gelände grundsätzlich möglich, bedarf aber aufgrund der Bodenverhältnisse und des zu erwartenden Mittleren Höchsten Grundwasserstandes (MHGW) weiterer Auswertung und Überprüfung auf Machbarkeit. Als Zustandsbewertung weist das Schutzgut aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sowie der Lage im wassersensiblen Bereich eine **mittelhohe Bedeutung (Kategorie II oberer Wert)** für Natur und Landschaft auf.

Zu Umweltauswirkungen kann die Fläche des Wohngebietes anlagebedingt durch Haupt- und Nebenanlagen auf bis zu 60% überbaut werden (festgesetzte Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 BauGB). Eine

wesentliche Versiegelung oder Veränderung des hydraulischen Wasserhaushaltes ist damit aufgrund der Art der baulichen Anlagen zu erwarten. Der natürliche Wasserhaushalt wird erheblich beeinträchtigt. Betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

3.5 Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Das Planungsgebiet stellt weder ein Kaltluftentstehungsgebiet noch eine Frischluftschneise dar. Als Zustandsbewertung weist das Plangebiet eine **geringe Bedeutung (Kategorie I oberer Wert)** für das Schutzgut auf.

3.6 Schutzgut Landschaft

Vor Ort handelt es sich um eine landwirtschaftliche Kulturlandschaft. Im Süden und Westen grenzen bestehende Wohngebiete an den Geltungsbereich. Der Bereich ist bereits durch die bestehende Umgebungsbebauung vorbelastet. Als Zustandsbewertung weist das Plangebiet eine **geringe Bedeutung (Kategorie I unterer Wert)** für das Schutzgut Landschaftsbild auf.

Zu Umweltauswirkungen ist anzumerken, dass das Planungsgebiet durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist. Somit wird das Schutzgut durch die Ausweisung des Wohngebietes nur mäßig erheblich beeinträchtigt.

3.7 Kulturgüter und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-2-7041-0093 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Auf eine den Boden schonende Bauausführung innerhalb geeigneter trockener Witterungszeiten ist zu achten. Durch die Baumaßnahmen können Eingriffe in das Bodendenkmal entstehen. Bauvorgreifende Sondierungen können im Zweifelsfall Befunde klären und so eine Sicherung ermöglichen. Details können im Zuge des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geklärt werden. Als Zustandsbewertung weist das Plangebiet **keine erhebliche Bedeutung** für das Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter auf.

3.8 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 2 werden diese genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich für des Plangebiet eine insgesamt **mittlere Bedeutung (Stufe II unterer Wert)**.

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung

| Fläche | Tiere, | Fläche | Boden | Wasser | Klima | Landschaft | gesamt |
|--------|-------------|--------|-------|--------|-------|------------|---------------|
| in ha | Pflanzen, | | | | Luft | | |
| | biologische | | | | | | |
| | Vielfalt | | | | | | |
| 0,9 ha | I o | II u | II u | II o | I o | I u | II u |

Erläuterung Wertstufen:

| | | | | | |
|-----|---|----------------------------|---|---|--------------|
| I | = | Gebiet geringer Bedeutung | u | = | unterer Wert |
| II | = | Gebiet mittlerer Bedeutung | o | = | oberer Wert |
| III | = | Gebiet hoher Bedeutung | | | |

4. Vermeidung / Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt (**Eingriffsvermeidung**):

- V1 Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde ein verhältnismäßig großer Bereich des neuen Baulands mit flächenmäßig dichter Wohnbebauung (Parzelle 3) konzipiert.
- V2 Die festgesetzten Bauweisen dienen dem Ziel einer umweltgerechten wohnbaulichen Nutzung.

- V3 Begrünte Flachdächer sind bei Garagen zulässig, um das Kleinklima zu erhalten und fördern.
- V4 Zum Schutze des Wasserhaushaltes sind Stellplätze nur mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.
- V5 Einfriedungen wurden so geregelt, dass durch Bodenfreiheit eine Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.
- V6 Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen) sind mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat zu überdecken und intensiv zu begrünen
- V7 Eine vegetationsfreie Freiflächengestaltung wird als unzulässig festgesetzt (z.B. Schottergärten, mit wasserundurchlässiger Folie unterlegte Flächen, u.ä.).

Es verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Ausmaß. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es wurden jedoch folgende Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege festgesetzt:

- M1 Standortheimische Gehölze als Mindestqualität für zu pflanzende Gehölze.
- M2 In Heckenpflanzungen Gehölze gebietseigener Herkunft, soweit verfügbar.
- M3 Eine nördliche Ortsrandeingrünung mit einer 3-4-reihigen lückigen Strauch-Baumhecke.
- M4 Eine am östlichen Geltungsbereich wohngebiets- abschirmende Zwischenhecke zu einem möglichen künftigen Erweiterungs- Baugebiet.
- M5 Eine Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen ist festgesetzt. 1 Baum pro 800 m² Baugrundstücksfläche
- M6 Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen.
- M7 Die Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen sind spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode durchzuführen.
- M8 Ausschluss von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen und Pflanzen.
- M9 In Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine Gebäude und Nebenanlagen erlaubt.
- M10 Ein Grünstreifen mit standortheimischen von der Lage her weitestgehend festgesetzten Laubbäumen als Abschirmung des geplanten Kindergartens zum bestehenden Wohngebiet.
- M11 Bei Baumstandorten auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von 16 m² eine durchwurzelbare Tiefe von mindestens 1,20 m mit geeignetem Pflanzsubstrat herzustellen, um genügend Wurzelfreiraum zu gewährleisten.

H) Ver- und Entsorgung

1. Abwasserbeseitigung

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

Niederschlagswasser:

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 ausreichend dimensionierter Rückhaltebehälter 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.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Südseite (Bajuwarenstraße).

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes obliegt den Energiewerken Heider.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an den Durchgangsstraßen bereitzustellen.

6. Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

7. ÖPNV

Die Gemeinde Parkstetten liegt im Versorgungsbereich der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Harthofer Straße, Haltestelle „Siedlung Harthof“ ca. 250 m westlich des Plangebietes für die Linien 7.

Weitere Buslinien können in Parkstetten an der Schule genutzt werden.

aufgestellt: 19.10.2022

Gutthann HIW Architekten GmbH
Mussinanstraße 7
94327 Bogen

G+2S
Garhartner+Schober+Spörl
Böhmerwaldstr. 42
94469 Deggendorf

I) Anlagen