

GEMEINDE PARKSTETTEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 8
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„UNTERPARKSTETTEN – SCHMIEDFELD“**

Begründung / Umweltbericht

Vorentwurf vom 20.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellung und Planung	4
2. Planungsanlass / Ausgangssituation.....	4
3. Allgemeine Angaben zum Plangebiet.....	5
3.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich	5
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
3.3 Städtebauliche Situation	8
3.4 Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung.....	8
4. Änderungen durch das Deckblatt 8.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	10
4.4 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke.....	10
4.5 Firstrichtung	10
4.6 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	10
5. Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	11
5.1 Verkehrserschließung	11
5.2 Abwasserentsorgung	11
5.3 Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung	12
5.5 Stromversorgung	12
5.6 Telekommunikation	12
5.7 Abfallbeseitigung	12
6. Grünordnung	12
6.1 Pflanzgebot für Bäume auf privaten Grünflächen	12
6.2 Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen.....	12
7. Artenschutz.....	13
8. Biotopkartierung Bayern - ABSP Landkreis Straubing-Bogen.....	13
9. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	13
10. Eingriffsregelung / Minderungsmaßnahmen	13
11. Baubeschränkungen	14
12. Wasserwirtschaft.....	15
13. Denkmalschutz.....	16
14. Textliche Hinweise.....	16
15. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB / Umweltbericht.....	17
15.1 Ziele der Planung.....	17
15.2 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	17
15.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
15.4 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung	26
15.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	26
15.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	27
15.7 Planungsalternativen	28
15.8 Methodik / Grundlagen.....	28
15.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
16. UNTERLAGENVERZEICHNIS.....	30

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 20.07.2023

.....
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:

Gerda Schiessl
Dipl.-Ing. (FH)

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung und Planung

Die Gemeinde Parkstetten hat mit Beschluss vom 13.01.2022 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ vom 14.10.1966 durch Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“, nördlich der Bogener Straße.

Gegenstand der Änderungen sind planliche und textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ), der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude. Darüber hinaus werden Baugrenzen aufgeweitet und einzelne Festsetzungen entsprechend den Anforderungen heutiger Baustandards modernisiert oder ergänzt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ in der rechtskräftigen Fassung vom 14.10.1966 einschließlich der Deckblätter 1-7 werden durch das Deckblatt 8 vollständig ersetzt und im Zuge dessen digitalisiert.

Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters, die Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, das Maß der baulichen Nutzung an die Orientierungswerte der BauNVO 2017 angenähert. Die Änderung des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ durch Deckblatt Nr. 8 erfolgt nach § 2 Abs. 1 BauGB.

2. Planungsanlass / Ausgangssituation

Der knapp 5,52 ha umfassende Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ vom 14.10.1966 in Parkstetten ist nahezu vollständig bebaut. Seit Inkrafttreten wurde der Bebauungsplan durch 7 Deckblätter geändert.

Die Gemeinde Parkstetten hat in der Sitzung vom 13.01.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ mit dem Deckblatt 8 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Nach Durchführung eines ersten Beteiligungsverfahrens kam man zu dem Schluss, dass die Änderungen durch Deckblatt 8 die Grundzüge der Planung berührten.

Die Höhere Landesplanungsbehörde, Regierung von Niederbayern, hatte die Planung „aus landesplanerischer Sicht begrüßt“ und keine Einwände gegen die Planänderung durch Deckblatt 8 im vereinfachten Verfahren vorgebracht.

Von der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) wurde in der Diskussion über die Verfahrenswahl die Rechtsauffassung vertreten, dass für die Deckblattänderung das sogenannte Regelverfahren anzuwenden sei.

Daher hat der Gemeinderat von Parkstetten in seiner Sitzung vom 16.02.2023 beschlossen das vereinfachte Verfahren für das o.g. Deckblatt abubrechen und die Änderung des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ mit dem Deckblatt 8 nunmehr im sogenannten Regelverfahren durchzuführen.

An dem Ziel in Parkstetten, eine geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen, soll festgehalten werden, da bis zur Realisierung des Hochwasserschutzes in Parkstetten keine weiteren Flächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Zudem unterstützt eine geordnete Nachverdichtung den Klimaschutz, indem ein zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden wird.

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“, Deckblatt Nr. 8, enthält Änderungen zu planlichen und textlichen Festsetzungen nach BauGB. Das Planwerk wird im Zuge des Verfahrens auf Basis der digitalen Flurkarte der Vermessungsverwaltung digitalisiert. Über

den gesamten Geltungsbereich soll durch das Deckblatt 8 eine gemäßigte Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung oder Aufstockung ermöglicht werden.

Bisherige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung:

Geschossigkeit/Höhenentwicklung: E + DG oder E + 1

Grundflächenzahl, GRZ: ≤ 0,4

Geschossflächenzahl, GFZ: bei E + DG max. 0,4
bei E + 1 max. 0,7

Traufhöhe talseitig: bei E + DG nicht über 4,30 m ab gewachsenem Boden zulässig Erdgeschoß und Teilausbau des Dachgeschosses (jedoch keine abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss)

bei E + 1 nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden zulässig Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß, Dachgeschoßausbau unzulässig.

Somit waren maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude (E +1) realisierbar.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) waren nicht zulässig.

3. Allgemeine Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich

Durch das Deckblatt Nr. 8 wird die Zulässigkeit von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung von bereits bebauten Parzellen begründet. Festgesetzt wird wie bisher ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Zulässig sind Wohnungen und Wohngebäude nach § 4 Absatz 2 Nr. 1. und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO sind ausgeschlossen.

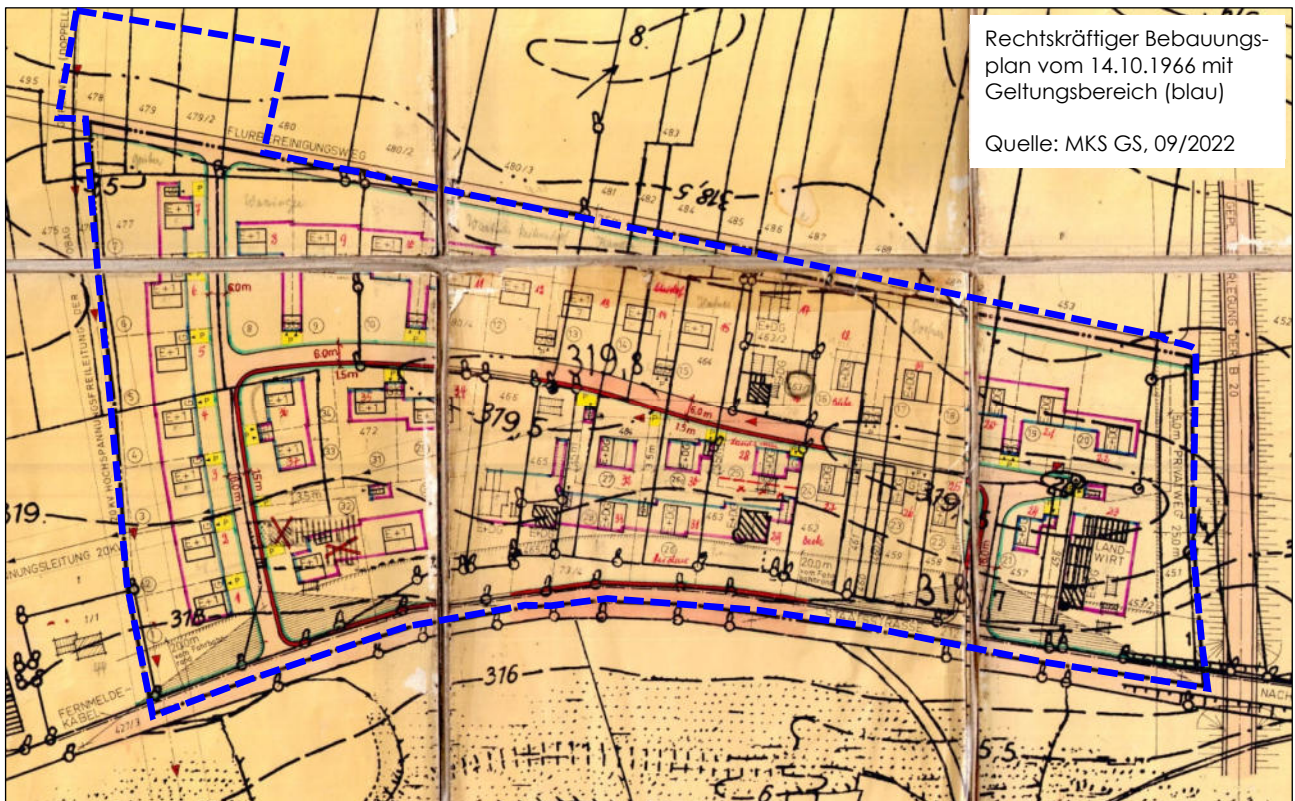
Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Parkstetten im Gemeindeteil Unterparkstetten und wird durch die südlich gelegene Bogener Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ weist eine Gesamtfläche von ca. 55.180 m² (ca. 5,52 ha) auf und umfasst folgende Flurnummern, allesamt der Gemarkung Parkstetten:

Liste der Flurnummern:				
1/3	453	464	480/4	829/1
1/4	453/3	464/1	480/5	829/2
1/8	453/5	464/2	480/9	829/3
1/9	453/6	464/4	480/10	
	453/7		480/12	840
73/4 (Teilfläche 1)	453/8	465	480/13	
73/4 (Teilfläche 2)	453/9	465/1	480/15	
73/12			480/16	
73/13	456	466	480/20	
73/14	457	466/1		
73/15			481/3	
73/20	458	472	481/4	
	458/1	472/1	481/5	
76/2	458/3	472/2	481/7	
		472/4		
427/4	461/1	472/6	482	
427/7	461/2	472/8	482/1	
427/8	461/7	472/9	482/2	
427/9	461/9	472/10		
	461/10	472/11	484	
427/44		472/12	484/1	
427/48	463			
	463/1	477	485/2	
	463/2	477/1		
	463/3	477/2	817	
	463/5	477/3		
	463/7	477/4		

Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Änderungsgebietes ist bereits bebaut.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben



3.3 Städtebauliche Situation



Blick von Westen (parallel zur Bogener Straße (SR 15))

3.4 Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ erlangte am 14.10.1966 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurden 7 Deckblätter zum Ursprungsplan erstellt. Die letzte Änderungsplanung (Deckblatt 7) wurde am 17.10.2000 rechtskräftig.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung durch Deckblatt 8 bestehen in der Schaffung des planungsrechtlichen Rahmens für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung der größtenteils bebauten Wohnsiedlung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unverändert beibehalten und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 geringfügig erhöht. Außerdem wird eine maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Für das bereits weitgehend baulich genutzte Plangebiet besteht zudem das Erfordernis die rechtskräftige Bauleitplanung im Hinblick auf Regelungen zur Baugestaltung und zu umweltrelevanten Inhalten zu modernisieren und allgemein an geltendes Bauplanungsrecht anzupassen.

Im Zuge der Planänderung werden die bisher sehr eng gehaltenen Baufenster an den Baubestand angepasst und zum Zwecke der Nachverdichtung aufgeweitet.

Diese waren in der Vergangenheit immer wieder Gegenstand von Anträgen auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterparkstetten – Schmiedfeld“.

Daher sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überarbeitet, teils modernisiert und „verschlankt“ werden.

Um gleichzeitig eine geordneten Nachverdichtung durch Aufstockung oder zusätzliche Bauten auf den teilweise sehr großen Grundstücken zu ermöglichen, wird das Deckblatt Nr. 8, mit Überarbeitung und Änderung der bestehenden textlichen und planlichen Festsetzungen aufgestellt.

Die Art der Nutzung wird entsprechend dem Flächennutzungsplan weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4. Änderungen durch das Deckblatt 8

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 8 ersetzen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ in der Fassung vom 14.10.1966, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 7.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ und der Deckblätter 1 – 7 sollen durch das Deckblatt 8 aktualisiert und an die tatsächliche Bebauung angeglichen werden. Hierbei liegt auch die Anpassung an geltendes Baurecht im Fokus der Gemeinde.

Für den Planbereich werden die planlichen Festsetzungen zu Geschossflächenzahl (GFZ), Baugrenze, Gebäudehöhe, Anzahl der Wohneinheiten und Zulässigkeit von Hausgruppen angepasst und die tatsächlichen Grundstücksgrenzen auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (digitale Flurkarte) dargestellt.

Änderungen oder Ergänzungen der ursprünglichen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ durch das Deckblatt Nr. 8 sind in das Plandokument eingeflossen. Die bauplanungsrechtlich relevanten Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden digitalisiert und in das Planwerk übernommen, sofern sie künftig gelten sollen.

Bestehende Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz, für bauliche Änderungen, Neu- und Ersatzbauten gelten die Festsetzungen dieser Satzung.

Einige bauplanungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen werden durch wie folgt geändert:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 auch weiterhin zulässig sein. Der Abs. 2 schließt seit der BauNVO 1990 in Nr. 3 auch sportliche Zwecke mit ein.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind Bestandteil des Deckblattes Nr. 8, da (einzelne) Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen oder den Gebietstyp erwarten lassen.

Zudem behält die Genehmigungsbehörde die Entscheidung im Einzelfall.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zur Höhenentwicklung: E + DG und E + 1 entfallen und werden durch die mehr Spielraum eröffnende Festsetzung zur Geschossigkeit: „zulässig sind 2 Vollgeschosse“ (vgl. Punkt 2.2 der planlichen Festsetzungen) ersetzt. Damit soll künftig eine flexiblere Bebauung der

Grundstücke ermöglicht werden, unabhängig davon, auf welcher Höhe im Gebäude die 2 Vollgeschosse verwirklicht werden.

Hierbei ist jedoch die maximale Wandhöhe einzuhalten.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich für die Höhe baulicher Anlagen ergänzend zur Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe auch deren Bezugspunkte zu definieren.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 7,00 m als Höchstmaß, bezogen auf das Urgelände, festgesetzt (Punkt 2.8). Der obere Bezugspunkt wird ergänzt.

Die GRZ entspricht mit 0,4 den Orientierungswerten der BauNVO 2017.

Die GFZ wird abweichend davon auf 0,8 begrenzt, um das ländliche Ortsbild zu erhalten.

Um auch im Bestand eine der demographischen Entwicklung entsprechende Verdichtung (mehr kleine Wohnungen) zu ermöglichen und eine bedarfsgerechte Bebauung bei Neubauten zu erzielen, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf 6 pro Einzelhaus angehoben. Pro Doppelhaushälfte (DHH) und Reihenhauseinheit (RHE) sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

4.3 Bauweise

Die offene Bauweise (planliche Festsetzung Nr. 3.1) wird gebietstypisch beibehalten.

Als Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis auf die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ergänzt, da der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen treffen soll.

4.4 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke

Auf die bisherige Festsetzung zur „Mindestgröße der Baugrundstücke“ wird zugunsten einer verdichteten Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser verzichtet.

4.5 Firstrichtung

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.4 zur Firstrichtung entfällt und wird folgendermaßen ersetzt:

III. 1.2 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Für die bisherige Festsetzung besteht aus Sicht der Kommune kein zwingendes städtebauliches Erfordernis mehr.

Zudem kann für etwaige Neu- bzw. Ersatzbauten durch die neue Festsetzung die Effizienz von Photovoltaik-Anlagen durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung optimiert werden.

4.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.51 zu Einfriedungen entfällt und wird durch die Festsetzungen analog zu den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten (Mitterfeld III, Chamer Straße West) ersetzt (Punkt III. 1.3). Zur Steigerung der Durchgrünung des Gebietes werden Laubhecken zusätzlich zugelassen.

Aus Naturschutz- und Ortsgestaltungsgründen wird die Verwendung von Folienstreifen und Kunststoff-Elementen als Zaunfüllungen oder Sichtschutz untersagt.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) und durchgehende Zaunsockel und Streifenfundamente sind zum Schutz von Kleintieren als Einfriedung an der Grundstücksgrenze unzulässig.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.53, „Garagen und Nebengebäude“ Wird ersetzt und die Anforderungen an die äußere Gestaltung und die zulässige Wandhöhe an heutige Bauweisen und -standards angepasst. Zusätzlich werden auch hier Bezugshöhen für die Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Wandhöhe festgesetzt (vgl. Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen).

Zudem ist ein 5,00 m tiefer Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage vorzusehen (Punkt 1.4.3), der zur öffentlichen Straße hin nicht eingefriedet werden darf.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.54 „zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.35“ entfällt und wird durch Punkt III. 1.2, Gestaltung von Hauptgebäuden, ersetzt.

Als Dachformen sind auf Hauptgebäuden künftig Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer aus Pfannen oder Ziegeln sowie Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.

Dachgauben werden mit dem Deckblatt 8 – wie im übrigen Ortsgebiet – gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) allgemein zugelassen.

Auch die Errichtung eines Kniestocks ist künftig zulässig, wenn die vorgeschriebene Wandhöhe eingehalten werden kann. Durch dann erleichterte Dachgeschossausbauten kann eine geordnete Nachverdichtung des Gebietes erfolgen, sofern die vorhandene Bebauung dies zulässt.

Die Festsetzungen zur Sockelhöhe, den Dachüberständen und der Traufhöhe entfallen. Anstatt der Traufhöhe wird unter Punkt I. 2.8, der planlichen Festsetzungen eine Wandhöhe von maximal 7,00 m festgesetzt.

Als klimaschützenden Maßnahme werden Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung zugelassen (Punkt III. 1.2).

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Kreisstraße SR 15 (Bogener Straße) und die Straße ‚Schmiedfeld‘ von Süden und Westen her.

Aus Südosten bis zum Ortseingang über die Bundesstraße B 20 und ebenfalls über die Kreisstraße SR 15 (Bogener Straße) und über die bestehende Straße „Schmiedfeld“.

Die bisherige Straßenführung bleibt unverändert erhalten, die Erschließung ist somit gesichert.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen unverändert in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Das Abwasser wird gesammelt der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen bei Starkregenereignissen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über Speicherzisternen oder Rigolen aufzufangen und zu puffern. Der Notüberlauf einer Zisterne darf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Zink oder Blei sind bei einer Überschreitung der Gesamtfläche von 50 m² ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall dem WWA vorzulegen. Dachflächen mit diesen Materialien, die kleiner als 50 m² sind sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. auch durch Gründächer) genutzt werden.

Niederschlagswasser darf benachbarten Grundstücken nicht zugeleitet werden.

Den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen darf kein Schicht- oder Drainagewasser zugeleitet werden.

Für die Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung (EWS) vom 16.10.2019.

5.4 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bereits durch den Wasserzweckverband Straubing-Land (WZV-SR) durch Anschluss an die bestehende Wasserversorgung.

Das Plangebiet ist über vorhandene Trinkwasserleitungen an das Netz des WZV angebunden. Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls durch den WZV Straubing-Land über das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Netz des Elektrizitätswerks Wörth a. d. Donau, Rupert Heider & Co KG sichergestellt. Das Gebiet ist bereits versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Straßen an vorhandene Anlagen.

5.6 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen ebenfalls in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereitzustellen.

6. Grünordnung

Der Ursprungsplan traf bezüglich der Grünordnung keinerlei Festsetzungen. Um eine Mindest-Durchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen bzw. vorhandene erhaltenswerte Gehölze in ihrem Bestand zu sichern, werden grünordnende Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Flächen getroffen.

6.1 Pflanzgebot für Bäume auf privaten Grünflächen

Um auch künftig eine angemessene Durchgrünung der privaten Grünflächen zu erreichen, wird festgesetzt, dass nicht überbaubare private Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen gemäß Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BayBO entgegenstehen. Vegetationsfreie Flächengestaltungen (z.B. Schottergärten oder mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen u. ä.) sind unzulässig, da sie zur Verschärfung des Klimawandels und zum Artensterben beitragen.

Zudem ist für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten des Deckblattes Nr. 8 beantragt werden, je angefangenen 400 m² Grundstück ein Laubbaum nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 (alternativ ein Obstbaum) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölze auf öffentlichen Grünflächen

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen nördlich der ehemaligen Bogener Straße am südlichen sowie am östlichen Gebietsrand waren im Ursprungsplan so nicht vorgesehen und stellen daher eine naturschutzfachlich höherwertige Fläche gegenüber der ursprünglichen Planung dar.

Die planliche Festsetzung der bis zu 35 m breiten öffentlichen Grünfläche an der Ostseite, mit Erhaltungsgeboten für den wesentlichen Baum- und Strauchbestand, stellt sicher, dass eine angemessene Eingrünung zur Ostseite hin erhalten bleibt und öffentlich nutzbare Freiflächen bereitgestellt werden. Im Südtteil der öffentlichen Grünfläche wird der vorhandene Spielplatz mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt, was zusätzlich die Aufenthaltsqualität am Gebietsrand steigert.

Mit der planlichen Festsetzung Nr. 9.13.2 werden vorhandene Laubbäume und -gehölze als zu erhalten festgesetzt.

7. Artenschutz

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf potenziell im Gebiet vorkommende Arten (Artenschutzprüfung) werden Daten aus der Arteninformation des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (Online-Abfrage) für den Landkreis Straubing-Bogen herangezogen, da aktuelle lokale Bestandsdaten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Abschichtung können Arten ausgeschlossen werden, deren Lebensraumtyp im Vorhabengebiet nicht vorkommt (z. B. alpine Lebensräume, Wälder u. ä.). Demnach werden die heranzuziehenden Artinformationen für das konkrete Plangebiet auf die Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ eingegrenzt.

8. Biotopkartierung Bayern - ABSP Landkreis Straubing-Bogen

Im Plangebiet liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

Nördlich des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich das Biotop Nr. 7041-0018-002 "Roithhofweiher", Gewässer-Begleitgehölze, linear.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen (ABSP) sind für den Änderungsbereich keine relevanten Ziele formuliert.

9. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich der Deckblattänderung liegen keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

10. Eingriffsregelung / Minderungsmaßnahmen

Im Baubestand sind für die durchgehend bebauten Grundstücke aktuell Grundflächenzahlen von ca. 0,17 – ca. 0,43 vorzufinden. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird im Zuge der Deckblattänderung unverändert im Rahmen der Orientierungswerte der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,40 festgesetzt (mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 Absatz 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO bis 0,60).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von 0,7 auf 0,8 geringfügig erhöht, um eine gemäßigte Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig das ländliche Ortsbild zu erhalten, sie bleibt jedoch unter dem Orientierungswert der BauNVO von 1,2.

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen und künftig 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus bestimmt.

Durch die Größe der Grundstücke (bis ca. 1.500 m²) und die Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch eine Aufweitung der sehr eng gefassten Baugrenzen des Ursprungsplanes keine unverträgliche Nachverdichtung zu erwarten.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge (Punkt III. 2. – Flächenbefestigungen) wird der Grad der Versiegelung reduziert, um die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt zu verringern. Insofern ist hinsichtlich der Eingriffsschwere und der daraus resultierenden Umweltauswirkungen mit keiner Erhöhung zu rechnen.

Ergänzend werden vegetationsfreie Flächengestaltungen (sog. „Schottergärten“) als unzulässig festgesetzt, um die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen.

Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (textliche Festsetzung III. 4.).

Bewertung:

Durch die begrenzte Nachverdichtung in einem bereits zulässigerweise bebauten Wohngebiet und die getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen ist davon auszugehen, dass durch die Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Absatz 1 BNatSchG zu erwarten sind.

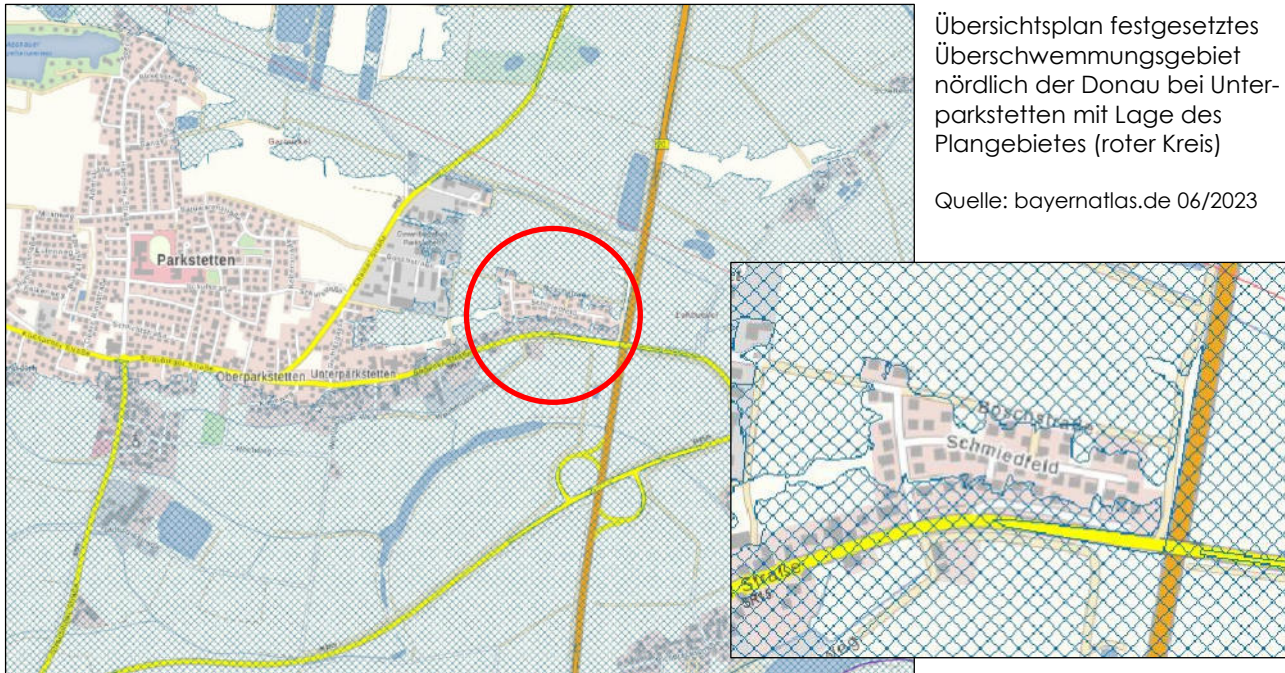
11. Baubeschränkungen

Entlang der Kreisstraße SR 15 besteht eine 15 m-Bauverbotszone gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, [...] nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs sowie für Einfriedungen.

Innerhalb der Bauverbotszone befinden sich zurzeit die südlichen Teilbereiche der Fl.-Nrn. 472 und 472/2, die als Gärten genutzt werden.

12. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (HQ 100). Gemäß § 3 der Verordnung des Landratsamts Straubing-Bogen über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Donau vom 15.06.2015 gilt für die Ausweisung von neuen Baugebieten und die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen § 78 Abs. 1 bis 3 WHG.



Gemäß § 78 Absatz 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 [...] oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

[...] Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Zurzeit befindet sich der Hochwasserschutz im Polder Parkstetten/Reibersdorf im Bau. Nach Auskunft der, mit der Umsetzung beauftragten, Wasserbaulichen Infrastrukturgesellschaft mbH (WIGES) ist mit einer Fertigstellung frühestens im Frühjahr 2028 zu rechnen. Mit der Maßnahme zur Verlängerung der nördlichen Vorlandbrücke der B20, die ebenfalls Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist, wird voraussichtlich erst nach dem Jahr 2028 gerechnet.

Erst mit Wirksamwerden des Hochwasserschutzes im Polder Parkstetten/Reibersdorf ist mit einer Aufhebung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes zu rechnen.

Somit ist es für die Gemeinde nicht möglich anderweitig neue Wohnbauflächen auszuweisen bzw. können Satzungen gemäß § 78 Absatz 1 und 2 WHG erst dann rechtskräftig beschlossen bzw. in Kraft gesetzt werden.

13. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Das Bodendenkmal D-2-7041-0058, Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, v.a. der Hallstatt- und Latènezeit. Brandgräber der Urnenfelderzeit, wird am östlichen Gebietsrand tangiert. Im Nahbereich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-2-7041-0072, Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Chamer Gruppe, der Latènezeit und des frühen Mittelalters. Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art innerhalb eines Denkmals genehmigungspflichtig.

Weitere Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

14. Textliche Hinweise

Siehe Planzeichnung B 1.0, Punkt IV.

15. Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB / Umweltbericht

Für die Aufstellung des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ wird nachfolgend die Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

15.1 Ziele der Planung

Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt am östlichen Ortsrand im Ortsteil Unterparkstetten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ eine gebietsverträgliche Nachverdichtung mit Wohnbauflächen. Durch die Planänderung sollen zusätzliche Wohnungen für den kurzfristigen örtlichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Die grundlegende Erschließung der Fläche ist vorhanden. Durch eine Bebauung kann die vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt und der östliche Ortsbereich städtebaulich nachverdichtet werden.

15.2 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Parkstetten ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) vom 01.06.2023 als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Nach dem LEP 2023 sind folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen:

3 Siedlungsstruktur

3.1 LEP 2023 - Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 LEP 2023 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 LEP 2023 – Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

Grundsatz: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

Ziel: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

6 Energieversorgung

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

Ziel: Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

6.2.3 Photovoltaik

Grundsatz: Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsatz: Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

Grundsatz: *In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.*

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Grundsatz: Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ziel: Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Planung berücksichtigt die Ziele des LEP, indem die geplante bauliche Entwicklung im Wohngebiet „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ keine neuen Flächen in Anspruch nimmt, sondern durch Erhöhung der Geschossflächenzahl, Festsetzung der Geschossigkeit *auf generell zwei Vollgeschosse*, Zulassen von Wohnungen in Dachgeschossen bzw. von Dachgeschossausbauten, Festsetzung der Wandhöhe und Zulässigkeit von maximal 6 Wohneinheiten pro Hauptgebäude und von Hausgruppen eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht. Das bestehende Wohngebiet ist durch eine überwiegend lockere Bebauung und einige Baulücken im nördlichen Teil geprägt. Am östlichen Rand liegt eine öffentliche Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand zur B 20 hin. In deren südlichem Bereich liegt ein bestehender Spielplatz.

Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Gegebenheiten kann eine angemessene Nachverdichtung erfolgen, die auf die Bebauungs- und Landschaftsstrukturen Rücksicht nimmt. Durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung kann eine flächensparende Bebauung erfolgen. Die Planung wird unter Gewichtung der genannten Aspekte, als mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar betrachtet.

Regionalplan Donau-Wald (RP 12)

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 12 Donau-Wald (RP 12). Die Gemeinde Parkstetten ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen im Einfluss des Oberzentrums Straubing und des Mittelzentrums Bogen eingestuft.

Für die verbindliche Bauleitplanung sind nachfolgende Ziele der Regionalplanung (Stand 13.04.2019) im Planungsraum zu beachten:

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze

Kapitel B I FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT - 1 Landschaftliches Leitbild:

Grundsatz: Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region

- als Lebensgrundlage des Menschen
- zum Schutz der Naturgüter und
- als Zeugnis des kulturellen Erbes

gesichert und entwickelt werden.

Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Grundsatz: Die Erholungswirksamkeit der Freiräume soll erhalten und wo notwendig verbessert werden.

Kapitel B I FREIRAUM, NATUR UND LANDSCHAFT – 2 Freiraumsicherung:

2.3 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

Grundsatz: In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die jeweilige Eigenart des Landschaftsbildes und die dort vorhandenen charakteristischen Landschaftselemente erhalten und entwickelt werden.

Kapitel B II SIEDLUNGSWESEN - 1 Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

Kapitel B II SIEDLUNGSWESEN - 2 Siedlungsgliederung:

Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

Berücksichtigung der Ziele des Regionalplans:

Die geplante Nachverdichtung des Wohnbaugebietes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ führt zu keiner Beeinträchtigung der maßgeblichen Erholungslandschaften. Das Vorhaben umfasst überwiegend bestehende Bebauung und ermöglicht eine moderate Nachverdichtung über das gesamte Gebiet. Durch bestehende und zu erhaltende Grünstrukturen im Süden und Osten ist der Bereich zur Kreisstraße SR 15 und zur Bundesstraße B 20 hin gut abgeschirmt.

Naturschutzfachlich bedeutsame Flächen werden nicht berührt.

Aus den genannten Erwägungen wird die geplante Entwicklung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als vereinbar erachtet.

15.3 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.

15.3.1 Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Plangebiet liegt östlich des Hauptortes Parkstetten und umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterparkstetten – Schmiedfeld vom 14.10.1966. Durch die Nähe zur südlich vorbeiführenden Kreisstraße SR 15 und zur überregionalen Verkehrsachse Bundesstraße B 20 von der Anschlussstelle Straubing der Bundesautobahn A3 bis zur Staatsstraße St 2125 bei Reibersdorf bestehen gewisse Vorbelastungen durch Verkehrsemissionen. Gegenwärtig befindet sich das nächstgelegene Wohngebäude in einem Abstand von ca. 100 m zur östlich gelegenen Bundesstraße. Im Süden liegt in ca. 190 m Entfernung die Kreisstraße SR 15 (Bogener Straße), die als Haupterschließungsstraße für den Ort Parkstetten in West-Ost-Richtung fungiert und dementsprechend frequentiert ist. Im Westen und im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Auswirkungen:

Der während der Bauzeit für die baulichen Anlagen entstehende Baustellenverkehr kann vernachlässigt werden. Die Bauarbeiten können über die vorhandenen Verkehrswege abgewickelt werden. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung sind die Auswirkungen vorübergehend und verursachen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Dauerhafte Belastungen verbleiben für die bestehenden und die geplanten Wohngebäude aufgrund der Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der B 20 sowie der Kr SR 15.

Bewertung:

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

15.3.2 Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand:

Das Plangebiet wird im überwiegenden Bereich durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden bestimmt. Die südlich und östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen mit Baum- und Gehölzbestände haben eine mittlere ökologische Bedeutung.

Pflanzen

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

Tiere

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

Artengruppe Säugetiere (Fledermäuse):

Hier weist das durch Überbauung unmittelbar betroffene Plangebiet keine Strukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Der Strauchbestand weist keine geeigneten Spaltenquartiere oder Höhlen auf. Der besiedelte Ortsrand mit seinen Gärten ist als Jagd- und Nahrungsraum einzustufen. Da Fledermäuse überwiegend in den Kronenbereichen und im höheren Luftraum jagen, sind wesentliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Bebauungen nicht zu erwarten.

Bei der Artengruppe der Fledermäuse ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Vögel:

Bei der Artengruppe der Vögel erfolgt die Abschichtung hinsichtlich einer potenziellen Betroffenheit bezogen auf das Lebensraumangebot im Plangebiet. Arten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen, insbesondere Brut- und Aufzuchtmöglichkeiten, vorfinden können als nicht betroffen gelten.

Lebensraum / Habitate	Arten	Ausschlussgründe
Wälder	Baumpieper, Waldohreule, Uhu, Hohltaube, Kleinspecht, Schwarzspecht, Halsband-schnäpper, Bergfink, Gelbspötter, Wendehals, Pirol, Grauspecht, Grünspecht, Trauerschnäpper, Waldschnepfe, Erlenzeisig, Waldkauz	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Großräumige Landschaften	Habicht, Sperber, Mäuse-bussard, Wiesenweihe, Schwarzmilan, Rotmilan, Wespenbussard.	Plangebiet zu kleinräumig. Kein Angebot für Brutplätze.
Flüsse, Seen, Verlandungsbereiche, Schilfzonen	Blässgans, Graugans, Saatgans, Graureiher, Sumpfohreule, Tafelente, Kampfläufer, Flussregenpfeifer, Lachmöwe, Weißstorch, Rohrweihe, Höcker-schwan, Silberreiher, Kranich, Steppenmöwe, Sturmmöwe, Mittelmeermöwe, Uferschnepfe, Nachtigall, Pfeifente, Gänsesäger, Kormoran, Bruchwasserläufer, Waldwasserläufer, Rotschenkel.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Offene strukturarme Agrarland-schaften	Feldlerche, Wachtel, Schafstelze, Rebhuhn, Kiebitz.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden, da zu kleinflächig.
Siedlungen, Gebäude	Dohle, Schleiereule	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Moore, Extensivwiesen, großflä-chige Brachen, Magerrasen	Wiesenpieper, Wachtelkönig, Grauammer, Bekassine, Bluthänfling, Feldschwirl, Großer Brachvogel, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.
Hohe Gebäude, Felswände	Mauersegler, Kolkrabe, Wanderfalke, Turmfalke	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Saatkrähe	Kommt im Gebiet nicht vor. Größere Kolonie im Tiergarten Straubing sowie im Stadtgebiet.	Keine Betroffenheit
Raubwürger	Offene, mit Gehölzen strukturierte Landschaft mit Wiesen und Gräben. In Bayern nur ein Vorkommen in Franken bekannt.	Keine Betroffenheit.
Kuckuck	Ca. 25 Vogelarten als Wirte bekannt. Sehr weites Spektrum an Lebensräumen.	Durch Bebauung werden Bruthabitats von Wirtsvögeln nicht beeinträchtigt. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Goldammer	Strukturierte Landschaft mit Gehölzen, Wiesen, Gewässergehölzen, auch an Straßenrandpflanzungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Neuntöter	Halboffene Landschaften mit Gehölzen; bevorzugt wärmeliebende Schlehen-, Rosen-, Weißdornhecken.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Feldsperling	Kulturlandschaft, Gärten, Parkanlagen im Umfeld von Gebäuden	Mit den Gehölzen und Gartenflächen sind zusätzliche Habitate entstanden. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar.
Gartenrotschwanz	Primär Laubwald, auch Gärten, Parks in Siedlungen.	Mit den Gehölzen und Gartenflächen sind zusätzliche Habitate entstanden. Keine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen erkennbar
Turteltaube	Halboffene Kulturlandschaft mit Gehölzen, Parks mit großen Bäumen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Mehlschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. an Fassaden unter dem Dachvorsprung.	Art im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Rauchschwalbe	Gebäude im Siedlungsbereich, v. a. Ställe und Scheunen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

Bei der Artengruppe der Vögel ist nicht mit einer Verschlechterung des Zustandes der lokalen Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie das Schädigungsverbot gem. § 44 Absatz 1 Nr. 3. und 4. BNatSchG ist nicht einschlägig.

Artengruppe Reptilien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Schlingnatter	Wärmebegünstigte, halboffene und strukturreiche Gebiete mit kleinräumigem Anteil von Gehölzen, Steinhaufen, Totholz, Altgras. Bevorzugt Hanglagen mit Halbtrocken- und Trockenrasen, Geröllhalden oder felsige Böschungen.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.
Zauneidechse	Strukturreiche wärmebegünstigte Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) mit Süd-, West- oder Ostexposition. Besonnte Plätze mit grabbarem Boden notwendig.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Artengruppe Amphibien:

Art	Lebensraum / Habitate	Bewertung
Knoblauchkröte	Vegetationsreiche Stillgewässer, wassergefüllte Gräben und Tümpel. Grabbare, offene sandige Böden.	Geeigneter Lebensraum im Plangebiet nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

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

Bewertung:

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

Die Erheblichkeitsschwelle gem. § 44 Absatz 1 Nr. BNatSchG wird für die relevanten Arten der einschlägigen Artengruppen Fledermäuse und Vögel aufgrund des geringen Umfangs der baulichen Änderungen nicht erreicht werden. Die Maßnahmen sind lokal sehr eng begrenzt, so dass sie keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen haben werden. Für vorkommende Arten bestehen aufgrund der Vielzahl gleichartiger Lebensraumstrukturen in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Durch die im Ursprungsplan nicht enthaltenen Anpflanzungen von Laubbäumen und -sträuchern sind zudem weitere Lebensräume, entstanden, die zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt führen.

15.3.3 Fläche

Bestand:

Das Vorhabengebiet wird in großen Teilen durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden und durch Privatgärten bestimmt. Der südliche und der östliche Gebietsrand werden als unbefestigte öffentliche Grünanlage bzw. als öffentliche Grünanlage mit Spielplatz genutzt.

Auswirkungen:

Für die bereits vorher als Wohnbauflächen festgesetzten Parzellenflächen findet keine Nutzungsänderung oder Neuinanspruchnahme von Flächen statt.

Die GRZ von 0,4 wird nicht erhöht, so dass der Flächenbedarf durch die Festsetzungen des Deckblattes 8 gegenüber den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gleichbleibt.

Bewertung:

Der Flächenverbrauch ist gleichbleibend, durch die Planänderung sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

15.3.4 Boden

Bestand:

Das Vorhabengebiet wird in großen Teilen durch die bestehende Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden und durch Privatgärten bestimmt. Teile der Freianlagen sind mit Pflaster- oder Schotterflächen teilversiegelt. Der südliche und der östliche Gebietsrand werden als unbefestigte öffentliche Grünanlage bzw. als öffentliche Grünanlage mit Spielplatz genutzt.

Das Vorhabengebiet befindet sich zudem im ehemaligen Stromtal der Donau, das im Untergrund durch Wechsellagerungen mit zum Teil kleinräumigen geologischen Bereichen geprägt ist.

Der aufliegende Boden wird fast ausschließlich durch Braunerde aus Lehmsand bis Sandlehm (Flugsand; örtlich Lösssand) bestimmt (Bodentyp 2a).

Am Südrand zur Rampe der SR 15 hin herrscht kalkhaltiger Gley, gering verbreitet kalkhaltiger Humusgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter) vor, gering verbreitet aus Talsediment (Bodentyp 64b).

Auswirkungen:

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird sich die zulässige Versiegelung nicht erhöhen. Aufgrund der wie auch bisher schon festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ist der Grad der möglichen Versiegelung begrenzt.

Bewertung:

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

15.3.5 Wasser

Bestand:

Die bestehende und innerhalb desselben Geltungsbereichs geplante Bebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Planungsbereich liegt mit Ausnahme der meisten bestehenden Wohn- und Nebengebäude ca. zur Hälfte im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau. Der Wasserspiegel liegt bei einem HQ100 bei ca. 319,1 m üNN. Die Wassertiefe liegt bei bis zu über 1 Meter.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und unter Punkt 16 in der Begründung beschrieben.

Innerhalb der bereits bebauten Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über die privaten und öffentlichen Grünflächen örtlich versickert.

Auswirkungen:

Durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung für bauliche Anlagen geht versickerungsfähiger Boden verloren. Zur Reduzierung der Auswirkungen wurden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Zudem ist das Niederschlagswasser möglichst breitflächig innerhalb der privaten Grundstücke örtlich zu versickern. Dadurch kann das Niederschlagswasser dem lokalen Kreislauf weiterhin zugeführt werden, eine Kompensation ist vor Ort möglich.

Bezüglich des flächig abfließenden Hochwassers bei extremen Niederschlagsereignissen erhöht sich bei einer Neubebauung bzw. wesentlicher Änderung der bestehenden Bebauung das Schadenpotenzial. Um dies zu vermeiden werden Festsetzungen zur Höhenlage von Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie zur hochwassergeschützten Ausführung von Kellern und Wandöffnungen mit unmittelbarem Anschluss an das angrenzende Gelände getroffen (hochwasserangepasste Bauweise).

Durch diese Festlegungen kann ein erhebliches Schadenpotenzial vermieden werden. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser werden nicht nachteilig verändert.

Bewertung:

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

15.3.6 Luft

Bestand:

Die Gemeinde Parkstetten ist durch eine typische Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft geprägt. Im östlichen Ortsteil Unterparkstetten-Schmiedfeld überwiegt dabei die Wohnnutzung. Vorbelastungen der Luft sind vor allem durch den Verkehr auf der B 20, der St 2125 sowie der Kreisstraße SR 15 im Nahbereich zu erwarten.

Auswirkungen:

Luftbelastungen entstehen temporär durch Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird als verhältnismäßig gering eingestuft und ist zeitlich begrenzt. Die baulichen Anlagen selbst verursachen die für Wohngebäude typischen Emissionen aus Heizungsanlagen. Sofern diese dem Stand der Technik entsprechend ist mit keinen relevanten Luftbelastungen zu rechnen. Um dies noch weiter zu fördern, wird ein Verbot von Heizungsanlagen für fossile Brennstoffe festgesetzt.

Bewertung:

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

15.3.7 Klima

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt im erweiterten Auenbereich der Donau und ist topographisch kaum geneigt. Dies begünstigt die Bildung von Kaltluftseen und die Nebelbildung. Die zu bebauenden Flächen liegen außerhalb von wichtigen Frischluft- oder Kaltluftabflussbahnen. Für den Kaltluftabfluss und den Frischluftaustausch wichtige Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Die bauliche Entwicklung hat aufgrund des geringen Umfanges keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen. Ein Verbot fossiler Energieträger durch die Gemeinde leistet zudem einen Beitrag zur Verringerung des Ausstoßes an klimaschädlichen Gasen.

Bewertung:

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

15.3.8 Landschaft / Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild wird im nördlichen Ortsbereich Parkstetten durch eine Mischung aus Verkehrsanlagen, teilweise locker bis mäßig dicht bebauten Siedlungsbereichen und landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Die überregionale Bundesstraße B 20 und die Staatsstraße St 2125 sowie die Kreisstraße SR 15 als Haupterschließungsstraße zergliedern die Landschaft am östlichen Ortseingang Parkstettens. Nordwestlich und nördlich sowie südlich der Bogener Straße grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nahen Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine für die Erholung relevanten Einrichtungen. Durch die Verkehrslärmemissionen ist der Erholungswert insgesamt eingeschränkt.

Auswirkungen:

Die Einbeziehung des Baubestandes und die Nachverdichtung der bereits baulich überprägten Siedlungsflächen werden durch die festgesetzten Erhaltungsgebote zur offenen Landschaft hin landschaftlich angemessen eingebunden. Die zukünftig zulässige Bebauung orientiert sich in Baugestaltung und Dichte am bestehenden Wohngebiet und bindet unmittelbar an dieses an. Insgesamt sind für den Änderungsbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Auf die Erholungsfunktion hat die geplante Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen.

Bewertung:

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

15.3.9 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im östlichen Plangebiet ist das Bodendenkmal D-2-7041-0058, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, v.a. der Hallstatt- und Latènezeit. Brandgräber der Urnenfelderzeit, verzeichnet.

Südlich der Bogener Straße (SR 15) liegt das Denkmal D-2-7041-0072, Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Chamer Gruppe, der Latènezeit und des frühen Mittelalters.

Sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar betroffen.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Baudenkmäler oder sonstige Sachgüter erkennbar. Etwaige Beeinträchtigungen des im Geltungsbereich liegenden Bodendenkmals D-2-7041-0058 werden durch die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung und entsprechende Hinweise auf das Denkmalschutzgesetz unter Punkt IV 1. minimiert.

Bewertung:

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

15.4 Entwicklung des Gebietes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt der Baubestand unverändert. Die Gemeinde kann die hohe örtliche Nachfrage nach Bauland bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für ortsansässige Bürger nicht decken. Dies kann zu einer Abwanderung insbesondere junger Bürger führen, was zu einer Schwächung der demografischen Struktur führt.

15.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

- Erhalt der bestehenden Einzelbäume und -sträucher auf öffentlichen Flächen.
- Verbot von Mauern, Sockeln und Streifenfundamenten für Einfriedungen.
- Verbot von Schottergärten

Schutzgüter Boden / Fläche/ Wasser

- Nutzung der vorhandenen Zufahrten zur Verringerung neuer Flächenversiegelungen
- Vorrangiges Nutzen von Innenentwicklungspotentialen

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für private Verkehrsflächen, Zufahrten und Stellplätze
- Flächige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort in Grün- und Wiesenflächen
- Festsetzung von Regenwasserzisternen
- Erhalt der öffentlichen Grünflächen am südlichen und östlichen Gebietsrand
- Festsetzung von Mindesthöhen von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen sowie zum Schutz von Gebäudeöffnungen vor Hochwasser

Schutzgüter Klima / Luft

- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher zur Unterstützung des Kleinklimas
- Verbot fossiler Brennstoffe zur Energiegewinnung

Schutzgüter Landschaftsbild / Erholung

- Festsetzung der Baugestaltung und Baudichte analog zum bestehenden Baugebiet
- Erhaltungsgebote für vorhandene Baum- und Strauchbestände auf öffentlichen Grünflächen zur landschaftlichen Einbindung

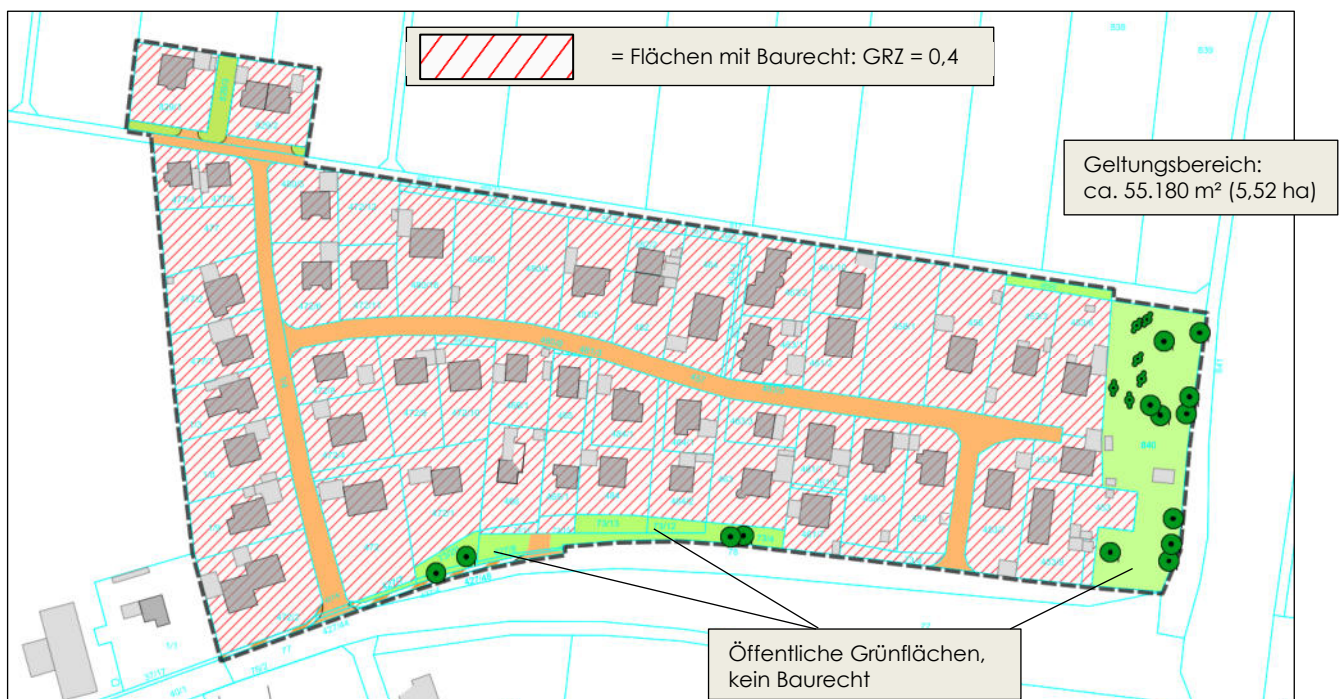
15.6 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist zunächst geeignet, einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Ortsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung in den zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen. Die baulichen Anlagen können zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

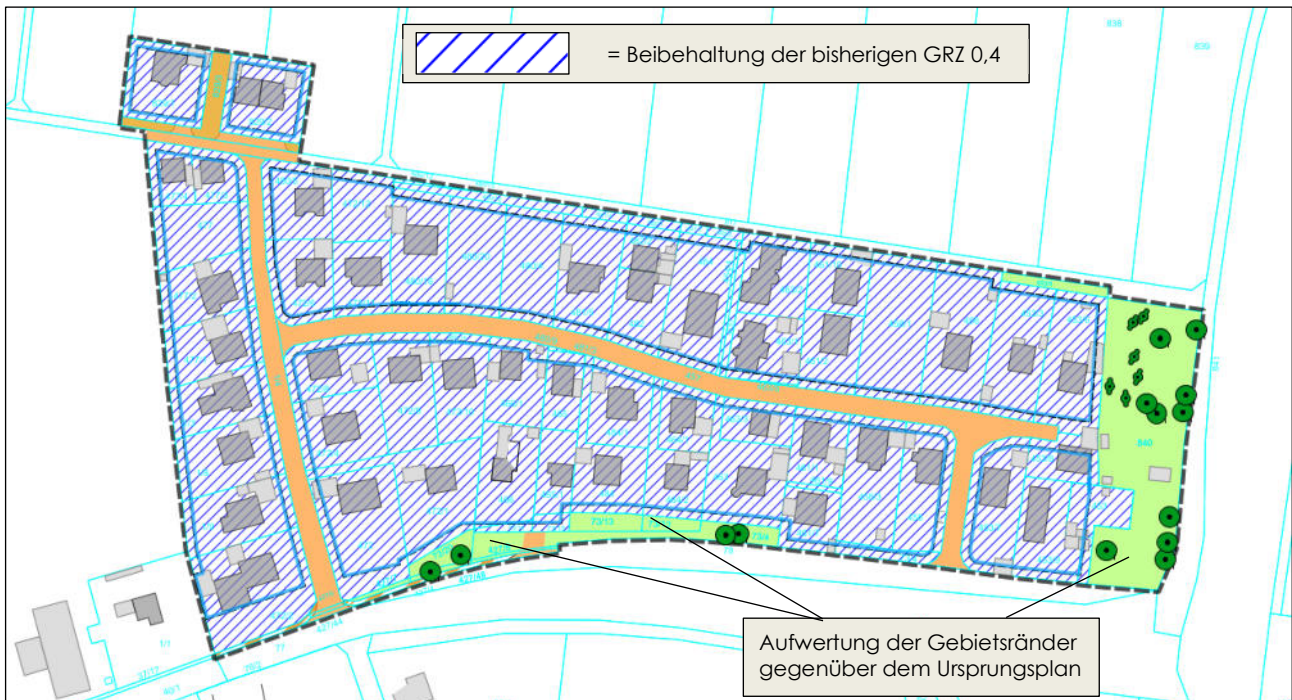
In der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Bei der Nachverdichtung muss das bestehende Baurecht bei der Ermittlung des Eingriffs differenziert betrachtet werden. Die Eingriffsbewertung erfolgt auf Basis der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes (bauplanungsrechtliche Ausgangssituation) mit dem künftig zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Bestandsaufnahme der baurechtlichen Situation (Ist-Zustand):



Künftige baurechtliche Situation - Änderung des Baurechts:



Durch die Beibehaltung der auch bisher schon zulässigen GRZ von 0,4 wird gegenüber der ursprünglichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung kein erhöhtes Baurecht geschaffen. Somit erfolgt kein zusätzlicher Eingriff über den bisher schon zulässigen hinaus. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

15.7 Planungsalternativen

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine alternativen Lösungsmöglichkeiten.

15.8 Methodik / Grundlagen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal-argumentativ.

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Parkstetten
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023
- Regionalplan Donau-Wald (RP12), Stand 13.04.2019
- Landschaftsrahmenplan Region 12, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 31.03.2011
- Biotopkartierung Bayern, GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Stand 06/2023
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen, Stand 2007
- FFH-Gebiete Bayern, SPA-Gebiete Bayern, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile: GIS-Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand 06/2023
- Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 04/2022
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021)
- Denkmalviewer Bayern des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Stand 2023
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachbereiche Boden, Geologie, Stand 05/2023

- Örtliche Erhebungen, MKS gs, 2022, 2023
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im vorherigen Verfahren

15.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Schaffung von zusätzlichen Wohnungen und Wohnbauerweiterungsflächen für die ortsansässige Bevölkerung soll durch die Änderung des Bebauungsplanes „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ mit Deckblatt Nr. 8 der planungsrechtliche Rahmen für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Insbesondere jungen Bürgern aus der Region soll die Möglichkeit eröffnet werden, an ihrem bisherigen Lebensmittelpunkt ihren eigenen Hausstand zu gründen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter wurden in einer Umweltprüfung dargelegt, die Inhalte sind im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt. Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung sind bezogen auf die Schutzgüter überwiegend geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Befestigung versiegelter Flächen sowie Festsetzungen von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume und -gehölze auf öffentlichen Grünflächen wurden insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild reduziert.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ als umweltverträglich zu werten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

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

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

16. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Verbindliche Bestandteile des Deckblattes Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 1.0 Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ mit Geltungsbereich (= Änderungsbereich) der planlichen und textlichen Änderungen des Deckblattes Nr. 8, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000, Stand 20.07.2023

Texte:

- Begründung zum Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Unterparkstetten - Schmiedfeld“ einschließlich Umweltbericht, Seiten 1-30, , Stand 20.07.2023