

GEMEINDE PARKSTETTEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 1

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „Münsterer Straße II“

Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 26.09.2024

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 26.09.2024

Martin Panten
1. Bürgermeister

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGsbeschluss / Verfahren	4
1.1. Ursprüngliches Verfahren	4
1.2. Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB	4
1.2. Anlass der Planaufstellung	5
1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
1.4. Standortwahl / Innenentwicklungspotenziale.....	6
2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET	15
2.1. Bestandsbeschreibung	15
2.2. Baugrundverhältnisse	17
3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG	18
3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe.....	18
3.2. Flächenverteilung	18
3.3. Wesentliche Planänderungen durch Deckblatt Nr. 1.....	19
3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung	19
3.5. Maß der baulichen Nutzung.....	19
3.6. Bauweise / Baugestaltung	19
3.7. Flächenbefestigungen	21
3.8. Geländemodellierungen.....	21
3.9. Immissionsschutz	22
4. Erschliessung, Ver- und Entsorgung.....	24
4.1. Verkehrserschließung.....	24
4.2. Ver- und Entsorgung.....	25
5. Grünordnung	27
5.1. Grünordnerisches Konzept	27
5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen.....	27
5.3. Grünordnung auf privaten Flächen	27
5.4. Pflanzenlisten	28
5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege	29
6. HINWEISE	29
6.1. Denkmalpflege.....	29
6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände	29
6.3. Stromversorgung	30
6.4. Brandschutz.....	30
6.5. Telekommunikation.....	31
6.6. Regenwassernutzung	31
6.7. Wasserwirtschaft	31
6.8. Recyclingbaustoffe	32
6.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide	32
6.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen	32
6.11. Abwasserentsorgung	32
6.12. Abfallbeseitigung	32
6.13. Bodenschutz.....	32
7. Unterlagenverzeichnis	33

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / VERFAHREN

1.1. Ursprüngliches Verfahren

Mit Beschluss vom 10.02.2022 hat die Gemeinde Parkstetten die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Münsterer Straße II“ vom 06.012.2018 durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Mit Beschluss vom 25.05.2023 wurde der Geltungsbereich der Deckblattänderung erweitert. Die Änderung sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprechend den Regeln des § 13a BauGB erfolgen

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m²:
Parzellen 22-28: Bauland 6.700 m² x GRZ 0,40 = 2.680,0 m² überbaubare Grundfläche.
Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das an das bestehende Wohngebiet „Münsterer Straße II“ anschließt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung ist erfüllt.

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

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

Damit waren alle Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegeben.

1.2. Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 215a Absatz 3 BauGB

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass der § 13 b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Daher hat das Verfahren bis zur Klärung der planungsrechtlichen Auswirkungen bislang geruht.

Zum 01.01.2024 hat der Gesetzgeber mit der Einführung des § 215 a BauGB die Möglichkeit eröffnet, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Der § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet

werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2. BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 hat die Gemeinde Parkstetten nach einer übersichtliche Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt, dass das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan WA „Münsterer Straße II“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die **umweltrechtliche Vorprüfung** des Einzelfalls liegt dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan WA „Münsterer Straße II“ als **Anlage 1** bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

Das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes WA „Münsterer Straße II“ wird daher auf der Grundlage des § 215a Absatz 1 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 Nr. 1. BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13 a Absatz 2 Nr. 4. fortgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

1.2. Anlass der Planaufstellung

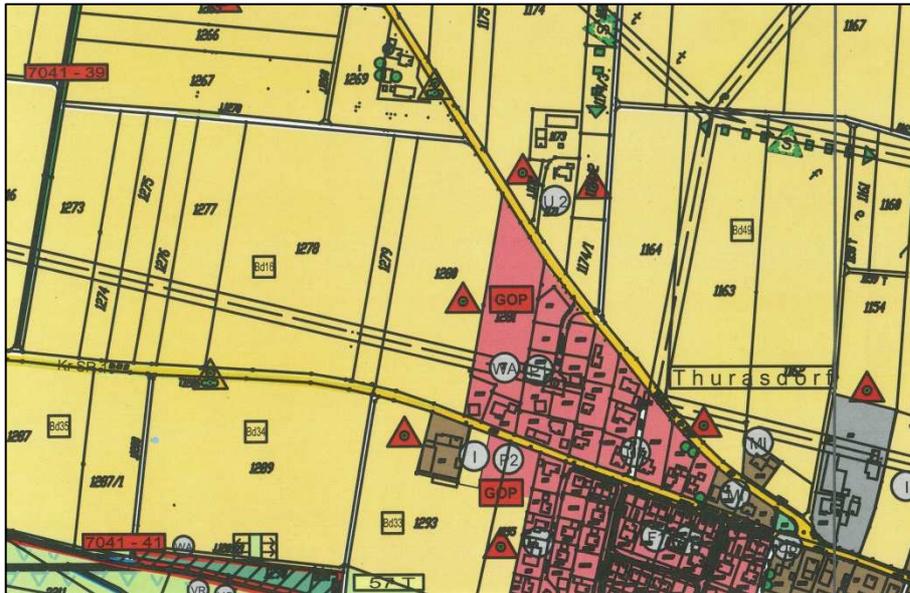
Das 2019 erschlossene Baugebiet „Münsterer Straße II“ ist vollständig veräußert und bis auf zwei Parzellen bebaut. Die Gemeinde Parkstetten beabsichtigt aufgrund einer anhaltenden Baulandnachfrage die Erweiterung des Wohngebietes „Münsterer Straße II“ nach Norden und nach Nordosten. Mit der Planänderung sollen insgesamt fünf weitere Bauplätze unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Flächen sparend ermöglicht werden.

Im Bereich des Wohnhauses Dungastraße 18 sind erschließungsbedingt die Garagenzufahrt und der zu pflanzende Baum zu verschieben. Dies wird in der vorliegenden Änderung nachrichtlich geändert. Ebenso werden der an der Westseite der Münsterer Straße der inzwischen errichtete Geh- und Radweg sowie die Baugebietszufahrt an der Dungastraße nachrichtlich übernommen und die Darstellung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

1.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten stellt die Änderungsbereiche des Deckblattes Nr. 1 als landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich dar.

Das westlich an die WA-Flächen bestehende allgemeine Wohngebiet „Münsterer Straße II“ ist im FNP noch nicht dargestellt. Dies wird im Wege der nachrichtlichen Änderung vollzogen.



Auszug aus dem
rechtskräftigen FNP
Gemeinde Parkstet-
ten

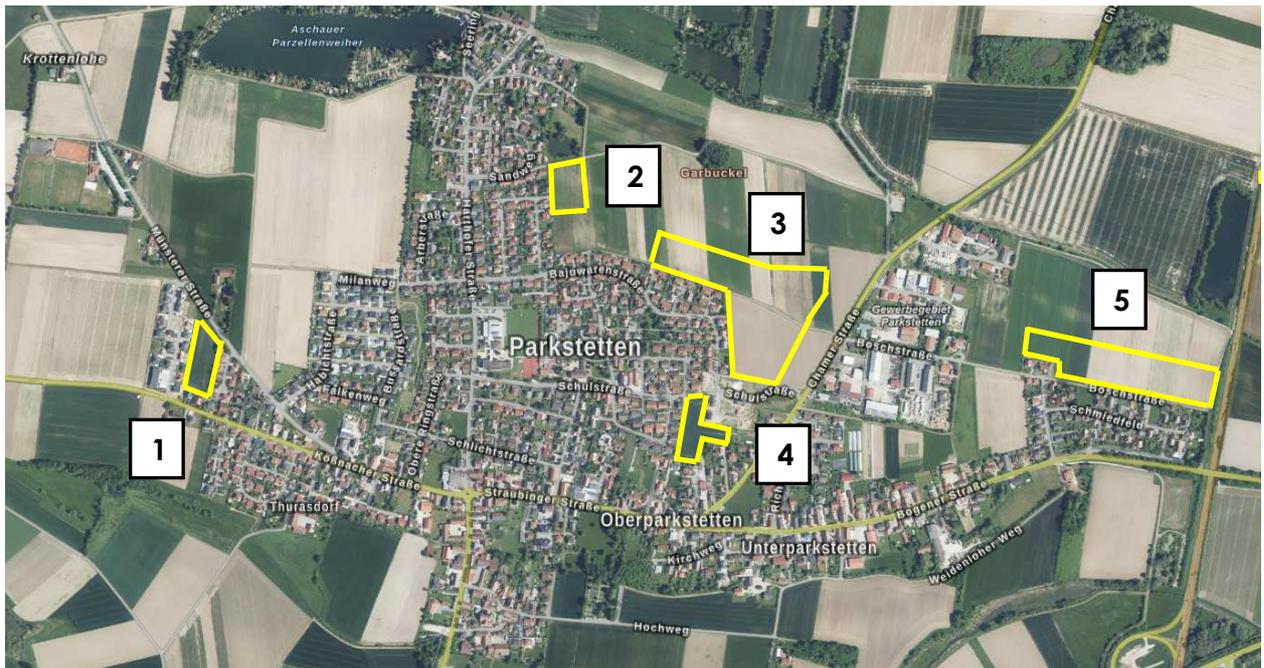
1.4. Standortwahl / Innenentwicklungspotenziale

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 Ziel 3.2.) sind bei der Entwicklung von Siedlungsflächen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

1.4.1 Flächenpotenziale Wohnbauflächen Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Parkstetten sind im Ortsbereich von Parkstetten in vier Bereichen Wohnbauflächen (siehe Übersichtslageplan unten) dargestellt:

- Gebiet 1: Fläche südlich Münsterer Straße. Potenzial ca. 0,8 ha.
- Gebiet 2: Flächen östlich Nibelungenring mit ca. 0,6 ha. Derzeit wegen Lage im Überschwemmungsgebiet nicht bebaubar.
- Gebiet 3: Flächen nördlich Schulstraße und nördlich Bajuwarenstraße. Ca. 5,0 ha.
- Gebiet 4: Flächen südlich der Schulstraße und Römerbogen im östlichen Ortsbereich. Potenzial ca. 0,8 ha.
- Gebiet 5: Flächen nördlich Schmiedfeld. Ca. 2,2 ha. Derzeit wegen Lage im Überschwemmungsgebiet nicht bebaubar.



Übersichtslageplan Wohnbauflächenpotenziale FNP

Bewertung der Flächenpotenziale FNP:

Gebiet 1 südlich Münsterer Straße:

Die Bauflächen konnten bereits bei der Entwicklung des Baugebietes „Münsterer Straße II“ durch die Gemeinde Parkstetten nicht erworben werden. Die Situation hat sich nicht verändert, so dass die angestrebte zusammenhängende Bauflächenentwicklung mit dem Wohngebiet „Münsterer Straße II“ kurzfristig nicht umsetzbar ist.

Gebiet 2 Flächen östlich Nibelungenring

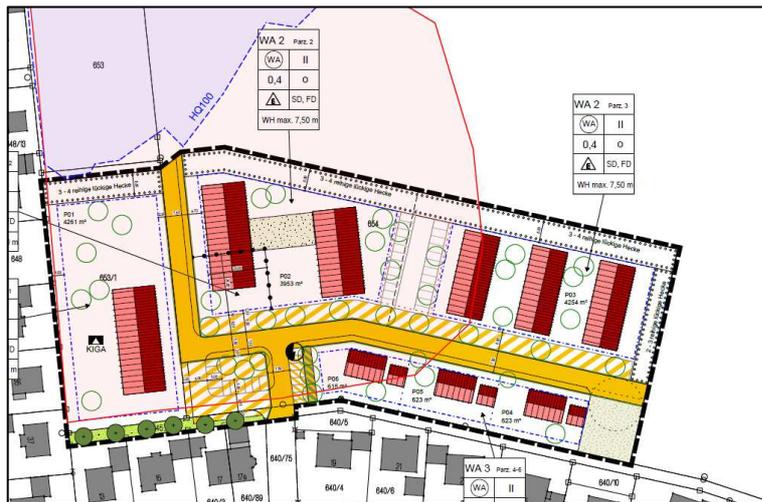
Die Fläche ist wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet derzeit nicht entwickelbar. Da der Hochwasserschutz Parkstetten nicht vor dem Jahr 2028 abgeschlossen wird, stehen die Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung.



Gebiet 3 Flächen nördlich Schulstraße und Bajuwarenstraße:

Mit dem Wohngebiet „Mitterfeld III“ konnte die Gemeinde 2020 einen Teilbereich des Flächenpotenziales entwickeln und erschließen. Die Parzellen sind alle veräußert und überwiegend bebaut.

Mit dem Bebauungsplan „Pfarrpfünde I“ wurde ein weiteres Teil-Potenzial entwickelt. Hier wurden Flächen für einen Kindergarten sowie für betreutes Wohnen, Geschosswohnungsbau und 3 Einfamilienhausparzellen geschaffen.



Die östlich angrenzenden Flächen sowie die Flächen nördlich der Schulstraße konnten bislang für eine bauliche Entwicklung nicht erworben werden, so dass eine kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht möglich ist. Aufgrund der Lage im Nahbereich zum Ortszentrum von Parkstetten mit seinen öffentlichen und schulischen Einrichtungen sind die Flächen von besonderer Bedeutung für die mittelfristigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Reduzierung oder Herausnahme der geplanten Wohnbauflächen aus der Flächennutzungsplandarstellung wird aus Gründen einer städtebaulich geordneten und zielgerichteten Ortsentwicklung nicht befürwortet.

Gebiet 4 Flächen nördlich Schmiedfeld:



Die Bauflächen befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau. Dadurch ergeben sich befristete Einschränkungen für Bauflächenausweisungen. Da der Hochwasserschutz Parkstetten nicht vor dem Jahr 2028 abgeschlossen wird, stehen die Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung.

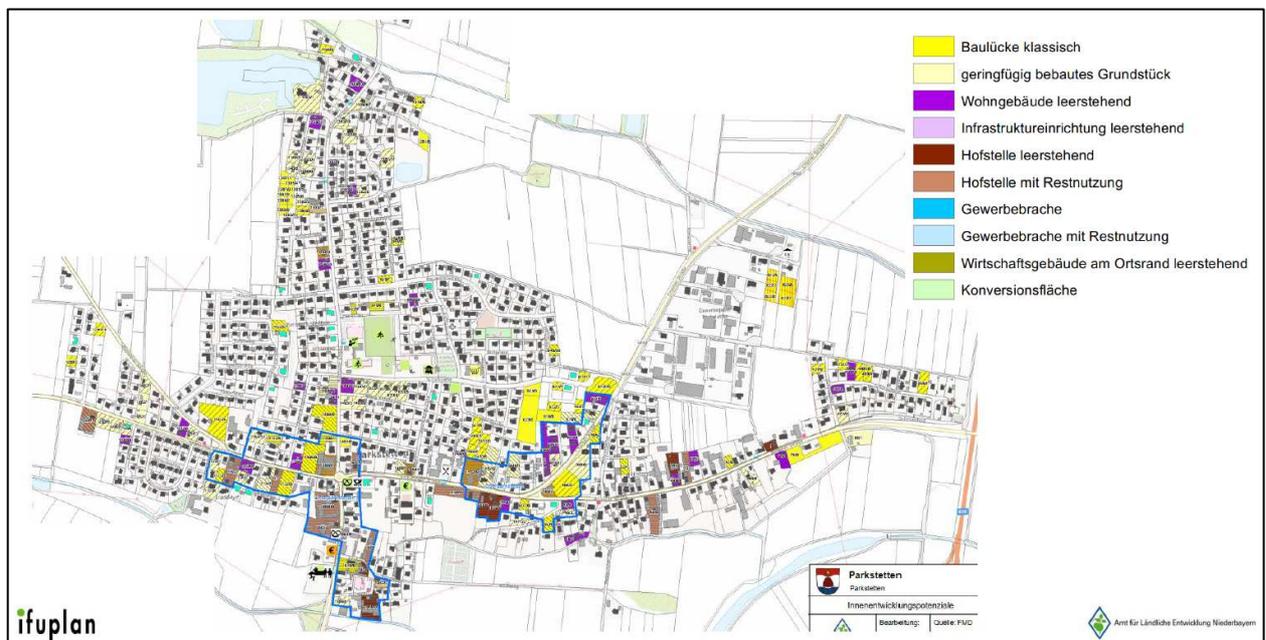
Zusammenfassende Bewertung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotenziale umfassen unter Berücksichtigung der aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht bebaubaren Anteile im Überschwemmungsgebiet eine Größenordnung von ca. 6,6 ha.

Die Gemeinde Parkstetten weist als Wohnort eine hohe Attraktivität aufweist. Gründe dafür liegen u. a. in der nahen Lage zum Oberzentrum Stadt Straubing, der sehr guten Verkehrsanbindung an überregionale Verkehrsachsen (B20, A3) und dem hohen Freizeit- und Erholungswert der Gemeinde (Naherholungsgebiet, Radwegeanbindungen, Sportzentrum). Die Nachfrage nach Bauland für Wohnbauland ist nach wie vor hoch und es stehen für die Deckung der aktuellen kurzfristigen Nachfrage nach Bauland derzeit keine alternativen Flächen zur Verfügung, die in Bereichen entwickelt werden können, für die entsprechende Darstellungen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bestehen. Für die kurzfristige Deckung der Baulandnachfrage sind die Flächen mangels Erwerbsmöglichkeiten oder aus Gründen des Hochwasserschutzes nicht mobilisierbar. Aus den Potenzialen der Flächennutzungsplandarstellung kann der aktuelle Bedarf nicht gedeckt werden.

1.4.2. Flächenpotenziale Baulücken / Innenbereich

Die Gemeinde Parkstetten hat zur Beurteilung der Innenentwicklungspotenziale einen „Vitalitätscheck zur Innenentwicklung“ (ifuplan, München, Fassung 22.02.2023) erstellen lassen. Hierbei wurden die Siedlungsbereiche des Hauptorts Parkstetten sowie der Orte Reibersdorf und Fischerdorf auf vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe untersucht. Nachstehend sind die Potenziale für den Hauptort Parkstetten abgebildet:



Auszug Lageplan VC Parkstetten – Innenentwicklungspotenziale Parkstetten

Für den Bereich Wohnbauflächen wurden klassische Baulücken, gering bebaute Grundstücke und Leerstände erfasst. Diese wurden im Hinblick auf den Handlungsbedarf priorisiert, d. h. es wurden Bereiche erfasst, auf der ein Schwerpunkt der kommunalen

len Entwicklungsbemühungen liegen sollte und Bereiche die wünschenswert zu entwickeln sind bzw. die eine nachrangige Priorität aufweisen.

Bezogen auf die Ortsteile wurden nachstehende Innenentwicklungspotenziale erfasst:

Ortsteil	Baulandtyp	Anzahl	Fläche [ha]
Parkstetten	Baulücke klassisch	64	7,2
	geringfügig bebautes Grundstück	39	4,7
	Gewerbebrache	6	0,8
	Gewerbebrache mit Restnutzung	2	0,2
	Hofstelle leerstehend	6	0,7
	Hofstelle mit Restnutzung	10	2,1
	Wohngebäude leerstehend	27	2,2
	Parkstetten Ergebnis		154
Reibersdorf	Baulücke klassisch	11	1,8
	geringfügig bebautes Grundstück	4	0,5
	Gewerbebrache	1	0,1
	Gewerbebrache mit Restnutzung	1	0,1
	Hofstelle leerstehend	1	0,1
	Hofstelle mit Restnutzung	7	1,6
	Wohngebäude leerstehend	2	0,1
Reibersdorf Ergebnis		27	4,3
Fischerdorf	Baulücke klassisch	1	0,1
	geringfügig bebautes Grundstück	3	0,4
	Hofstelle mit Restnutzung	1	0,2
Fischerdorf Ergebnis		5	0,7
Friedenhain	geringfügig bebautes Grundstück	1	0,1
Friedenhain Ergebnis		1	0,1
Gesamtergebnis		187	22,9

Die Gesamtsumme der Innenentwicklungspotenziale wurde wie oben beschrieben in Handlungsprioritäten unterteilt (vgl. nachstehende Tabelle 5). 60 Innentwicklungspotenziale mit einer Fläche von knapp 6,9 ha werden aus ortsplanerischer Sicht als hoch prioritär eingestuft. Insgesamt eignen sich 157 Innenentwicklungspotenziale mit einem Umfang von 18,7 ha im Innenbereich in den Abstufungen hoch-mittel-gering grundsätzlich für die Innenentwicklung (vgl. Tabelle 5).

Bei 26 Innenentwicklungspotenzialen wurde wir aufgrund ihrer Lage z.B. in einem Ortsteil ohne Versorgungspotenzial, ihrer fehlenden Erschließung, ihres großen Flächenumgriffs oder aufgrund ihrer dorfökologischen Bedeutung von einer Nachverdichtung abgesehen („keine Aktivierung“). Da es sich jedoch um Flächen mit Baurecht handelt, ist eine Aktivierung durch die Grundstückseigentümer nicht ausgeschlossen, es bedarf jedoch keiner Aktivierungsbemühungen von Seite der Gemeinde.

Bei weiteren fünf bislang unerschlossenen Flächen mit einem Umgriff von 0,5 ha sollte aufgrund ihrer Lage und angesichts des Umfangs ortsplanerisch geeigneterer Flächen die Möglichkeit einer entschädigungsfreien Rückwidmung geprüft werden.

Tabelle 5 Innenentwicklungspotenziale nach Handlungsprioritäten

Handlungspriorität	Anzahl	Fläche in ha
hohe Priorität	60	6,9
mittlere Priorität	25	3,6
geringe Priorität	72	8,2
keine Aktivierung	26	3,6
Rückwidmung prüfen	5	0,5
Gesamtergebnis ¹⁶	188	22,8

Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf:

Als Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf und hoher Priorität wurden im Vitalitätscheck für Parkstetten erfasst:

- Bereich Oberparkstetten mit Kirchplatz. Umfeld des leer stehenden Möbelhauses Hien und Bereich östlich der Straubinger Straße bis zur Kirche.
- Bereich Unterparkstetten ab Einmündung Bogener Straße und entlang Chamer Straße.

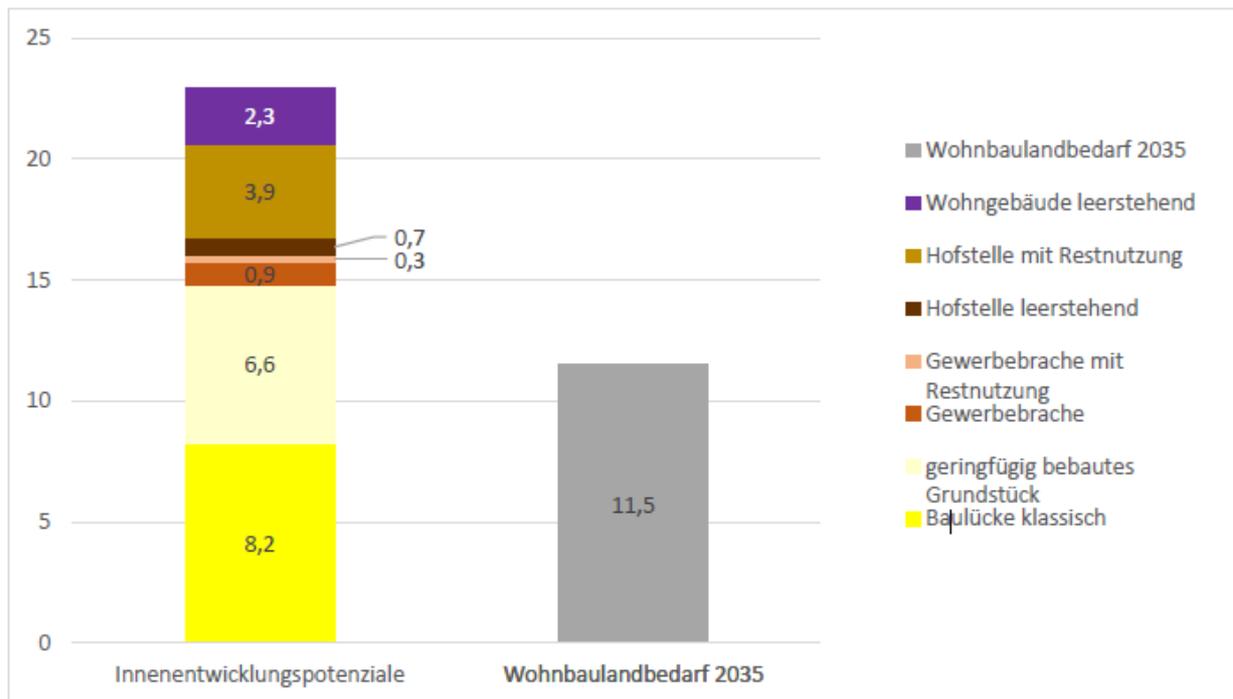
1.4.3. Bedarf an Wohnland:

Im Vitalitätscheck von 2022 wurde nachfolgender Wohnlandbedarf prognostiziert:

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl von 3.297 (Stand: 31.12.2020), der Bevölkerungsprognosen für den Zeitraum 2020-2035 (+6,4%) und der Eckdaten zum Wohnungsbestand (456 Wohnungen je 1.000 Einwohner) kommt die Wohnbaulandbedarfsberechnung der Flächenmanagement-Datenbank für den Zeithorizont von 15 Jahren für die Gemeinde Parkstetten zu folgendem Ergebnis:

- Es wird eine Bevölkerungszunahme von 226 Personen erwartet. Daraus ergibt sich für Parkstetten auf Grundlage der aktuellen Belegungsdichte ein Mehrbedarf von 103 Wohneinheiten.
- Bei einem angenommenen Auflockerungsbedarf von 0,3% - d.h., dass aufgrund sich verkleinernder Haushaltsgrößen und des individuellen Wohnflächenmehrbedarfs je Einwohner jährlich 0,3% mehr Wohnfläche in Anspruch genommen wird – wird für den Prognosezeitraum ein zusätzlicher Bedarf von 71 Wohneinheiten erwartet.
- Zusammen mit dem Mehrbedarf aufgrund der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für Parkstetten **bis 2035** somit ein **Mehrbedarf von 174 Wohneinheiten**. Unter der Annahme der aktuellen Bebauungsdichte umgerechnet auf Wohnbauland entspricht dies einem **Mehrbedarf von 11,5 ha Wohnbauland**.

Die Gegenüberstellung der Innenentwicklungspotenziale mit dem Wohnbaulandbedarf (vgl. Abbildung 8) verdeutlicht die ortsplanerische Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich und gebäudebestandsorientiert zu schaffen.



Parkstetten verfügt über eine Belegungsdichte von rund 2,2 Personen je Wohneinheit und 82 % der Gebäude sind Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung Einfamilienhäuser (BayLfStA 202218). D. h. auch im Bestand bieten sich künftig angesichts des demographischen Alterungsprozesses Ansatzpunkte zur Abtrennung zusätzlicher Wohneinheiten. Auch wenn aktuell noch eine hohe Wohnbaulandnachfrage herrscht, sollte sich Parkstetten auf einen Nachfragerückgang einstellen. Dies eröffnet aber auch die Möglichkeit, durch bestandsorientierte Innenentwicklung Folgenutzungen im Gebäudebestand zu sichern. Dadurch kann die Vitalität insbesondere der Ortskerne gefördert und Infrastruktur kosteneffizienter bereitgestellt werden. Darüber hinaus bietet eine bestandsorientierte Innenentwicklung die Chance, prägende Baustrukturen zu erhalten und weiter mit Leben zu füllen – ein zunehmend wichtiger und identitätsstiftender Standortfaktor für ländliche Gemeinden.

Im Umkehrschluss sollte die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf Flächenpotenzialen im Innenbereich differenziert und prioritär auf ortsplanerisch sinnvollen Standorten erfolgen. Klammert man diejenigen Innenentwicklungspotenziale von der Betrachtung aus, für die aus ortsplanerischer Sicht keine Aktivierung (3,6 ha) bzw. die Prüfung von entschädigungsfreien Rückwidmungsmöglichkeiten (0,5 ha) empfohlen wird, so verbleibt eine Gesamtfläche von 22,8 ha mit der Einschätzung als hohe, mittlere oder geringe Handlungspriorität.

Hohe Handlungsprioritäten (insgesamt 6,9 ha) weisen insbesondere die Gebäudepotenziale auf, hier dominieren quantitativ die Hofstellen mit Restnutzung und Wohngebäudeleerstände. Bei der mittleren Handlungspriorität (insgesamt 3,6 ha) treten Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke, während eine geringe Handlungspriorität (insgesamt 8,9 ha) fast ausschließlich Flächenpotenzialkategorien zugewiesen wird.

1.4.4 Aktivierung von Potenzialen

Die Gemeinde Parkstetten hat damit begonnen vorhandene Entwicklungspotenziale zu aktivieren.

Die Baugrundstücke im **WA „Mitterfeld II“** an der Schulstraße sind veräußert. Durch die auferlegte Bauverpflichtung werden auch die letzten drei unbebauten Grundstücke absehbar umgesetzt.

Mit dem GE **„Chamer Straße-West“** wurde unmittelbar östlich anschließend eine Baulücke aktiviert. Das Grundstück ist mittlerweile bebaut.

Der Bebauungsplan **„Unterparkstetten-Schmiedfeld“** wurde 2023/2024 einer grundlegenden Überarbeitung der Festsetzungen und Bebauungsmöglichkeiten unterzogen, um eine angemessene Nachverdichtung im Bestand und auf den bislang unbebauten Privatgrundstücken zu ermöglichen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Deckblatt Nr. 8 zum B-Plan „Unterparkstetten-Schmiedfeld“ vom 20.06.2024

Für den prioritären Handlungsbereich Oberparkstetten wird zurzeit für einen Teilbereich an der Köbnacher Straße, der Straubinger Straße sowie beiderseits der Harthofer Straße der Bebauungsplan „Oberparkstetten“ durch Deckblatt Nr. 15 geändert.



Änderungsbereich Deckblatt Nr. 15 zum B-Plan „Oberparkstetten“

Mit der Änderung soll insbesondere für das Gelände des ehemaligen Möbelhauses Hien und die angrenzenden unbebauten Flächen sowie für Baulücken nördlich der Schlehenstraße und südlich der Köbnacher und Straubinger Straße eine städtebauliche Neuordnung eingeleitet werden. dadurch sollen die Voraussetzungen für eine zielgerichtete Nachnutzung der Grundstücke verbessert werden. In den bereits bebauten, überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägten Siedlungsbereichen soll eine adäquate Nachverdichtung ermöglicht werden, um Flächen sparendes Bauen zu unterstützen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen hat die Gemeinde Parkstetten begonnen, Maßnahmen der Innenentwicklung zu forcieren. Dies soll im Weiteren mit einer Strategie zur Aktivierung weiterer privater Baulücken und Gebäudeleerstände fortgesetzt werden. dabei handelt es sich um einen zeitintensiven Prozess, der längere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Bauflächenpotenziale, die innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches der Donau liegen, können erst nach Umsetzung des Hochwasserschutzes aktiviert werden, der nicht vor 2028 realisiert sein wird. Dies betrifft erhebliche Potenziale südlich der Köbnacher-, Straubinger- und Bogener Straße, südwestlich der Siemensstraße oder am nördlichen Ortsrand von Oberharthof sowie die Außenorte Fischerdorf (südlich der Kreisstraße) und den gesamten Ort Reibersdorf.



Übersicht Überschwemmungsgebiet der Donau, BayernAtlas 08/2024

1.4.5 Potenziale am Standort Münsterer Straße II

Die vorliegende Erweiterung zum Baugebiet „Münsterer Straße II“ dient der bedarfsgerechten Deckung der kurzfristigen Nachfrage nach Bauland, da die Gemeinde keine eigenen Bauplätze mehr verfügbar hat.

Da die wesentlichen Erschließungsanlagen überwiegend vorhanden sind bzw. nur in geringen Umfang ergänzt werden müssen, ist eine Flächen sparende Bebauung unter wirtschaftlicher Nutzung der überwiegend vorhandenen Erschließungsanlagen möglich. Es können zusätzliche wesentliche Folgekosten vermieden werden.

Da im Nordteil der Flurnummer 1174 befindliche Wohnhaus aus den Nachkriegsjahren ist seit längerer Zeit ein Leerstand. Um der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes vorzubeugen, wurde die Fläche zusammen mit der gegenüber liegenden Flurnummer 1174/5 in ein Baukonzept einbezogen. Dadurch werden die Voraussetzung für eine adäquate Nachnutzung der Bausubstanz geschaffen und diese städtebaulich geordnet.

Aus den genannten Gründen wird die Ausweisung der Bauflächen im Umfang von ca. 0,6 ha als bedarfsgerechte Entwicklung bewertet.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM PLANGEBIET

2.1. Bestandsbeschreibung

Teilbereich westlich der Münsterer Straße:

Die Teilflächen westlich der Münsterer Straße werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich schließt sich eine ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus und Nebengebäuden im Außenbereich an. Im Westen erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Entlang der Ostseite verläuft der 2022 fertiggestellte Geh- und Radweg Richtung Friedenhain. Im Süden bindet das Baugebiet „Münsterer Straße II“ unmittelbar an. Das Gelände ist schwach geneigt und fällt von ca. 320,60 M. ü. NN im Südosten auf ca. 320,30 m ü. NN im Nordosten und auf ca. 320,20 m ü. NN im Südwesten ab.



Blick von der Dungastraße nach Westen auf die Erweiterungsflächen.

Quelle:
MKS AI, 2024

Teilbereich östlich der Münsterer Straße:

Bei der Flurnummer 1174/5 östlich der Münsterer Straße handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftete Fläche. Nach Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten verläuft auf Flurnummer 1172 ein Schotterweg, der die Anwesen Münsterer Straße 10 und 12 erschließt, die sich im Osten und Nordosten befinden. Beim Grundstück Flurnummer 1171 handelt es sich um eine gering bebaute Fläche. Im Norden befindet sich ein leer stehendes Wohnhaus mit Garage, nach Süden

schließt eine große Gartenfläche an, die mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt ist. Besonders markant ist die im nordöstlichen Grundstück stockende Rot-Buche, die aufgrund der Größe wesentlich das Ortsbild prägt. Der Baum ist durch die unmittelbar angrenzend errichtete Garage im Nahbereich beeinträchtigt.



Blick von Süden nach Norden auf die Erweiterungsflächen.

Quelle:
MKS AI, 2024



Blick von Westen nach Südosten auf das Grundstück Münsterer Straße 10. Links die mächtige Rot-Buche

Quelle:
MKS AI, 2024

Das Gelände liegt im Süden auf einer Höhe von ca. 320,50 m ü. NN und im Nordwesten auf ca. 320,70 m ü. NN. Es fällt nahezu kaum nach Osten ab.

2.2. Baugrundverhältnisse

Die Gemeinde Parkstetten hat im Zuge der Planungen für das Baugebiet „Münsterer Straße II“ Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Bodenverhältnisse und der hydrologischen Verhältnisse durchführen lassen. Der geotechnische Bericht Nr. 3180506 der ifb Eigenschek GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf vom 31.07.2018 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Münsterer Straße II“, liegt in der Gemeindeverwaltung Parkstetten auf und kann während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen.

Nachfolgend wurden zusammengefasst folgende Verhältnisse angetroffen:

Bodenverhältnisse

Im Plangebiet wurden unter der Ackerbodenaufgabe sandige Tone und Schluffe bzw. schluffige und tonige Sande erbohrt. Die Farbe ist hellbeige bis beige, die Konsistenz der bindigen Böden reicht von weich bis halbfest. Die Deckschichten weisen eine Mächtigkeit von 0,9 bis 1,8 m unterhalb Geländeoberkante auf. Diese Böden besitzen erfahrungsgemäß mäßige bis mittlere Scherfestigkeiten, eine mäßige bis schlechte Verdichtungsfähigkeit, eine mittlere bis große Zusammendrückbarkeit und eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit. Böden dieser Art gelten als frostempfindlich.

Im Liegenden darunter befinden sich teils schwach schluffige, sandige Kiese bzw. teils schwach schluffige kiesige Sande. Ihre Farbe ist hellbeige bis hellbraun, die Kiese sind kantengerundet, teilweise nass. Diese Böden besitzen erfahrungsgemäß große bis sehr große Scherfestigkeiten, eine gute Verdichtungsfähigkeit, eine geringe Zusammendrückbarkeit und eine mittlere bis große Durchlässigkeit. Böden dieser Art gelten als schwach frostempfindlich.

Grundwasser

Bei den Erkundungen im Juni 2018 wurde das Grundwasser bei einer Höhe von ca. 317,96 m ü. NN. erbohrt und liegt damit zwischen 2,64 m (Südosten) und bis zu 2,24 m (Nordosten) unter dem Urgelände. Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wird von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch von der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und der Verdunstung beeinflusst. Nach der hydrogeologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand am Untersuchungsort bei etwa 318 m ü. NN.

Versickerung von Niederschlagswasser

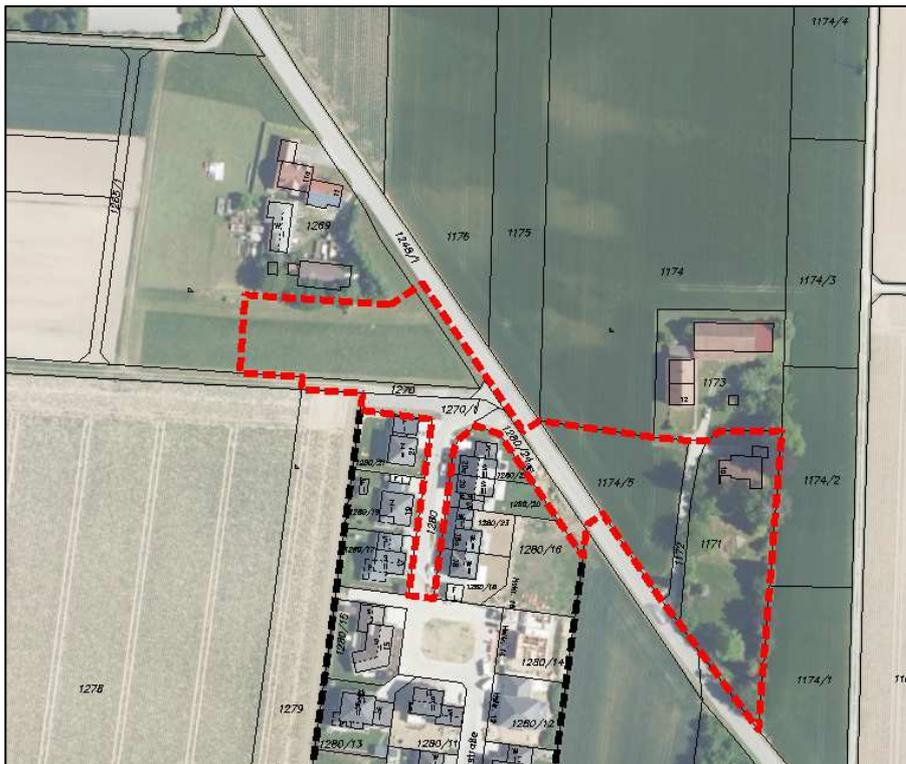
Für den für die Versickerung relevanten Untergrund kann ein mittlerer Bemessungswert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ abgeschätzt werden. Die Böden dieses Homogenbereiches erfüllen damit die Anforderung an sickerfähige Böden. Der oben genannte Bemessungswert kann für eine Vorbemessung von Versickerungsanlagen verwendet werden. Für eine detaillierte Prüfung der Sickerfähigkeit und eine genaue Ermittlung des Bemessungswertes ist ein Sickersuchversuch vor Ort an der für die Versickerungsanlage vorgesehenen Stelle erforderlich. Bei der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus die Grundwasserstände, Schwankungsbreiten des Grundwassers und die erforderlichen Reinigungsstrecken zu beachten. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes grundsätzlich 1 m betragen, womit ein Mindestabstand der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 1 m einzuhalten ist. Dieser kann dieser mit einer Höhe von 317,54 m ü. NN. angenommen werden. Aus

diesem Grund ist für das Plangebiet die Festsetzung einer Mindestgeländehöhe notwendig (siehe hierzu Punkt 3.8.1 der Begründung).

3. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

3.1. Lage / Geltungsbereich / Größe

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1 umfasst eine Größe von ca. 9.730 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1171, 1172, 1174/5 (Tfl.), 1248/1 (Tfl.), 1269 (Tfl.), 1270 (Tfl.), 1270/1, 1280 (Tfl.) und 1280/24 der Gemarkung Parkstetten.



Luftaufnahme mit Änderungsbereich Plangebiet (rot gestrichelt) und Geltungsbereich B-Plan „Münsterer Straße II“ (schwarz gestrichelt).

Quelle:
mks AI GmbH

3.2. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Münsterer Straße II“ beträgt ca. 9.730 m². Davon entfallen auf:

Wohnbauflächen, Parzellen 22-28, incl. private Grünflächen	ca.	6.700 m ²
Straßenverkehrsflächen öffentlich	ca.	1.272 m ²
Straßenverkehrsflächen privat (Parz 22-25), Wendeanlage	ca.	610 m ²
Mehrzweckstreifen Parken, Zufahrten, Pflasterbelag	ca.	245 m ²
Radweg öffentlich, Asphaltbelag	ca.	322 m ²
Grünflächen, Bauminseln, öffentlich	ca.	478 m ²
Grünflächen Mulden-Rigolen, öffentlich	ca.	47 m ²
Grünflächen Mulden-Rigolen, privat (Parz 22-25)	ca.	56 m ²
Summe	ca.	9.730 m²

3.3. Wesentliche Planänderungen durch Deckblatt Nr. 1.

(Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Münsterer Straße II" in der Fassung vom 06.12.2018 und sind für das Deckblatt Nr. 1 unverändert gültig, soweit durch Deckblatt Nr. 1 nichts Genegenteiliges bestimmt wird. **Änderungen durch Deckblatt Nr. 1** sind durch „**Fettdruck**“ gekennzeichnet.

3.3.1 Änderung Grundstückszufahrt Parzelle 13:

Im Südwesten der Parzelle 13 wird der zu pflanzende Baum mit öffentlicher Grünfläche nach Norden verschoben, um an der südlichen Grundstücksgrenze die festgesetzte Zufahrt zur dortigen Garage zu ermöglichen. Darüber hinaus erfolgen im Bereich der Dungastraße keine Änderungen.

3.3.2. Bebauung östlich der Münsterer Straße:

Beiderseits der bestehenden Zufahrt Flurnummer 1172 werden jeweils zwei Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt (WA4: Parzellen 22-25), Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Grundstücke sind zur bislang freien Landschaft hin einzugrünen. Die markante Rot-Buche ist zu erhalten.

3.3.3 Baureihe nördlich der Dungastraße:

Nördlich der Dungastraße werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen drei Bauparzellen (WA 5: Parzellen 26-28) auf einer Teilfläche der Flurnummer 1269 festgesetzt. Die Parzelle 28 ist zur freien Landschaft hin einzugrünen.

3.4. Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Die Änderungsbereiche (WA4 und WA5) werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.

3.5. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

3.6. Bauweise / Baugestaltung

Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

WA4: Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

WA5: Es sind ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Im Ursprungsbebauungsplan sind an der Münsterer Straße bereist Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Die soll auf der gegenüber liegenden Seite im WA4 ebenfalls ergänzend zur Einfamilienhausbebauung möglich sein. Das WA 5 ist dem künftigen Ortsrand zuzurechnen. Hier sollen analog zum WA1 des Ursprungsbebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser zugelassen werden.

Baugrenzen

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

Gebäudehöhen

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

Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Dachform / Dachneigung

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

Dachgauben

Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach den Bestimmungen des Bayerischen Bauordnung.

Die Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften, insbesondere zum Dachgeschossausbau mit Dachgauben vom 30.10.2017 wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan findet daher keine Anwendung mehr.

Dacheindeckung

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

Garagen und Stellplätze

Es gilt die "Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Stellplätzen für Krafffahrzeuge" (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Parkstetten vom 14.10.2019.

Die Inhalte der textlichen Festsetzung III 2.4 aus dem Ursprungsbebauungsplan werden über die zwischenzeitlich erlassene Stellplatzsatzung geregelt.

Die textliche Festsetzung III 2.5 zum Stellplatznachweis aus dem Ursprungsbebauungsplan ist nicht mehr anwendbar und wird daher gestrichen.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sockellose nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen. Höhe bis **1,60 m. Straßenseitig sind Füllungen aus Kunststoff unzulässig.** Hecken aus Laubgehölzen.

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

Unzulässig sind Mauern und Gabionenwände (mit Schotter oder Gestein gefüllte Gitterkörbe oder -wände). **Zwischen Unterkante Zaun und dem Urgelände bzw. Oberkante Belag ist ein hindernisfreier Raum von 15 cm (Kleintierdurchschluß) herzustellen.**

Die zulässige Höhe von Einfriedungen wird analog zu Festlegung in jüngeren Bauleitplanungen auf 1,60 m erhöht. Aus Grundend es Ortsbildes wird der Ausschluss von Füllungen aus Kunststoff (z.B. Folienstreifen in Doppelstabgitterzäunen u. ä.) ergänzt. Zur Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit von Einfriedungen für Kleintiere wird der freizuhaltende Durchschlußraum von mindestens 15 cm zwischen Urgelände und Unterkante Zaun ergänzt.

Beleuchtung

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

3.7. Flächenbefestigungen

Öffentliche Flächen:

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

Private Flächen:

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

3.8. Geländemodellierungen

3.8.1 Festsetzung einer Mindesthöhe für das Gelände

Für das Plangebiet wird eine Mindesthöhe für das geplante Gelände von 320,25 m ü.NN festgesetzt. Liegt das Urgelände tiefer, ist das geplante Gelände mindestens auf die festgesetzte Mindesthöhe herzustellen. Das geplante Gelände darf die festgesetzte Mindesthöhe durch Abgrabungen nicht unterschreiten (Textliche Festsetzung III 4.1).

Die Notwendigkeit einer Höhenfestlegung für das geplante Gelände ergibt sich aus den vorhandenen Grundwasserverhältnissen. Für das Gebiet wurden bezüglich der Grundwasserverhältnisse Daten der Grundwassermessstelle L102/2 der RMD Wasserstraßen GmbH aus den Jahren 1994 – 1997 herangezogen. Die Messstelle liegt zwischen Fischerdorf und Parkstetten und damit in räumlicher Nähe. Bei den Messungen der höchsten Wasserstände wird der höchste Wert (HW) im Winter 2001 mit 318,04 m ü.NN angegeben. Der höchste mittlere Hochwasserstand (MHW) wird für die 24-Jahresreihe 1994/2017 mit einer Höhe von 317,54 m ü.NN für das Jahr 1998 angegeben.

Die Baugrunduntersuchungen im Juni 2018 haben einen Grundwasserstand von ca. 317,96 m ü.NN ergeben, die somit am oberen Ende der bislang gemessenen Werte liegen.

Um die Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen und privaten Flächen in das Grundwasser einhalten zu können, ist mit Versickerungseinrichtungen ein Abstand von mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel einzuhalten, im vorliegenden Fall ist dies eine Höhe von ca. 318,54 m ü.NN. Das Urgelände liegt in den Änderungsbereichen bei ca. 320,20 m ü.NN bis 320,60 m ü.NN. Um geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen-System, Hohlkammerversickerungsanlagen u. ä.) errichten zu können ist von einer Aufbauhöhe von ca. 1,5 m auszugehen. Zudem sind notwendige Höhen für Gefällestrecken von Niederschlagswasserleistungen im Gelände zu berücksichtigen. Hier werden weitere ca. 0,2 m angesetzt. Das geplante Gelände sollte daher ca. 1,7 m über dem höchsten mittleren Grundwasserstand liegen und damit auf einer Höhe von etwa 320,24 m ü.NN. Diese Höhe entspricht der derzeitigen Höhenlage in den Änderungsbereichen, teilweise liegt sie etwas darüber. Daher kann die festgesetzte Mindesthöhe von den Bauwerbern eingehalten werden, sie darf jedoch nicht durch Abgrabungen unterschritten werden, um die erforderlichen Aufbauhöhen in jedem Fall zu gewährleisten.

3.8.1. Geländeauffüllungen auf den Parzellen

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

Abgrabungen sind bis maximal 50 cm bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Abgrabungen dürfen die festgesetzte Mindesthöhe von 320,25 m ü. NN. nicht unterschreiten.

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

3.9. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Münsterer Straße hat die Gemeinde Parkstetten im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA „Münsterer Straße II“ ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Das Schallgutachten 3180816 der ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Deggendorf vom 13.08.2018 liegt als verbindlicher Bestandteil dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass an der Münsterer Straße die Orientierungsrichtwerte nach der DIN 18005 an den Parzellen 12 und 14 überschritten werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV können weitestgehend bis auf die Ausnahme der Parzelle 14 eingehalten werden. An den anderen Parzellen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV eingehalten. Entsprechend dem Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sind im Falle einer Überschreitung der

Orientierungswerte die Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes auszu-schöpfen.

Da die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tagsüber (6-22 Uhr) auf den Parzellen 12 und 14 im rechtskräftigen Bebauungsplan in einer Tiefe von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand festzustellen sind, können analog dazu die geplanten Parzellen 22, 25 und 26 im WA4 und die Parzelle 27 im WA5 gemäß den nachstehenden Überlagerungen ebenfalls als vergleichbar betroffen eingestuft werden. Die Parzelle 28 liegt außerhalb des immissionsschutzrechtlich relevanten Bereiches.



Überlagerung Planentwurf mit Lärmkarte aus dem schalltechnischen Gutachten 2018. Tagzeit 6-22 Uhr.



Überlagerung Planentwurf mit Lärmkarte aus dem schalltechnischen Gutachten 2018. Nachtzeit 22-6 Uhr.

Passiver Schallschutz

Da aus Gründen des Ortsbildes ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand oder -wall) nicht in Betracht kommt, sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Auf den Parzellen **22, 23, 24 und 25 im WA 4** und auf den Parzellen **26 und 27 im WA 5** soll eine grundrissorientierte Planung erfolgen. Zusätzlich ist auf den Einsatz von geeigneten Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Wohnraumlüftung für schützenswerte Räume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zurückzugreifen.

Alternativ können diese Räume über eine ruhige Fassade belüftet werden. Die in der VDI 2719 geforderten Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen sind einzuhalten. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen mindestens die in der DIN 4109, Tabelle 7 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Es wird zudem empfohlen, die resultierenden Schalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen.

Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes der Außenbauteile ist nachzuweisen.

Analog zu den Festlegungen im bisherigen Bebauungsplan wird für die Bauparzellen 22, 24, 25 und 26 im Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 1 der Beurteilungspegel für die Parzelle 12 zu Grunde gelegt, da diese einen vergleichbaren Abstand und eine vergleichbare Höhenlage zur Münsterer Straße aufweist. Auf dieser Grundlage sind analog zu den Festlegungen im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan mindestens die nach DIN 4109 resultierenden erforderlichen Schalldämmmaße für Außenfassaden (siehe Tabelle unten) einzuhalten.

In der nachfolgenden Tabelle werden die maßgeblichen Beurteilungspegel betrachtet:

Beurteilung nach DIN 4109 Fassade bei IP	Maßgeblicher Beurteilungspegel (analog Parzelle 12)	Zuschlag [dB]	Lärmbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erforderliches $R'_{w,res}$	Empfohlenes $R'_{w,res}$
Parzelle 22	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 23	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 24	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 25	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 26	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB
Parzelle 27	48.7	+ 13	III (61 bis 65 dB(A))	35 dB	40 dB

4. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1. Verkehrserschließung

WA4 Parzellen 22-25:

Die Verkehrserschließung des WA 4 erfolgt über die Flurnummer 1172 Gmk. Parkstetten, die als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Flurstücksbreite beträgt an der engsten Stelle derzeit ca. 4,15 m. Die Straßenflächen sind daher auf eine durchgehende Breite von 4,50 m festgesetzt, so dass eine Erschließungsstraße für einen Begegnungsverkehr Pkw durchgehend möglich ist. Am nördlichen Ende ist eine Wendeanlage mit

einem Durchmesser von 19 m vorgesehen, um Feuerwehrfahrzeugen das Wenden zu ermöglichen. Die Wendeanlagen kann auch von Müllfahrzeugen befahren werden. Im Einmündungsbereich in die Münsterer Straße ist eine Teilfläche von 42 m² aus der Flurnummer 1174/5 als Verkehrsfläche festgesetzt, um einen ausreichenden Einmündungstrichter sicherzustellen. Unmittelbar daran angrenzend ist eine Fläche von ca. 56 m² als Grünmulde für die Niederschlagswasserversickerung aus den Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Zufahrten zu den Parzellen erfolgen von der Erschließungsstraße aus in die Grundstücke. Eine Festlegung der Zufahrten erfolgt nicht. Zufahrten von den Parzellen 22, 24 und 25 auf die Münsterer Straße werden durch das Planzeichen I 6.4 – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten – ausgeschlossen.

WA5 Parzellen 26-28:

Die Parzellen 26, 27 und 28 werden über die Dungastraße sowie den als Erschließungsstraße auszubauenden Feldweg nach Westen erschlossen. An der Südgrenze der Flurnummer 1270 wird entlang der Nordgrenze der Flurnummer 1279 eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 50 cm festgesetzt. Die Flurstücksbreite der Flurnummer 1270 beträgt im Westen ca. 4,65 m, so dass ein Ausbau der Zufahrt auf eine Breite von mindestens 4,15 m bis zur Parzelle 26 möglich ist.

Die Zufahrten von der Erschließungsstraße in die Parzellen 26-28 sind nicht festgelegt. Zufahrten von der Parzelle 26 und den Parzellen 12 und 14 auf den Geh- und Radweg der Münsterer Straße werden durch das Planzeichen I 6.4 – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten – ausgeschlossen.

4.2. Ver- und Entsorgung

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Wasserzweckverband Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen an der Südseite der Münsterer Straße sowie an der Dungastraße. Die Parzellen können mit einem Grundstücksanschluss an die Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über eine Anbindung an das gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Münsterer Straße sowie in der Dungastraße.

Niederschlagswasserbeseitigung

Öffentliche und private Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser aus den öffentlichen **und privaten** Verkehrsflächen ist über geeignete Einrichtungen (z. B. 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.

Das Niederschlagswasser aus den privaten Verkehrsflächen ist über geeignete Anlagen im Straßenbereich (z. B. unter Wendeanlage) oder im Bereich der festgesetzten Versickerungsfläche nach planlicher Festsetzung I 10.1 westlich der Zufahrt zur Versickerung zu bringen.

Private Flächen Parzellen 1-21:

Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 2 m³ (bei Doppelhaus 4 m³, bei Mehrfamilienhaus 10 m³) zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,8 l/s zulässig. Die Rückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Private Flächen Parzellen 22 - 28:

Pro Parzelle ist ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 2 m³ (bei Doppelhaus 4 m³, bei Mehrfamilienhaus 10 m³) zu errichten. Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) sowie aus dem Überlauf des Rückhaltebehälters ist über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Eine Einleitung in öffentliche Versickerungs- oder Entwässerungsanlagen 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 Versickerungs- und Rückhaltebehälter darzustellen.

Abweichend zu den Parzellen 1-21 ist für die Parzellen 22-28 eine Einleitung des Niederschlagswassers in öffentliche Entwässerungseinrichtungen nicht möglich. Daher ist das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück vollständig zur Versickerung zu bringen.

Die **Stromversorgung** des Baugebietes obliegt den Energiewerken Heider. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Dungastraße sowie der Münsterer Straße.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anbindungsmöglichkeiten bestehen an der Dungastraße sowie an der Nordseite der Münsterer Straße.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Parzellen 22-25 können über die private Stichstraße mit Wendeanlage (d=19m) angefahren werden. Die Parzellen 26 bis 28 müssen die Abfalltonnen am Abfuhrtag an der Haupteinfahrstraße (Münsterer Straße, Dungastraße) bereitstellen, da die Stichstraße mangels Wendemöglichkeit nicht befahren wird.

5. GRÜNORDNUNG

5.1. Grünordnerisches Konzept

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen haben das Ziel, die zusätzlich entstehenden Bauflächen landschaftlich angemessen einzubinden und so die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren.

Die öffentlichen Grünflächen mit begleitenden Baumpflanzungen an der Münsterer Straße bleiben unverändert. Entlang der Dungastraße wird der Baumstandort am Südrand der Parzelle 13 so nach Norden verschoben, dass die Garagenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze ermöglicht wird.

Im WA 4 sind der östliche Ortsrand (Parzellen 22 und 23) sowie der nördliche Ortsrand (Parzelle 25) zur freien Landschaft relevant. Hier werden Laubbäume 2. Wuchsordnung und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die eine angemessene Eingrünung sicherstellen. Innerhalb der Parzelle 22 sind ebenfalls Pflanzgebote für Bäume 2. Wuchsordnung festgesetzt, so dass eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden kann. Im Nordosten der Parzelle 23 ist die dortige mächtige Rot-Buche als zu erhaltend festgesetzt (Planliche Festsetzung I 13.2.1).

Im WA 5 ist der westliche Ortsrand (Parzelle 28) zur freien Landschaft relevant. Hier sind Bäume 2. Wuchsordnung und Sträuchern zu pflanzen. Da dieser Ortsrand auch längerfristig nicht durch Bebauungen erweitert wird ist eine private Grünfläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf.

5.2. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen:

Baumscheiben bzw. Pflanzstandorte müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Hochbord, Baumschutzbügel etc.) dauerhaft gegen ein Befahren zu schützen.

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung 13.2.2):

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

5.3. Grünordnung auf privaten Flächen

Zu erhaltender Baum (Planliche Festsetzung I 13.2.1)

Die durch Planzeichen gekennzeichnete Rot-Buche ist zu erhalten. Im einem Radius von 6 m, gemessen von der Außenkante des Stammes im 1 m Höhe, sind jegliche bauliche Eingriffe in den Wurzelbereich unzulässig (Schutzbereich). Abzubrechende bauliche Anlage innerhalb des Schutzbereiches sind durch kulturfähigen Boden mit Anschluss an den Unterboden herzustellen. Da der Wurzelbereich des Baumes derzeit bis etwa 2 m an den Stamm durch die Garage eingengt ist und er unmittelbar an der Grenze stockt können dadurch die Standortbedingungen verbessert werden. Durch die Neustrukturie-

rung der Bebauung kann diese vom Baum abgerückt werden (Baugrenze ca. 10 m von Grundstücksgrenze entfernt), so dass dieser mehr Raum im Wurzelbereich erhält.

Zu pflanzende Laubbäume (Planliche Festsetzung I 13.2.2):

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

Zu pflanzende Sträucher (Planliche Festsetzung I 13.2.3)

Private Grünflächen Parzellen 23 und 26: Auf mindestens 50 % der Grenze zur freien Landschaft ist eine einreihige Strauchpflanzung aus Arten der Liste 2 anzulegen und zu erhalten. Pflanzabstand der Sträucher untereinander: 1,5 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (Textliche Festsetzung 5.2).

5.4. Pflanzenlisten

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroß):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

Liste 2: Sträucher:

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

5.5. Zeitpunkt der Pflanzungen / Pflege

Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzungen auf privaten Grünflächen sind in der auf die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Pflege öffentlicher Grünflächen:

Die textliche Festsetzung III 5.3 wird für das Deckblatt Nr. 1 gestrichen. Die Gemeinde Parkstetten setzt auf öffentlichen Flächen keine künstlichen Düngemittel und Pflanzenschutzmittel ein. Eine Regelung ist entbehrlich.

6. HINWEISE

6.1. Denkmalpflege

Im Plangebiet unmittelbar sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Südwestlich ist das Bodendenkmal D-2-7041-0075 verzeichnet. Beschreibung: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



Luftaufnahme DFK und Bodendenkmälern im Umfeld.

Quelle:
BayernAtlas

Gemäß Artikel 7 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind Bodeneingriffe jeder Art genehmigungspflichtig. Vor einer Bebauung hat der Vorhabenträger im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen. Im Planungsbereich muss frühzeitig vor Baubeginn eine bauvorgreifende Sondagegrabung mit einem Bagger mit Humusschaufel unter Aufsicht einer Fachkraft durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter der fachlichen Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Sollte ein Bodendenkmal aufgefunden werden, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

6.2. Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

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

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

6.3. Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen. Auf jeden Fall ist vor Beginn von Erdarbeiten Planauskunft beim Stromversorger einzuholen. Zur Versorgung des Gebietes sind Niederspannungsleitungen und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten. Hingewiesen wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

6.4. Brandschutz

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten. Die Zufahrten sind auf eine Achslast von 14 t auszubauen. Bei einer Sackgasse muss ein Wendehammer nach DIN errichtet werden. Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorger zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Allgemeine Hinweise des Wasserzweckverbandes Straubing-Land bezüglich der Löschwasserversorgung:

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

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

nahmestellen, Löschwasserteich, Löschwasserspeicher, Löschwasserzisternen usw.) ist ausschließlich die Gemeinde / Erschließungsträger zuständig.

6.5. Telekommunikation

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

6.6. Regenwassernutzung

Nach der geltenden Wasserabgabebesatzung des **Wasserzweckverbandes Straubing-Land**, ist auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, der gesamte Wasserbedarf ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). Lediglich gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet werden.

Darüber hinausgehende Eigenversorgungsanlagen sind von Zweckverband genehmigen zu lassen. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann die Verpflichtung zur Benutzung auf einen bestimmten Verbrauchszweck und Teilbedarf beschränkt werden.

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

6.7. Wasserwirtschaft

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

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

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

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

6.8. Recyclingbaustoffe

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

6.9. Streusalz / ätzende Streustoffe / Düngemittel / Pestizide

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

6.10. Hochwasserschutz / Grundwasser / Grundwasserwärmepumpen

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

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

6.11. Abwasserentsorgung

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

6.12. Abfallbeseitigung

Die Bauwerber der Parzellen 2-5 **und 26-28** werden darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Entleerungstag an der Haupteerschließungsstraße bereitgestellt werden müssen. Der Wendehammer **sowie die Stichstraßen werden** von Müllfahrzeugen nicht befahren.

6.13. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, **§ 7 BBodSchV**, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

7. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Münsterer Straße II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Pläne:

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

Texte:

Begründung zum Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Münsterer Straße II“, Seiten 1 – 33.

Anlagen:

Anlage 1, Umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB, Seiten 1-5.

Gutachten:

Schallgutachten Nr. 3180816, ifb Eigenschenk GmbH, Mettener Straße 33, 94469 Degendorf vom 13.08.2018, Seiten 1-20, Anlagen 1-4.