

AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

UNTERHARTHOF-SÜD

| | |
|--------------------|------------------------|
| Gemeinde: | Parkstetten |
| Landkreis: | Straubing-Bogen |
| Reg.bezirk: | Niederbayern |

Entwurf in der Fassung vom 16.03.2026

Verfahrensträger: Gemeinde Parkstetten

Schulstraße 3
94365 Parkstetten
Tel.: 09421 / 9933-0
Fax: 09421 / 9933-21
Web: www.parkstetten.de

Parkstetten, den 16.03.2026

.....
M. Panten
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Begründung zur Außenbereichssatzung Unterharthof-Süd

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Unterharthof liegt nördlich des Hauptortes Parkstetten und wird im Wesentlichen aus zwei Baubereichen gebildet: Der nördliche Teil befindet sich ca. 650 m vom Ortsrand entfernt, der südliche Teil liegt etwa 120 m vom Ortsrand entfernt. Unterharthof-Süd umfasst vier Wohngebäude mit Nebengebäuden, die unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße „Harthofer Straße“ liegen. Der Siedlungsbereich weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und nur geringe Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, neben der Entwicklung des Hauptortes auch in den Ortslagen im Außenbereich in angemessenem Umfang Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebauliche sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung trägt. Es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht in Unterharthof im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine geringfügige bauliche Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches. Für ergänzende bauliche Entwicklungen sind nur geringe Erschließungsanlagen erforderlich. Die bauliche Substanz im Außenbereich wird erneuert einer geordneten Nachnutzung bzw. Ergänzung zugeführt. Um diese Entwicklungen zu unterstützen, hat die Gemeinde Parkstetten die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Unterharthof-Süd beschlossen. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

2. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Unterharthof-Süd liegt ca. 120 m nördlich des Hauptortes Parkstetten und ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Harthofer Straße“ angebunden, die von Parkstetten zur Kreisstraße SR 8 bei Steinach führt. Der Siedlungsschwerpunkt liegt in der schwach geneigten Donauebene nördlich der Donau.

Die Höhenlage beträgt an der Südgrenze der Satzungsgrenze ca. 318,80 m ü. NHN und steigt nach Norden leicht auf ca. 319,60 m ü. NHN an. Nach Süden schließt sich eine flache Geländesenke an, deren Tiefpunkt liegt bei ca. 318,35 m ü. NHN und wird

durch einen namenlosen Graben entwässert. Dieser kommt aus den Waldflächen westlich von Unterharthof und fließt nach Osten bis zur Mündung in die alte Kinsach bei Lenach.

Das Ortsbild ist durch eine kompakte Bebauung mit Wohngebäuden, Garagen und kleineren Nebengebäuden gekennzeichnet. Der Siedlungsbereich ist durch einzelne große Laubbäume, Obstbäume und Hecken gegliedert und gut durchgrünt.

Unmittelbar südlich verläuft die 110kV-Hochspannungsfreileitung der Bayernwerk-Netz GmbH. Die geplante Satzungsabgrenzung befindet sich knapp außerhalb des Schutzbereiches entlang der Trassenachse.

Südlich, östlich und nördlich schließen sich landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an. Westlich der Gemeindeverbindungsstraße beginnt die Weiherlandschaft Parketten, die aus einer Vielzahl ehemaliger aufgelassener und rekultivierter Kiesabbaustellen besteht.



Blick von Süden auf den Siedlungsbereich Unterharthof-Süd.

Quelle:
mks AI, 02/2026



Blick auf die 110kV-Freileitung südlich der Bebauung.

Quelle:
mks AI, 02/2026

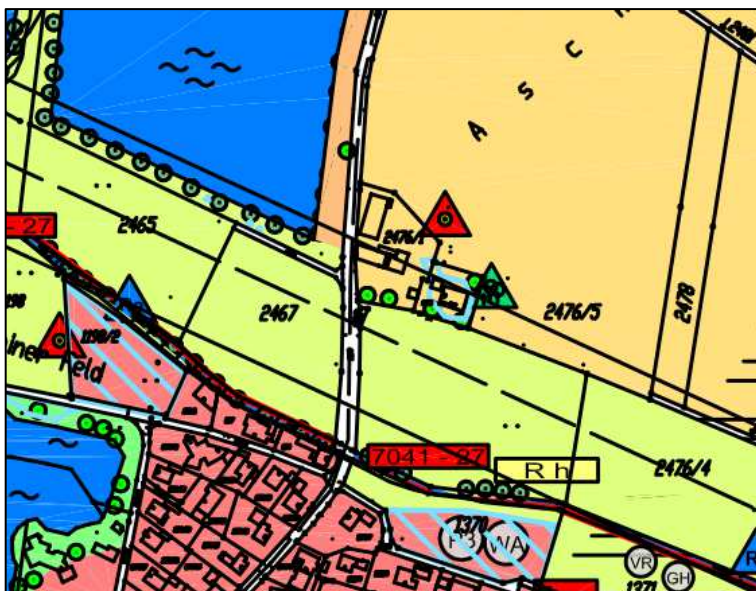


Blick von Norden auf den Siedlungsbereich Unterharthof-Süd.

Quelle:
mks AI, 02/2026

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Parkstetten ist der Ortsteil Unterharthof-Süd als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Als Ziele der Landschaftsplanung werden die Eingrünung von Gebäuden im Außenbereich und der Umbau von Nadelgehölzen in standortgerechte Laubgehölze angegeben.



Auszug aus dem FNP-LP Parkstetten.

Quelle:
Gemeinde Parkstetten.

4. Schutzgebiete / Schutzobjekte

4.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht verzeichnet. Aufgrund der Vielzahl bekannter Bodendenkmalflächen im Gebiet Parkstetten kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.



Luftbild Parkstetten mit bekannten Bodendenkmälern.

Quelle:
BayernAtlas, 12/2025

4.3. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Süden grenzt unmittelbar das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Donau (Verordnung LRA Straubing-Bogen vom 15.06.2015) an, das in einen kleinen Teilbereich im Süden der Flurnummer 2476/7 hineinreicht.

Zurzeit befindet sich der Hochwasserschutz im Polder Parkstetten/ Reibersdorf im Bau. Nach Auskunft der mit der Umsetzung beauftragten wasserbaulichen Infrastrukturgesellschaft (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 der Donau zu rechnen.

Bis zur Aufhebung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes können diese Flächen weder bebaut noch topografisch verändert werden.



Topografische Karte mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet an der Donau

Quelle:
BayernAtlas, 12/2025

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Harthofer Straße von Parkstetten zur Kreisstraße SR 3 bei Steinach.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Anbindung an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Harthofer Straße. Das Abwasser wird über den Anschluss an die bestehende Druckleitung dem Abwassernetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Flächen ist flächig oder über geeignete Versickerungsanlagen auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Straubing-Land. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Harthofer Straße.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Durchgangsstraße zur Abholung bereitzustellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung kann durch einen Anschluss an das Netz der Energiewerke Heider, Wörth a. d. Donau erfolgen.

6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf der Ebene des konkreten Vorhabens (Bauantrag) abzuarbeiten. Abhängig von der Eingriffserheblichkeit sind ggf. Maßnahmen zur Eingrünung oder Kompensation erforderlich.