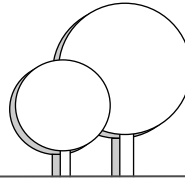




**GEMEINDE
SALCHING**



**dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt**

ELSA-BRÄNDSTRÖM-STR. 3, D-94327 BOGEN
FON 09422 / 805450, FAX -/805451
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

**DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG“**

Gemeinde Salching über VG Aiterhofen
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2017
Billigungsbeschluss vom 15.01.2018
Satzungsbeschluss vom 12.03.2018

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
über VG Aiterhofen
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Alfons Neumeier
Straubinger Straße 4
D-94328 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekt
Elsa-Brändström-Str. 3

D-94327 Bogen

Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....

Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG	3
1. Allgemeines.....	3
1.1 Planungsanlass und -ziele	3
1.2 Übersichtslageplan (ohne Maßstab)	3
1.3 Gewähltes Verfahren	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.5 Luftbildausschnitt	5
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
2.1 Städtebauliches Konzept	6
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	6
2.3 Grünordnungskonzept	7
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Wasserversorgung.....	7
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	7
3.3 Energieversorgung.....	7
3.4 Abfallentsorgung.....	8
4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....	8
UMWELTBERICHT.....	9
1. Einleitung	9
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	9
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	9
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	15
2.1 Bestandsaufnahme	15
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	16
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	17
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	18
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	18
3. Zusätzliche Angaben	19
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	19
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	19
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Salching beabsichtigt, den derzeitig rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Allgemeines Wohngebiet (WA) Am Pfingstberg Erweiterung“ nach Nordosten hin zu erweitern, um hier auf einer innerörtlichen Fläche die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ca. 4 zusätzliche Bauparzellen zu schaffen.

Salching weist eine verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße 2141 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zu Straubing, so dass die unverändert starke Nachfrage nach Baugrund anhält.

1.2 Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



WA „Am Pfingstberg -
Erweiterung“

WA „Am Pfingstberg“

WA „Am Pfingstberg III /
Niederpiebinger Graben“



1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2017 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan durch vorliegendes Deckblatt Nr. 2 im Regelverfahren zu ändern.

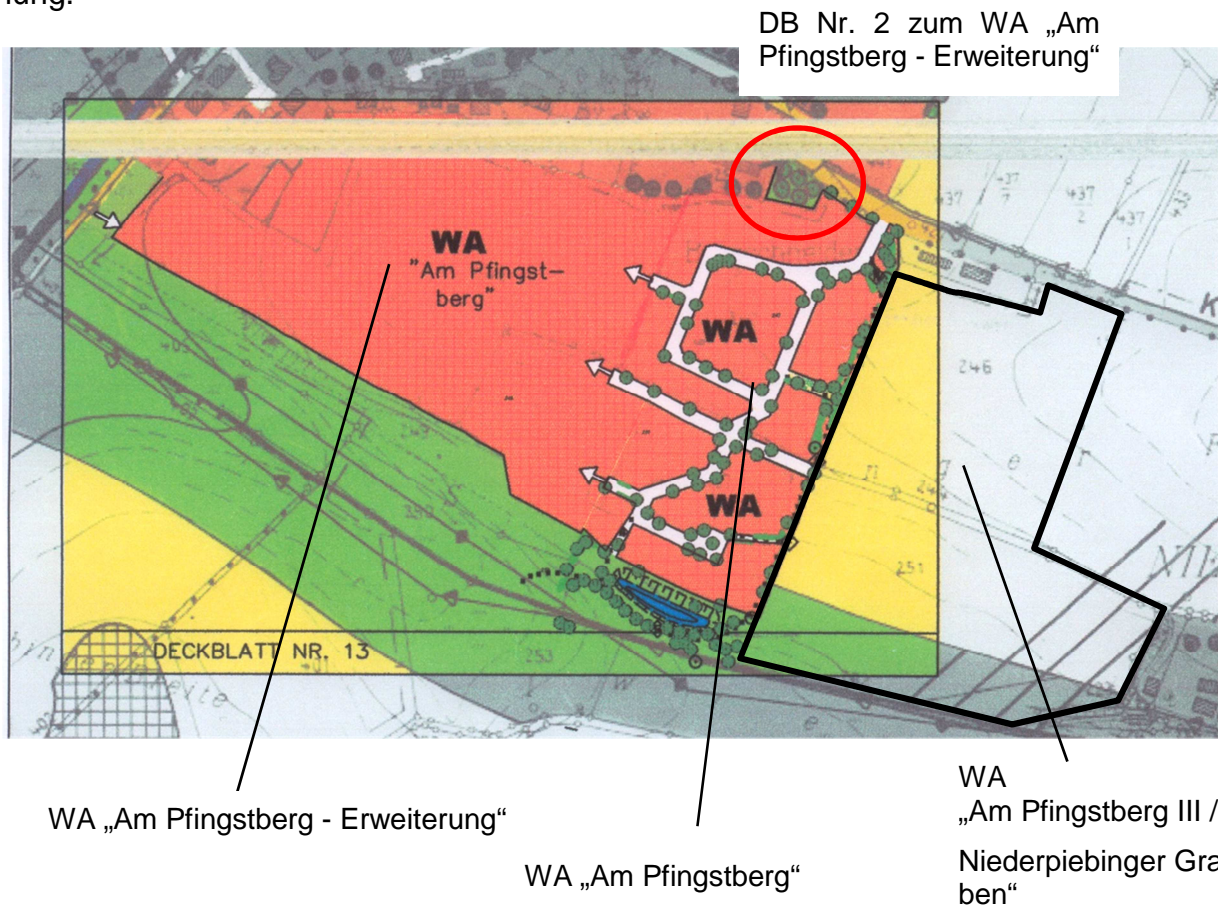
Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 425 und 425/1 der Gmkg. Salching sowie die Fl. Nr. 247/26 der Gmkg. Oberpiebing mit ca. 0,6 ha. Mit vorliegendem Deckblatt soll verbindliches Baurecht für ein Ersatzwohnhaus und vier zusätzliche Parzellen geschaffen werden.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Salching liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986, Nr. 420-4621/929 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich teilweise bereits als Allgemeines Wohngebiet dar. Der westliche Teilbereich wird als Grünfläche dargestellt.

Zeitgleich soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 23 geändert werden.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Salching befindet sich derzeit in Aufstellung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 13 i.d.F. des Feststellungsbeschlusses vom 24.07.2006 (ohne Maßstab)



1.5 Luftbildausschnitt



WA „Am Pflingstberg - Erweiterung“

WA „Am Pflingstberg“

WA „Am Pflingstberg III /
Niederpiebinger Graben“

Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 08.09.2017 – ohne Maßstab



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Am Pfingstberg - Erweiterung“ wird in innerörtlicher, angebundener Lage eine kleine Lückenschließung erreicht.

Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Nutzung von vorhandener Infrastruktur (KR SR 9) an. Es ist lediglich eine kurze neue Erschließungsstraße notwendig. Das kleine Baugebiet ist für ca. 5 Einzel- oder Doppelhäuser konzipiert, wovon auf der östlichen Parzelle nur ein Ersatzbau für ein bisher bereits dort vorhandenes Wohnhaus vorgesehen ist. Die Ausgangsfläche im Westen stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (kleine Wiesenfläche) dar. Im Osten ist ein Teilbereich mit einem landwirtschaftlichen Gebäude (Scheune) überbaut bzw. ist die Fläche des mittlerweile abgerissenen Wohnhauses erkennbar. Im Süden befinden sich Gehölzstrukturen, welche erhalten werden können.

Dem grundsätzlichen ökologischen Ziel, mit Naturraum und Flächen sparsam umzugehen sowie einer angemessenen Eingrünung kann somit gerecht werden.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Straßenerschließung der fünf Parzellen ist ausgehend von der SR 9 im Osten über eine vorhandene Zufahrt und im westlichen Teilbereich über eine neue, private Zufahrt in Form einer kurzen Stichstraße mit einem kleinen Wendehammer vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt der privaten Erschließungsstraße im Westen ist mit einer 5,00 m breiten asphaltierten Fahrbahn geplant.

Wie im angrenzenden Baugebiet „Am Pfingstberg – Erweiterung“ sind zwei-geschossige Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken innerhalb der in den einzelnen Baufeldern durchlaufenden Baugrenzen wird nur vorgeschlagen, die Firstrichtung kann ebenfalls frei gewählt werden. Damit sind flexible Gebäudestellungen, auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und /oder Warmwasseranlagen möglich. Die Wahl der Dachformen ist auf Wunsch des Gemeinderates – unter Einhaltung bestimmter Neigungswinkel - weitgehend frei, auch Flachdächer sind zulässig.

Es werden zwei Nutzungstypen hinsichtlich der maximalen traufseitigen Wandhöhe unterschieden. Für die Parzelle 68 (WA 1) wird eine max. traufseitigen Wandhöhe von 10,10 m und für die Parzellen 69 bis 72 (WA 2) eine max. traufseitige Wandhöhe von 9,20 m festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer gewissen dorfgerichteten Durchgrünung wird eine Grundflächenzahl von max. 0,3 zugelassen.



2.3 Grünordnungskonzept

Entlang der Hangkante im Süden ist bereits ein ansehnlicher, mehrere Meter hoher Gehölzbestand aus standortgerechten Arten vorhanden, welcher als zu erhaltend festgesetzt ist.

Grünordnerische Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der SR 9 fest und sollen die vorhandene, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung im Süden ergänzen:

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Zudem sind entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen 2-reihige Gehölzgruppenpflanzungen vorzunehmen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.2 (Gestaltung der Garagen und Nebengebäude), Kap. 2.3 (Einfriedungen), Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung Aitrachtalgruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den in der Brückenstraße vorhandenen Mischwasserkanal zur Kläranlage Salching geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken vollständig zu versickern und sollte über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufgefangen und gepuffert werden.

Die einschlägigen technischen Vorschriften für die Niederschlagswasserbehandlung sind zu beachten.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing AG vorgesehen. Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist nach Angabe der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG / ESB möglich. Alle Grundstücke können mit Glasfaser angeschlossen werden.



3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW). Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
11. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
13. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
14. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
15. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
16. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
17. Deutsche Post AG
18. Energienetze Bayern/ESB GmbH & Co. KG, Regional-Center Arnstorf
19. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
20. Amplus AG, Teisnach
21. R-Kom, Regensburg
22. Katholisches Pfarramt Oberpiebing-Salching
23. Benachbarte Gemeinden: Aiterhofen, Feldkirchen, Leiblfing, Oberschneiding



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben. Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Das vorliegende Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Am Pfingstberg – Erweiterung“ regelt die zukünftige städtebauliche Ordnung des Gebietes, die landschaftsgerechte Einbindung in seine Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Es handelt sich um ein ca. 0,6 ha großes Areal im nordöstlichen Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „Am Pfingstberg-Erweiterung“. Im Süden, Osten und Westen grenzt weitere Bebauung an. Im Norden verläuft die Kreisstraße SR 9.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 425 und 425/1 der Gmkg. Salching sowie die Fl. Nr. 247/26 der Gmkg. Oberpiebing

➤ Inhalt und Ziele

Die Gemeinde Salching beabsichtigt, den derzeitig rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Allgemeines Wohngebiet (WA) Am Pfingstberg Erweiterung“ nach Nordosten hin mit 5 Bauparzellen als Lückenschluss zu erweitern. Eine Parzelle dient einem Ersatzbau für ein dort bereits gestandenes Wohnhaus, auf vier weiteren Parzellen mit insgesamt ca. 3.885 m² bebaubarer Fläche wird neues Baurecht geschaffen.

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.09.2013

Lage der Gemeinde Salching gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:



(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

(G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

(Z) *Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*



(G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 *Vermeidung von Zersiedelung*

(G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung:

Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen eines kleinen Allgemeinen Wohngebietes für den örtlichen Bedarf. Die Entwicklungsfläche stellt einen Lückenschluss der Bebauung an dieser Stelle von Salching dar. Vorhandene Gehölzstrukturen werden erhalten.

Es besteht eine direkte Anbindung an benachbarte Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 30.04.2016**

Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur liegt Salching im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 G *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*

1.2 G *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

1.3 G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*

1.4 G *Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.*



- 2 *Siedlungsgliederung*
- 2.1 G *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*
- 2.2 Z *Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten. Als Trenngrün werden Freiflächen bestimmt zwischen:
14 Salching und Oberpiebing (Gemeinde Salching)*

Berücksichtigung:

Flächenausweisung in angebundener Lage (Anschluss an bestehende Wohnbebauung) für den örtlichen Bedarf. Die Erschließung ist gewährleistet. Das Baugebiet stellt an dieser Stelle von Salching einen Lückenschluss dar. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich wird derzeit als Grünfläche dargestellt.

Berücksichtigung:

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich – nordöstlich des Allgemeinen Wohngebietes „Am Pfingstberg – Erweiterung“ mit Anschluss an die Kreisstraße SR 9 – erscheint städtebaulich für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Rahmen eines Lückenschlusses sinnvoll.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll zu vorliegendem B- u. GOP auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 23 entsprechend fortgeschrieben werden.

➤ **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan befindet sich derzeit in Aufstellung.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.



➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet bzw. seiner näheren Umgebung liegen lt. Bayerischem Denkmalatlas die mit Nr. D-2-7141-0281 bezeichneten Bodendenkmäler - Station des Jungpaläolithikums, Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums (Stichbandkeramik, Münchshöfen, Altheimer Kultur) und der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der frühen Bronzezeit.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Im Vorfeld sind ggfs. Sondagegrabungen durchzuführen. Sollten die Sondagen ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

➤ **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und sog. „wassersensiblen Bereichen“.

➤ **Immissionsschutz**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die stark befahrene Kreisstraße SR 9 an.

Laut Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 liegen die täglichen Verkehrszahlen bei 3.069 Kfz/Tag, hochgerechnet mit dem Faktor 1,10 auf das Prognosejahr 2030 bei 3.376 Kfz/Tag. Hieraus ergeben sich nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen vom 13.12.2017 für die verschiedenen Abstände zum Straßenrand der SR 9, berechnet für das Jahr 2030 nach RLS-90, geschlossene Ortschaft (50 km/h), 1. Obergeschoss, folgende Lärmpegel:



	tagsüber:	nachts:
10 m:	61 dB(A)	53 dB(A)
15 m:	59 dB(A)	52 dB(A)
20 m:	58 dB(A)	50 dB(A)
25 m:	56 dB(A)	49 dB(A)
30 m:	55 dB(A)	47 dB(A)
40 m:	53 dB(A)	45 dB(A)

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die **Orientierungswerte** der DIN 18005 Beiblatt 1 erst ab einem Abstand von 40 m zum Straßenrand der SR 9 eingehalten.

Vergleicht man die berechneten Lärmpegel mit den um 4 dB(A) höheren **Grenzwerten** der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (59 dB(A)), die beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen anzuwenden sind, so werden diese bei einem Abstand von 25 m zum Straßenrand eingehalten.

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung wird im vorliegenden Fall die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau mit ihren - abwägungsfähigen - Orientierungswerten herangezogen, welche tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) liegen. Von diesen Werten soll abgewichen und es sollen die - um 4 dB(A) - höheren Werte der 16. BImSchV zur Beurteilung herangezogen werden.

Aufgrund der beengten innerörtlichen Situation und allseitig bereits vorhandenen Wohngebäuden sowie dem erklärten Ziel der Gemeinde einer innerörtlichen Nachverdichtung soll von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, - wand) ausnahmsweise Abstand genommen werden.

Damit ergibt sich die Notwendigkeit von ergänzend vorzunehmenden Festsetzungen im B-Plan hinsichtlich des passiven Schallschutzes, um tagsüber die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) auf der Südseite (Außenwohnbereich) zu unterschreiten und um tags und nachts ungestörtes Wohnen zu ermöglichen (Innenpegel tagsüber unter 40 dB(A) und nachts in Schlafräumen unter 30 dB(A)):

- Abrücken der Baugrenze für Wohngebäude bei den Parz. 69 und 70 auf mind. 13 m Abstand zum Fahrbahnrand (damit kann die derz. im B-Plan eingetragene Lage der Baukörper beibehalten werden)
- Auf nach Westen, Norden und Osten hin orientierten Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen der Parz. 68, 69 und 70 sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse III einzubauen.

Durch die (günstige) Lage der SR 9 nördlich der geplanten Parzellen und der überwiegend südlichen Ausrichtung der Gartenbereiche ergeben sich zudem grundsätzlich jeweils straßenabgewandte, geschützte Außenwohnbereiche auf jedem Grundstück.

Unter diesen örtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit den o.g. beiden ergänzenden Festsetzungen werden nach Ansicht der Gemeinde ausreichende Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftigen Bewohner getroffen.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des „Donau-Isar-Hügellands“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal.

Topographie: Das geplante Wohngebiet steigt von Nordwest mit ca. 360 m ü. NN nach Südwesten auf ca. 365 m ü. NN und nach Osten auf ca. 369 m ü. NN an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** des Plangebietes überwiegend als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde auf der Fläche nicht bekannt.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv als Wiesenfläche genutzt bzw. sind bereits überbaut. Naturnahe Gehölzstrukturen sind im Süden vorhanden und werden erhalten.



2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von bis zu ca. 0,5 ha Fläche. Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Gemeinde angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

0. Planungsvoraussetzungen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)

Es wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ein Deckblatt zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan WA „Am Pfingstberg – Erweiterung“ aufgestellt in der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

Die neu bebaubare Fläche für die vier zusätzlichen Parzellen beträgt ca. 3.855 m².

1. Vorhabenstyp

Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung vorgesehene Grundstücke und daher vom Charakter her um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.

2. Schutzgut Arten- und Lebensräume

Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Bebauung). Die im Süden vorhandenen Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt.

Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung oder in der näheren Umgebung. Geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung der einzelnen Bauparzellen sind in den Festsetzungen vorgesehen.

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl) begrenzt. Nach Kenntnisstand des Marktes sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.



4. Schutzgut Wasser

Die zukünftigen Baukörper der Hauptgebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen (hoher Flurabstand zum Wasser).

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht betroffen.

Oberflächenwasser wird vollständig zur Versickerung gebracht. Geeignete Festsetzungen und Hinweise zum Schutz des Grundwassers werden damit getroffen.

5. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist bereits von allen Seiten von Bebauung bzw. einer Kreisstraße umgeben und stellt lediglich einen Lückenschluss mit 4 neuen Bauparzellen dar.

Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Für eine orts- und landschaftstypische Einbindung des Satzungsgebietes sind geeignete Pflanzmaßnahmen (Einzelbaumpflanzungen als Durchgrünung sowie Pflanzstreifen mit Heistern und Sträuchern als zusätzliche Eingrünung) festgesetzt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Satzungstext aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht kein weiterer Ausgleichsbedarf gesehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➤ **Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von Wohnbebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,3 werden zukünftig überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt.

Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht gegeben (s.a. Ziff. 2.2 Umweltbericht). Durch die Lückenschließung mit 4 weiteren Bauparzellen erfolgt eine städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Weiterentwicklung an dieser Stelle von Salching.

➤ **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden bzw. brachfallen. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.



2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Anpassung der Erschließungsstraße und damit der zukünftigen Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Kein größerer Erschließungsaufwand aufgrund der Lage unmittelbar an einer geeigneten Erschließungsstraße (Kreisstraße SR 9)
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,30
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Garagenzufahrten und bei PKW-Stellplätzen)
- Vorgabe einer vollständigen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers
- Vorhandener Gehölzbestand im Süden wird zur Erhaltung festgesetzt

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Ausschluss von Einzäunungen und Einfriedungen zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

➤ Ausgleichsmaßnahmen

- Ausweisung von Ausgleichsflächen gem. Ziff. 2.2 Umweltbericht nicht erforderlich

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandene Wohnbebauung auf drei Seiten (Lückenschluss)
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die Kreisstraße SR 9
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Keinerlei störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Wohnbebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.



3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandsbeschreibung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- UmweltAtlas: Boden Bayern
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching
- Geländeerhebungen durch das Büro Eska (August 2017).

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z.B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.



- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer ca. 0,6 ha großen Fläche ist im nordöstlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Am Pfingstberg – Erweiterung“ eine Ergänzung mit 4 weiteren Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet stellt sich derzeit zum einen als landwirtschaftliche Nutzfläche dar und ist zum anderen mit einer Scheune überbaut. Im Osten und Süden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch und wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche, aber innerhalb des Bodendenkmals D-2-7141-0281.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.