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

BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„AM PFINGSTBERG III / NIEDERPIEBINGER GRABEN“

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

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2016
Billigungsbeschlüsse vom 28.08.2017 und vom 27.11.2017
Satzungsbeschluss vom 29.01.2018

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

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BY AK 154 792

15-26-01-P

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4

1. Allgemeines 4

1.1 Planungsanlass und Verfahren 4

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4

1.3 Planungsauftrag 5

1.4 Übersichtslageplan M (ohne Maßstab) 5

1.5 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab) 6

1.6 Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan i.d.F. des Feststellungsbeschlusses vom 24.07.2006, (ohne Maßstab) 7

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 8

2.1 Städtebauliches Konzept 8

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept 8

2.3 Grünordnungskonzept 9

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen 9

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen 10

3. Ver- und Entsorgung 10

3.1 Wasserversorgung 10

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 11

3.3 Energieversorgung 11

3.4 Abfallentsorgung 11

4. Flächenübersicht 12

4.1 Öffentliche Flächen 12

4.2 Private Flächen 12

5. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4BauGB 13

Seite

UMWELTBERICHT 14

1. Einleitung 14

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes 14

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung 14

2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 19

2.1 Bestandsaufnahme 19

2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 20

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 21

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen 22

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 23

3. Zusätzliche Angaben 24

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 24

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 24

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

In der Gemeinde Salching besteht aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung, der günstigen Lage an der Staatsstraße 2141 und der Nähe zu Straubing unverändert eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken. Derzeit liegen in der Gemeinde ca. 130 (!) Vormerkungen auf Baugrundstücke vor.

Nachdem die Parzellen des im Jahr 2006 zuletzt erschlossenen, angrenzenden Wohngebietes „Am Pfingstberg-Erweiterung“ bereits alle verkauft und überwiegend bebaut sind und auch schon für die 9 Parzellen der letzten Wohngebietsplanung „Pieringer Weg“ konkrete Interessenten vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde die Erweiterung des „Pfingstberg-Areals“ in östliche Richtung.

Mit der vorliegenden Planung können weitere ca. 37 Baugrundstücke in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die Entwicklung der Gemeinde bereitgestellt werden. Lage und Gestaltung des Ortsrandes als städtebaulicher Abschluss der Bebauung an dieser Stelle von Salching werden im Hinblick auf ein vom Regionalplan dargestelltes „Trenngrün“ mit Regierung und Landratsamt im Vorfeld einvernehmlich abgestimmt.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können wirtschaftlich gewährleistet werden, die Ausgangsflächen sind auch aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

1.2 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 – einschließlich eines rechtskräftigen Deckblattes Nr. 13 - stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Zeitgleich soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 21 geändert werden.

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

Mit vorliegendem Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan soll verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 246, 244 T (Feldwegabschnitt) und 251 der Gmkg. Oberpiebing; die Gesamtgröße beträgt knapp 5,13 ha.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

1.3 Planungsauftrag

Das Landschaftsplanungs- und Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Gerald Eska in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

WA „Am Pfingstberg - Erweiterung“

WA „Am Pfingstberg III / Niederpiebinger Graben“

WA „Am Pfingstberg“

1.5 Luftbildausschnitt (ohne Maßstab)

WA „Am Pfingstberg - Erweiterung“

WA „Am Pfingstberg“

WA „Am Pfingstberg III / Niederpiebinger Graben“

1.6 Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan i.d.F. des Feststellungsbeschlusses vom 24.07.2006 (ohne Maßstab)

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Am Pfingstberg III“ wird in angebundener Lage an das Baugebiet „Am Pfingstberg“ aus den Jahren 2006/2007 eine sinnvolle städtebauliche Erweiterung am Ortsrand von Salching und auch dessen Abschluss an dieser Stelle erreicht. Die Fläche kann von Norden her über die Kreisstraße SR 9 erschlossen werden.

Die Ausgangsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

Gemäß FiS-Natur Online (FIN-Web) sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete von der Planung betroffen oder befinden sich in der näheren oder weiteren Umgebung.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

An der Südseite der Kreisstraße SR 9, westlich der geplanten Zufahrt ins Baugebiet, ist eine neue Bushaltestelle als neue, öffentliche ÖPNV-Anbindung geplant.

Die Straßenerschließung des nördlichen Bereiches ist ausgehend von der SR 9 mit Zufahrt an der Nordostecke des Grundstücks mittels einer 4,50 m breiten Ringstraße und begleitenden Gehwegen vorgesehen. Von dieser im Südosten ausgehend wird der südliche Bereich mittels einer 4,50 m breiten Stichstraße mit Wendehammer und begleitendem Gehweg erschlossen.

Entlang der Erschließungsstraßen wird ein mind. 2,75 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Grünstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen geplant. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier PKW-Stellplätze und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Gegenüber ist jeweils ein ca. 1,00 m breiter, wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen für Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung, Schneeablagerung etc. vorgesehen (s. Regelquerschnitt im Plan).

Für eine bessere fußläufige Anbindung sind in West- Ost-Richtung Fußwegverbindungen eingeplant.

Die Straßengabelungen im Norden und Süden sowie die Einmündungsbereiche der beiden seitlichen Fuß- und Radweganschlüsse in die Ringstraße werden durch Befestigung mit Betonpflaster vom ansonsten durchlaufenden Asphaltbelag optisch abgesetzt. Dadurch soll eine erhöhte Aufmerksamkeit, eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und die sicherere Querung der Erschließungsstraße erreicht werden.

Das Baugebiet ist für 37 Wohnhäuser, aufgrund der Ortsrandlage nur als Einzelhäuser ausgelegt. Ein 8 m breiter Geländestreifen wird der nördlich gelegenen Fl. Nr. 428 zugeschlagen. Es sind durchwegs 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 weitgehend frei gewählt werden. Lediglich bei den Par-

zellen 1,9, 26 mit 29 und 37 ist die Firstrichtung parallel zum Hang bzw. aus städtebaulichen Gründen vorgegeben. 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.

Im Baugebiet werden drei Bautypen hinsichtlich der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe, gemessen jeweils ab FOK angrenzender Erschließungsstraße in der Gebäudemitte, unterschieden.

Im ortsrandnahen WA $_1$ (Parzellen 1, 9 mit 11, 20, 21,36 und 37) ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von 4,60 m bei einer Bauweise von Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig.

Im WA $_2$ ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,00 m bei E+I oder E+D möglich. Hier sind aufgrund des vorhandenen Geländes zwei Ausnahmen erforderlich. Bei einem Anstieg des Geländes zwischen Straße und geplanter Außenwand um mehr als 50 cm ist eine Wandhöhe von maximal 6,50 erlaubt. Bei einem Abfall des Geländes zwischen Straße und geplanter Außenwand um mehr als 50 cm ist lediglich eine Wandhöhe von 5,50 m zulässig.

Im WA $_3$ (Parzellen 26 mit 29) wird aufgrund der dort vorhandenen Geländeböschung die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe straßenseitig auf 4,60 m bei einer Bauweise E+I oder E+U festgesetzt.

Um eine etwas flächensparendere, dichtere Bauweise und damit effektivere Nutzung des zur Verfügung stehenden Baugrunds zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 zugelassen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche grünordnerische Maßnahmen erfolgen zum einen durch die Anlage eines abwechslungsreich bepflanzten Grünstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches sowie durch eine optisch wirksame innere Durchgrünung. Zur Straßenraumgestaltung ist daher im Bereich der seitlichen Mehrzweckstreifen (Rand- und Ausweichstreifen) die Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen als Hochstämme geplant. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können hier aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden. Eine Freihaltung des 2,75 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume im Wurzelbereich durch

evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Am südlichen Baugebietsrand entsteht eine ca. 14.100 m² große Grünfläche mit Regenrückhaltebecken und Fußwegen mit Anbindung nach Westen und Osten (Ortsteil Niederpiebing). Die Fläche wird als Ausgleichsfläche für das Baugebiet bzw. ein Teil davon für eine zukünftige Ökokontofläche genutzt. Dieser Bereich ist Teil des regionalplanerischen „Trenngrüns“ zwischen den Ortsteilen Salching und Niederpiebung und leitet in die sich nach Norden hin fortsetzende bebauungsfreie Grünzäsur über.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich legen Mindestanforderungen für den Grünflächenanteil sowie für weitere (Obst-) Baumpflanzungen fest und sollen die öffentliche, ökologisch und räumlich wirksame Eingrünung ergänzen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

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

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Baumstandorten im öffentlichen Raum wird hiermit ausdrücklich hingewiesen (s. Ziff. 1.5 der Festsetzungen durch Text).

3.1 Wasserversorgung

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

Eine Löschwasserversorgung aus dem bestehenden Trinkwassernetz kann seitens des Zweckverbandes nur innerhalb der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen und einen Löschwasserbedarf in der Regel auch nur zum Teil abdecken. Am 29.09.2016 führte der Zweckverband eine Druck- und Durchflussmessung durch. Der erforderliche Löschwasserbedarf kann vom Zweckverband nicht abgedeckt werden.

In Absprache mit dem Feuerwehrkommandanten und dem Ingenieurbüro KEB errichtet die Gemeinde innerhalb des Baugebietes einen Löschwasserspeicher mit 48 m³ Volumen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Abwasserentsorgung ist über den vorhandenen Kanal zwischen Niederpiebing und Salching südlich des Niederpiebinger Grabens zur Kläranlage Salching geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den Baugrundstücken bestmöglich zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern.

Die geplanten öffentlichen Rand- und Ausweichstreifen (wasserdurchlässige Befestigung mit Rasenfugenpflaster / Schotterrasen bzw. Wiesenstreifen) können bei der Straßenentwässerung durch entsprechende Gefälle-Ausbildung zusätzlich für eine mögliche Versickerung mit herangezogen werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu verringern und die Grundwasser-Neubildung zu fördern.

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird über gesonderte Regenwasserkanäle und eine geplante Leitung im Fußweg des bestehenden Baugebietes „Am Pfingstberg-Erweiterung“ in südlich des neuen Baugebietes vorgesehene, weitere Regenrückhaltebecken geleitet und - zeitlich verzögert - dem Niederpiebinger Graben zugeführt.

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.

Von der Gemeinde ist eine Erdgasversorgung des Plangebietes vorgesehen.

Alle Grundstücke werden mit Glasfaser angeschlossen.

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. Flächenübersicht

Alle Angaben sind ca.-Angaben, aus dem Plan M = 1:1.000 mittels CAD ermittelt.

4.1 Öffentliche Flächen

Gepl. Verkehrsflächen	2.885 m² = 5,63 %
Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	2.110 m² = 4,11 %
Gepl. straßenbegleitende Gehwege	850 m² = 1,66 %
Gepl. Fuß- und Radwegabschnitte	340 m² = 0,66 %
Gepl. öffentliche Grünflächen	1.160 m² = 2,26 %
Gepl. 8 m Randstreifen im Norden	670 m² = 1,31 %
Gepl. Ortsrandeingrünung	2.100 m² = 4,10 %
Gepl. Ausgleichsfläche (inkl. Wege)	9.950 m² = 19,40 %
Gepl. Regenrückhaltebecken	1.895 m² = 3,70 %
Gepl. Ökokontofläche	4.180 m² = 8,15 %
Summe Öffentliche Flächen	26.140 m² = 50,98 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 37 mit Einzelgrößen von ca. 540 bis ca. 920 m²); durchschnittliche Parzellengröße ca. 680 m²

Nr. 1	760 m²	Nr. 11	620 m²	Nr. 21	690 m²	Nr. 31	630 m²
Nr. 2	855 m²	Nr. 12	610 m²	Nr. 22	580 m²	Nr. 32	670 m²
Nr. 3	700 m²	Nr. 13	630 m²	Nr. 23	590 m²	Nr. 33	870 m²
Nr. 4	700 m²	Nr. 14	590 m²	Nr. 24	600 m²	Nr. 34	750 m²
Nr. 5	920 m²	Nr. 15	590 m²	Nr. 25	590 m²	Nr. 35	920 m²
Nr. 6	625 m²	Nr. 16	590 m²	Nr. 26	710 m²	Nr. 36	900 m²
Nr. 7	685 m²	Nr. 17	580 m²	Nr. 27	610 m²	Nr. 37	860 m²
Nr. 8	720 m²	Nr. 18	540 m²	Nr. 28	610 m²		
Nr. 9	660 m²	Nr. 19	570 m²	Nr. 29	700 m²		
Nr. 10	750 m²	Nr. 20	600 m²	Nr. 30	570 m²		

Summe gepl. Nettobauland	25.140 m² = 49,02%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**51.280 m² = 100 %**

5. 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

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan 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**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Salching südlich der Brückenstraße (SR 9) in Richtung Niederpiebing. Es handelt sich um ein ca. 5,13 ha großes Areal im östlichen Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „Am Pfingstberg“. Im Süden, Osten und nördlich der SR 9 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich erstreckt sich ca. 150 bis 230 m in West-Ost-Richtung und ca. 270 bis 290 m in Nord- Süd-Richtung.

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 einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet 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 definiert hier den östlichen Ortsrand von Salching in Richtung Ober- und Niederpiebing. Im Osten schließt direkt das Trenngrün an.

- **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen FNP derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Berücksichtigung**:**
Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 21 eine entsprechende Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden.

- **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan befindet sich derzeit in Aufstellung.

- **Naturschutzrecht**

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

Berücksichtigung**:**
Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

- **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst folgende bekannten Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0281 Siedlung und Grabenwerk der Münchshöfener Kultur, Station des Jungpaläolithikums und Siedlungen des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters, Bestattungsplatz der

Schnurkeramik, der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.

In der Nähe (ca. 1 km Radius) befinden sich weitere folgende bekannte Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0276 Bestattungsplatz des frühen Mittelalters;
- D-2-7141-0281 Siedlung und Grabenwerk der Münchshöfener Kultur, Station des Jungpaläolithikums und Siedlungen des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters, Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit;
- D-2-7141-0308 Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit;
- D-2-7141-0311 Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Bestattungsplatz der älteren Urnenfelderzeit.

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 nördlichen Planbereich wurden daher bereits im Vorfeld auf Kosten der Gemeinde archäologische Grabungen durchgeführt. Die Grabungsbereiche sind im Bebauungs- mit Grünordnungsplan dargestellt.

Bau- und Kunstdenkmäler

Im Plangebiet selbst und in näheren Umfeld (ca. 500 m) befinden sich keine Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung**:**
Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern 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 außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten. Lediglich ein kleiner schmaler Streifen der südlichen Grünfläche ist von einem sog. Wassersensiblen Bereiche betroffen. Wasserrechtliche Gestattungen sind allenfalls in Verbindung mit neu geplanten Regenrückhaltebecken erforderlich.

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 fällt von Nordosten mit ca. 376 m ü. NN nach Südwesten auf ca. 358 m ü. NN) hin ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Weiter im Süden verläuft von Ost nach West der vor einigen Jahren teilweise renaturierte Niederpiebinger Graben.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind 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 Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

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 ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

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 nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund einer geplanten Baugebietsgröße von ca. 5,13 nicht angewandt werden. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche = Gebiet geringer Bedeutung, oberer Wert).

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Am Eingriffsort werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt (vgl. Kapitel 2.4).

Der Geltungsbereich wird daher insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorie I mit Typ A ergibt sich **Feld AI** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Aufgrund der Festsetzung geeigneter und umfangreicher Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird für den vorliegenden Bebauungsplan der untere Kompensationsfaktor von **0,3** als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Gesamtfläche gepl. Baugebiet = 51.280 m² abzgl. Ortsrandeingrünung = 2.100 m² abzgl. gepl. Ausgleichsfläche = 9.950 m² abzgl. Regenrückhaltebecken = 1.895 m² abzgl. gepl. Ökokontofläche = 4.180 m² = Eingriffsfläche (WA) 33.155 m²	0,3	9.946,50 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation soll direkt auf einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes erbracht werden, angesetzter Faktor 1,0.

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

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 0,4 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 werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert. Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Südosten von Salching.

- **Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. 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. 0,40
- Verlegung von Ver-/Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Überwiegende Versickerung von öffentlichen Oberflächenwasser im straßenbegleitenden Grünstreifen
- Einbau von kombinierten Puffer- und Speicherzisternen auf jeder Parzelle bereits im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen
- Umwelt- und grundwasserfreundliche Pufferung und Drosselung, zum Teil Versickerung von überschüssigem Oberflächenwasser in neuen Regenrückhaltebecken am Talrand des Niederpiebinger Grabens südlich des Baugebietes
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Boden durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Garagenzufahrten und bei PKW-Stellplätzen)

➢ **Verringerungsmaßnahmen**

- Großzügige öffentliche Grünstreifen mit abwechslungsreicher Baum- und Strauchbepflanzung entlang des Ostrandes des Baugebietes als Übergang zum regionalplanerischen „Trenngrün“
- Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang aller Erschließungsstraßen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen)
- Ausschluss von Einzäunungen und Einfriedungen zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger

➢ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen unmittelbar am Eingriffsort

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene Wohnbebauung
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die Kreisstraße SR 9
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Weniger störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Wohnbebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erheblichen 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
- Mehrfache Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2015 bis 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. 5,13 ha großen Fläche am Ortsrand von Salching ist im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung eine Ergänzung mit ca. 37 weiteren Bauparzellen geplant.

Das Plangebiet befindet sich in leicht südwest-orientierter Hanglage und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. 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 werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme des Schutzgutes Boden (aufgrund zukünftiger Überbauung) keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.