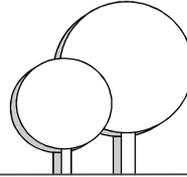




**GEMEINDE
SALCHING**



**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 „STADTFELD I“

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

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 19.02.2018
Auslegungsbeschluss vom 12.03.2018
Billigungsbeschlüsse vom 12.02. und vom 08.04.2019
Erneuter Auslegungsbeschluss vom 23.05.2019
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
über VG Aiterhofen
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4
94328 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

Büro Dipl.-Ing. Gerald Eska
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner

Elsa-Brändström-Str. 3
94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
INHALTSVERZEICHNIS	2
BEGRÜNDUNG	4
1. ALLGEMEINES	4
1.1 Planungsanlass und - ziele	4
1.2 Übersichtslageplan.....	4
1.3 Gewähltes Verfahren	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.5 Planungsauftrag	7
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	7
1.7 Luftbildausschnitt	8
2. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
2.1 Städtebauliches Konzept	9
2.2 Erschließungskonzept.....	9
2.3 Bebauungskonzept	10
2.4 Grünordnungskonzept.....	12
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	12
2.4.2 Private / gewerbliche grünordnerische Maßnahmen	12
2.5 Immissionsschutz.....	13
3. VER- UND ENTSORGUNG	13
3.1 Wasserversorgung	13
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	13
3.3 Energieversorgung	14
3.4 Abfallentsorgung	14
4. BETEILIGTE BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) NACH § 4 BAUGB	15



	Seite
UMWELTBERICHT	16
1. EINLEITUNG	16
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	16
1.2 Lage und Ausdehnung	16
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER FESTGESTELLTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
2.1 Bestandsaufnahme	29
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	33
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	35
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	36
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	37
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	38
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	38
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Salching beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes die Ausweisung eines größeren Baugebietes mit einem Sonder-, Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiet, um der Nachfrage nach geeigneten Nahversorgungs-, Büro-, Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Von der bisher geplanten überwiegenden Wohnnutzung musste aufgrund immissions-technischer Belange (Industriegebiet Straßäcker im Norden, Bauhof- und Feuerwehrge-lände im Südosten) zugunsten mehrerer Gewerbegebietsflächen mit Beschränkung Abstand genommen werden.

1.2 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 25.08.2018 – Maßstab ca. 1:25.000



1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2018 beschlossen, den vorliegenden qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Salching zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, welcher die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. Im vorliegenden Fall kann der Bebauungsplan aufgrund der derzeitigen Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb soll dieser zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mittels Deckblatt Nr. 24 geändert werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 106, 112, 113 TF, 114, 115, 147/2 TF, 148 TF und 152/1 TF der Gmkg. Salching mit insgesamt ca. 52.000 m² Fläche.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.03.2018) liegt die Gemeinde Salching im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 30.04.2016) liegt Salching im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für einen Lebensmittelmarkt zur Grundversorgung der Gemeinde und für ein kleines Allgemeines Wohngebiet für den örtlichen Bedarf. Zudem kann über neue Misch- und Gewerbebebietsflächen eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes und von Gewerbebetrieben erfolgen. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung besteht. Eine neue Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben. Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung.

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 das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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



Ausschnitt aus dem FNP mit LP – Maßstab ca. 1:5.000



1.5 Planungsauftrag

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

1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Salching, angrenzend an das bestehende Wohngebiet „Pieringer Weg“ im Süden. Das Industriegebiet „Straßacker“ liegt vom derzeitigen Ortsrand ca. 260 m weiter nördlich. Im Westen verläuft die „Landshuter Straße“ als Staatsstraße St 2141.

Entlang der südlichsten Geltungsbereichsgrenze verläuft die „Aiterhofener Straße“ in West-Ost Ausrichtung (Kreisstraße SR 23). Hier grenzt westlich kein Wohngebiet, sondern ein bestehendes Gewerbegebiet mit gemeindlichem Bauhof und Feuerwehrgerätehaus an.

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die überplanten Grundstücke selber werden derzeit ebenfalls ausschließlich landwirtschaftlich oder als Staatsstraße bzw. teilweise angrenzende Feld- und Radwege genutzt.

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ flaches Gelände dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 347 m ü.NN im Westen bis hin zu 345 m ü.NN im Osten bzw. Süden.

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

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind in unmittelbarer Nähe Bodendenkmäler bekannt. Ebenfalls befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

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

Der südwestliche Teilbereich des Planungsgebiets liegt - wie auch der Großteil des Ortes Salching - innerhalb sog. „wassersensibler Bereiche“ der Aiterach. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 210-250 m südlich der südlichsten Geltungsbereichsgrenze an der SR 23 verläuft die Aiterach.



2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Baugebiet stellt eine städtebauliche Weiterentwicklung im nördlichen Anschluss an das allgemeine Wohngebiet in Richtung zum ca. 250 m weiter nördlich gelegenen Industriegebiet „Straßäcker“ dar.

Die Schaffung weiterer Bauflächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an. Unter Berücksichtigung der zur Staatsstraße im Westen, des Industriegebietes im Norden sowie des Bauhofes und des Feuerwehrgebäudes im Südosten sollen Mischgebiete für Büro- und Wohngebäude, ein Sondergebiet „Nahversorgungsmarkt“, kleinere bis mittlere Gewerbeflächen mit Beschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungen und Lärmemissionen sowie 6 Wohnbauparzellen entstehen, um Salching als Arbeits- und Wohnstandort weiter zu stärken.

2.2 Erschließungskonzept

Von der Staatsstraße St 2141 ist eine neue Abfahrt mit Abbiegespur vorrangig zur Erschließung des geplanten Einkaufsmarktes und der im Anschluss befindlichen gewerblichen Flächen vorgesehen.

Diese hauptsächliche Straßenanbindung ist mittels einer 6,50 m breiten Erschließungsstraße vorgesehen.

Ausgehend von dieser Straße setzt sich eine kurze Stichstraße mit Wendehammer (21 m Durchmesser) in Richtung Westen für das Mischgebiet 2 (gepl. Wohnanlage) fort. Das Mischgebiet 1 (gepl. Bürogebäude) darf in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf nur vorübergehend über die bestehende Ringstraße im Südwesten mit einer kurzen, auf 5 m verbreiterten Zufahrt im Süden über den bestehenden Fuß- und Radweg erschlossen werden.

Ab dem Zeitpunkt einer Erschließung des Grundstückes von Osten her ist diese westliche, provisorische Zufahrt wieder zu schließen. Bei einer evtl. Teilung des Grundstückes muss die spätere, von Osten her erfolgende Erschließung auch für den westlichen Grundstücksteil gesichert werden.

Am Beginn des östlichen Gewerbegebietes ist ein für Lkw ausgelegter Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m vorgesehen; bei einer evtl. Parzellierung dieses größeren Gewerbegrundstückes kann die Wendefläche auch weiter im Osten errichtet werden.

Die 5 kleineren Parzellen des östlichen Gewerbegebietes mit Beschränkung können ebenfalls, ausgehend von der Staatsstraße, mittels einer 4,50 m breiten Stichstraße mit abschließendem Wendehammer (21 m Durchmesser) erreicht werden.

Die mittig gelegenen Wohnbauparzellen 1 mit 6 erhalten eine Anbindung über zwei bereits vorhandene Anschlüsse der Linden- und der Birkenstraße aus dem westlich liegenden allgemeinen Wohngebiet. Zwischen den Parzellen 3 und 4 kann die östliche



Verbindungsstraße zur Verhinderung von Durchgangsverkehr ggfs. bis auf eine Fuß- und Radwegverbindung mittels Poller o.ä. unterbrochen werden.

Die drei kleineren Gewerbegebietsparzellen 8 mit 10 im Südosten erhalten einen Anschluss über die Aiterhofener Straße/Kreisstraße SR 23 im Süden.

Der vorhandene Feldweg Fl.Nr. 112 nördlich des bestehenden Wohngebietes wird im westlichen Abschnitt aufgelassen und den beiden Mischgebieten MI₁ und MI₂ zugeschlagen.

Der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraße im Norden ist mit einer 6,50 m breiten asphaltierten Fahrbahn und mit einem 2,50 m bzw. 3m breiten öffentlichen Grünstreifen geplant. Dieser Randstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Zudem sind hier Strauch- und Einzelbaumpflanzungen vorgesehen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Anschluss an den öffentlichen Grünstreifen ein Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m von West nach Ost bis zum dort verlaufenden Feldweg Fl.Nr. 113 vorgesehen.

Der Straßenquerschnitt der Stichstraße für das Mischgebiet weist eine 5,00 m breite asphaltierte Fahrbahn sowie einen 3,00 m breiten Grünstreifen auf. Dieser ist ebenfalls als Mulde auszubilden und zur Bepflanzung vorgesehen.

Damit wird insgesamt eine dem erwarteten Verkehr entsprechend abgestufte Erschließungsplanung vorgenommen, welche spätere Erweiterungsoptionen in nördliche und östliche Richtung offenhält.

2.3 Bebauungskonzept

Das Baugebiet unterteilt sich in vier unterschiedliche bauliche Nutzungen (Mischgebiet, Sondergebiet, Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet). Eine spätere gewerbliche Erweiterung nach Norden und eine Wohnbau-Entwicklung nach Osten hin sind ggfs. möglich.

Im Südwesten des Geltungsbereiches werden zwei Mischgebiete (MI₁ und MI₂) festgesetzt. In beiden Bereichen sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Wohngebäude und Wohnungen mit maximal drei Vollgeschossen bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 (GFZ max. 1,2) und einer offenen Bauweise zulässig. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die Trennung in ein MI₁ und ein MI₂ erfolgt aufgrund einer konkreten Bauanfrage hinsichtlich der Errichtung eines Bürogebäudes an der St 2141 und einer zurückgesetzten Mehrfamilien-Wohnanlage mit etwas niedrigerer Wandhöhe.

Nördlich schließt ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ und einer maximalen GRZ von 0,8 (GFZ maximal 0,8) an. Hier ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Ein Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Wandhöhe von 8,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m mit einem Flachdach 0° bis 5° ist möglich.



Nach Süden hin ist auf der Breite der Anlieferung voraussichtlich eine Lärmschutzwand als Schallschutzmaßnahme gegenüber dem gepl. MI zu errichten. Über ein gesondertes Lärmschutzgutachten soll dieser Punkt noch geklärt werden.

PKW-Stellplätze des zur St 2141 hin orientieren Kundenparkplatzes sind mit einem wasserdurchlässigen (Beton-) Fugenpflaster anzulegen.

Östlich des Sondergebietes und ganz im Südosten des Geltungsbereiches sind Gewerbegebiete mit Beschränkung vorgesehen. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungen müssen den jeweiligen Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten können Baukörper mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 (GFZ max. 1,6) entstehen. Hier sind bei einer Gliederung des Baukörpers z. B. durch wechselnde Fassadenoberflächen, Vor-/ Rücksprünge oder dergleichen auch Gebäudelängen über 50 m möglich.

Die maximale Traufhöhe beträgt 8,00 m. Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 9,0 m, um keine städtebauliche Dominanz gegenüber den angrenzenden Gebieten zu entwickeln.

In der Mitte des Geltungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet mit insgesamt 6 Parzellen vorgesehen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) sind hier nicht zulässig.

Mit durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von max. 0,6 werden flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen ermöglicht.

Die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 6,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt; dies ermöglicht eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen.

Als Dachformen werden Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 35°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird. Einfache und versetzte Pultdächer sind nur bis zu einer Firsthöhe von 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand zulässig. Bei Flachdächern gilt die maximale Gebäudehöhe von 7,50 m.

Damit wird hier entsprechend aktuellen Tendenzen im Wohnungsbau eine etwas höhere, 2-geschossige Bauweise als im angrenzenden Wohngebiet zugelassen.



2.4 Grünordnungskonzept

2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung sind u.a. im Westen, Norden und Nordosten großkronige Bäume und abschnittsweise Gehölzhecken auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Weitere Bepflanzungen auf der knapp 2.000 m² großen Grünfläche mit den zwei Regenrückhaltebecken verstärken den begrünten Ortsrand nach Osten hin.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,50 m bzw. 3,00 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme sowie von Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern festgesetzt.

Eine Freihaltung dieser Seitenstreifen mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist notwendig, um ein Einwachsen von Wurzeln und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen. Der für Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

Zwischen den beiden östlichen Gewerbegebietsflächen mit Beschränkung wird ein 6,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Trenngrün festgesetzt. Auf diesem kann ggfs. eine Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand und oder -wand) erfolgen.

Im Bereich der Staatsstraße 2141 sind 3 Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt.

Im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind weitere Vorgaben in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

2.4.2 Private / gewerbliche grünordnerische Maßnahmen

Für die gewerbliche Bebauung im Misch-, Sonder- und Gewerbegebiet werden zum einen randliche Grünstreifen im Anschluss an die öffentlichen Mehrzweckstreifen bzw. zwischen den jeweiligen Parzellen mit einer Mindestbreite von 3-5 m festgesetzt. Diese sind auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-3-reihig zu bepflanzen. Zum anderen sind v.a. im Sonder- sowie Mischgebiet aufgrund der bereits bekannten, konkreten Nutzungen Einzelbäume mit Standortfestlegung zu pflanzen.

Die grünordnerischen Vorgaben für die Wohnbereiche legen Mindestanforderungen für die Hausgärtengestaltung, z.B. für weitere (Obst-) Baum- und Gehölzpflanzungen fest und sollen die öffentlichen, ökologisch und räumlich wirksamen Pflanzungen ergänzen.

Auf jeder privaten Bauparzelle für Wohnbebauung ist demnach pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Laub- oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) zur weiteren inneren Durchgrünung zu pflanzen. Zudem sind bei den 6 WA-Parzellen auf mindestens 50 % der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen 2-reihige Gehölzgruppen mit einer Mindestbreite von 3 m und einem Heisteranteil von mindestens 5 % als private Ortsrandeingrünung nach Osten in zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem und gewerblichem 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 (z.B. Auswahllisten zu verwendender Gehölze) enthalten.



2.5 Immissionsschutz

Für den gesamten Geltungsbereich wurde im Auftrag der Gemeinde Salching vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein Schallgutachten zur Festlegung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastungen, vor allem aus dem vorhandenen Industriegebiet „Straßäcker“, erstellt.

Für die Bereiche der vier geplanten Gewerbegebiete mit Beschränkung wurden Schallemissionskontingente mit Richtungssektoren nach DIN 45691 ermittelt und vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft sicherzustellen. Die Immissionsorte wurden dazu in den Bereichen der benachbarten und der geplanten Wohnbebauung festgelegt.

Die für zwei Abstrahlrichtungen (nach Norden und nach Süden) gesondert berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden - getrennt in Tag- und Nachtwerte (06.00 - 22.00 Uhr bzw. 22.00 - 06.00 Uhr) - für jede der vier GEm.B.-Teilflächen in Plan und Text festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Immissionskontingente nicht überschritten werden,

3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung - letztere soweit im Aufgabenbereich des Zweckverbandes liegend - soll durch Anschluss an die Wasserversorgung Aitrachtalgruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Salching geplant. Die Schmutzwasserentsorgung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über eine geplante Pumpstation mit Anschluss an die parallel zur Staatsstraße St 2141 verlaufende Druckleitung.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* und *gewerblichen* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigo- len-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speichersystemen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Mit Einverständnis der Gemeinde kann Überschusswasser den beiden Regenrückhaltebecken im Osten zugeleitet werden.



Anfallendes Niederschlagswasser von *öffentlichen* Flächen ist zunächst z. B. über Fugenpflaster oder Wiesenflächen in den straßenbegleitenden Seitenstreifen bestmöglich im Untergrund zu versickern.

Überschusswasser kann den beiden im östlichen Geltungsbereich geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu dimensionieren.

3.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH vorgesehen.

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist ggfs. durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energienetze Bayern möglich.

Alle Grundstücke sollen mit Breitband/Glasfaser angeschlossen werden.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den privaten Bauherren und den Betrieben 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. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
8. Bayerischer Bauernverband, Straubing
9. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G23 – Bauleitplanung, Postfach 10 02 03, 80076 München
11. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
12. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
13. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
15. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
16. Kreisbrandrat Albert Uttendorfer
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
18. Deutsche Post AG
19. Energienetze Bayern/ESB GmbH & Co. KG, Regional-Center Arnstorf
20. Telefonica Germany GmbH, München
21. Amplus AG, Teisnach
22. R-Kom, Regensburg
23. Katholisches Pfarramt Oberpiebing-Salching
24. 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

Die Gemeinde Salching beabsichtigt am nordöstlichen Ortsrand des Hauptortes die Ausweisung eines ca. 5 ha großen Baugebietes mit einem Sonder-, Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiet, um der Nachfrage nach geeigneten Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

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.

1.2 Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Salching, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Pieringer Weg“ im Süden. Das Industriegebiet „Straßäcker“ liegt vom derzeitigen Ortsrand ca. 260 m weiter nördlich. Im Westen verläuft die „Landshuter Straße“ als Staatsstraße St 2141.

Entlang der südlichsten Geltungsbereichsgrenze verläuft die „Aiterhofener Straße“ in West-Ost Ausrichtung (Kreisstraße SR 23). Hier grenzt westlich kein Wohngebiet, sondern ein bestehendes Gewerbegebiet mit Bauhof und Feuerwehrgerätehaus an.

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die überplanten Grundstücke werden derzeit ebenfalls landwirtschaftlich oder als Staatsstraße bzw. teilweise angrenzende Feld- und Radwege genutzt.



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 25.08.2018 – Maßstab ca. 1:5.000



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

➤ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.03.2018**

Die Gemeinde Salching liegt 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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.1 Räumliche Auswirkungen begegnen

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

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

1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) *Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.*

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.*



1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

- (G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*
- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

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.*



5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) *Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen u.a. einer kleinen Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den örtlichen Bedarf.

Zudem kann eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes, von Gewerbebetrieben sowie von Geschäfts- und Bürogebäuden durch die Ausweisung

- eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ gem. § 11 BauNVO mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter,
- eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO,
- sowie mehrerer Gewerbegebietsflächen mit Beschränkung gem. § 8 BauNVO

erfolgen.

Eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung kann aufgrund fehlender Grundstücke bzw. der notwendigen Flächen im Innenbereich v.a. für das Sonder- und das Gewerbegebiet nicht umgesetzt werden.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Wohnen bzw. Gewerbe) besteht. Eine neue Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung.

Die Freiraumstruktur wird in den Randbereichen und durch innere Durchgrünung im Gegensatz zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ohne Grünstrukturen aufgewertet.



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

Gem. der Raumstrukturkarte liegt Salching im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche befindet sich die Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrums Straubing.

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

A I - Leitbild

1

(Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

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.*



B IV – Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1

- (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungs-fähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.*
- (G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*
- (G) Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden*

2.2

- (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.*

3 Industrie und Handwerk

3.1

- (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*
- (G) Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass*
 - die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
 - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
 - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

4 Handel und Dienstleistungen

4.1

- (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.*

4.2

- (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen u.a. einer Entwicklungsfläche



für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den örtlichen Bedarf am Hauptort der Gemeinde.

Zudem kann eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes, von Gewerbebetrieben sowie von Geschäfts- und Bürogebäuden durch die Ausweisung

- eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“ gem. § 11 BauNVO mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-discounter,
- eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO,
- sowie mehrerer Gewerbegebietsflächen mit Beschränkung gem. § 8 BauNVO

erfolgen.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (Wohnen bzw. Gewerbe) besteht. Eine neue Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung.

Die Freiraumstruktur wird in den Randbereichen und durch innere Durchgrünung im Gegensatz zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung aufgewertet.

➤ **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im derzeit rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Norden und Osten des bestehenden Wohngebietes „Pieringer Weg“ war bislang eine bauliche Weiterentwicklung nicht vorgesehen.

Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 24 zum FNP eine entsprechende Änderung in ein Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet vorgenommen werden.

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2141 und der Kreisstraße SR 23 sowie der bereits direkt angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle durchaus an.

Mit der hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten baulich abgestuften Entwicklung und den vorgesehenen Grünstrukturen wird eine sinnvolle Weiterentwicklung der Gemeinde vorbereitet.

➤ **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde befindet sich derzeit in Aufstellung.



➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder 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 vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist mit dem Vorhandensein übertäglich nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 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 in Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planbereich muss daher **so frühzeitig wie möglich** vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers ein unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen stehender, bauvorgreifender Oberbodenabtrag durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Bau- und Kunstdenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Berücksichtigung:

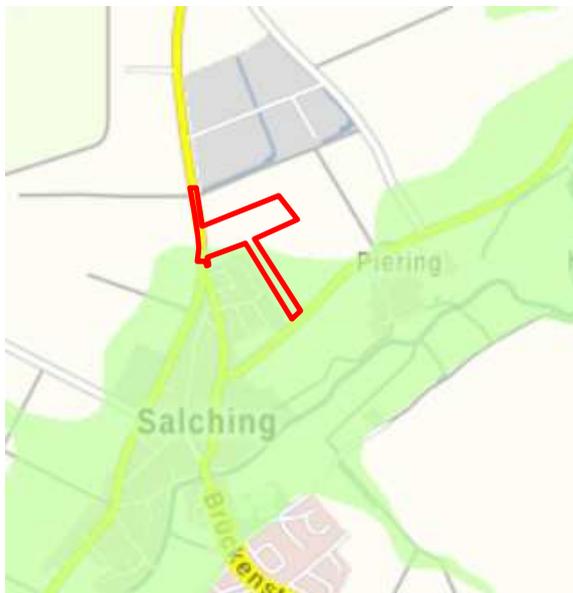
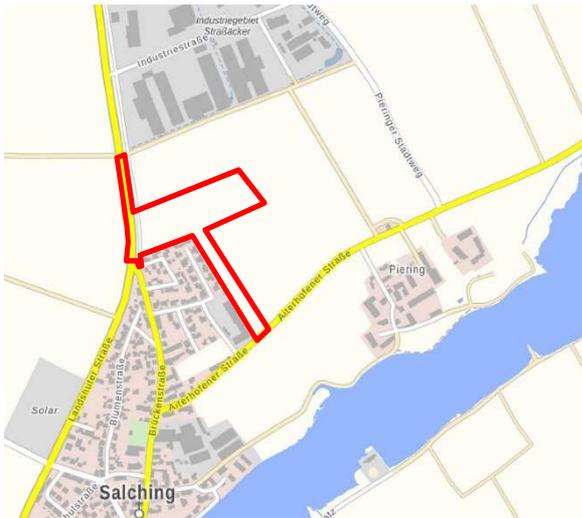
Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



➤ Überschwemmungsgefährdung

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 210-250 m südlich der südlichsten Geltungsbereichsgrenze an der SR 23 verläuft die Aiterach.



Oben links: Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ100

Oben rechts: Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQextrem und des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes

Unten: Darstellung des wassersensiblen Bereiches der Aiterach

Ausschnitte aus dem BayernAtlas vom 26.08.2018 – ohne Maßstab

Der südwestliche Teilbereich des Planungsgebiets liegt - wie auch der Großteil des Ortes Salching - innerhalb sog. „wassersensibler Bereiche“ der Aiterach. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Bereichen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



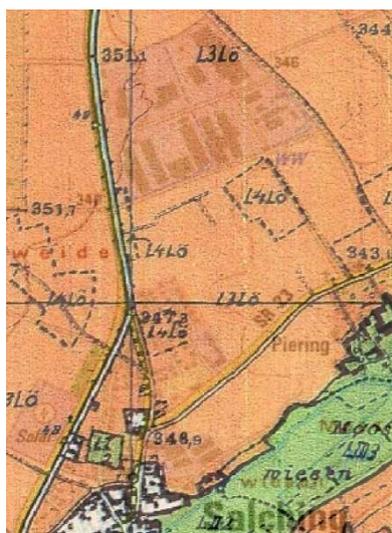
➤ Vorsorgender Bodenschutz



Bodentypen: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes im nördlichen Teil als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen. Im südlichen Bereich stellt sich der Bereich fast ausschließlich als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) dar.

Ausschnitte aus dem UmweltAtlas Bayern: Boden vom 26.08.2018 – ohne Maßstab

(Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).



Bodenarten: Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte stellt sich der Geltungsbereich im nördlichen Bereich als L4L6 und im Süden als L3L6 dar. Die Böden sind damit als Ackerstandorte mittlerer Zustandsstufe beschrieben.

Der Zustand der mittleren Zustandsstufe (3) ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt.

Die Zustandsstufe 4 liegt in ihrer Kennzeichnung zwischen der Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Stufe 5 (geringe Ertragsfähigkeit). Dies bedeutet, dass im gesamten Geltungsbereich ein lehmiger Boden, welcher über Lößverwehungen entstanden ist, mit einer natürlichen Ertragsfunktion von 82-74 in der Zustandsstufe 3 und ein Ertrag von 73-65 in der Stufe 4 ansteht.

Ausschnitte aus dem UmweltAtlas Bayern: Boden vom 26.08.2018 – ohne Maßstab
(Bodenschätzungsübersichtskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Bodenfunktionsbewertung:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte Moorbodenkarte: kein Eintrag	- südl. Teilbereich (Kolluvisol, örtlich pseudovergleyt oder vergleyt): carbonatfreie Standorte mit	3 (mittel)



	iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, südlicher Teil im wassersensiblen Bereich der Aiterach	hohem Wasserspeichervermögen - nördl. Teilbereich (Parabraunerde/Braunerde): Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)	
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L4Lö / L3Lö, jeweils mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen laut Angaben des BayLfU 70-75)	hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte Umweltatlas Boden http://www.umweltatlas.bayern.de iüG: Lage des südl. Teilbereichs im wassersensiblen Bereich	- südl. Teilbereich (Kolluvisol): carbonatfreier Gesteinstyp, Durchlässigkeit mäßig bis schlecht sehr hohes Rückhaltevermögen - nördl. Teilbereich (Parabraunerde/Braunerde): Carbonatischer Gesteinstyp, Durchlässigkeit mäßig bis schlecht mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel) bis 5 (sehr hoch)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G089) http://www.umweltatlas.bayern.de	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle hohes bis sehr hohes Bindungsvermögen	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Gesamtwert			5 (sehr hoch)



Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als mittel bis sehr hoch zu bewerten (hohe Funktionserfüllung). Es wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden festgestellt.

Der Belang der Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Boden wird in der Abwägung hinter den von der Gemeinde vorgebrachten Aspekt einer städtebaulich notwendigen Anbindung der geplanten Bauflächen an den vorhandenen Siedlungsrand gestellt.

Zudem sind hier auch keine naturschutzfachlich oder wasserwirtschaftlich relevanten Flächen betroffen.

Berücksichtigung:

- Mutterboden wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und wieder verwendet; die DIN-Normen 18915 und 19731 zum Schutz des Mutterbodens und für Erdarbeiten werden beachtet.
- gewisse Versickerung und Vorreinigung von öffentlichem Oberflächenwasser im straßenbegleitenden Grünstreifen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit möglich
- Ausweisung geeigneter Ausgleichsflächen.

➤ **Immissionsschutz**

Für den gesamten Geltungsbereich wurde im Auftrag der Gemeinde Salching vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein Schallgutachten zur Festlegung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastungen, vor allem aus dem vorhandenen Industriegebiet „Straßäcker“, erstellt.

Für die Bereiche der vier geplanten Gewerbegebiete mit Beschränkung wurden Schallemissionskontingente mit Richtungssektoren nach DIN 45691 ermittelt und vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft sicherzustellen. Die Immissionsorte wurden dazu in den Bereichen der benachbarten und der geplanten Wohnbebauung festgelegt.

Die für zwei Abstrahlrichtungen (nach Norden und nach Süden) gesondert berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden - getrennt in Tag- und Nachtwerte (06.00 - 22.00 Uhr bzw. 22.00 - 06.00 Uhr) - für jede der vier GEm.B.-Teilflächen in Plan und Text festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Immissionskontingente nicht überschritten werden.



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 „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

Der Dungaue liegt als Becken zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und dem Falkensteiner Vorwald im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der Donau durchflossen. Der Übergang zum Donau-Isar-Hügelland im Süden ist fließend. Zum Falkensteiner Vorwald ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden die folgenden zwei Untereinheiten unterschieden:

- Donauauen (064-A)
- Gäulandschaften im Dungaue (064-C)

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegen die Gäulandschaften des Dungaues. Es handelt sich um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Auf diesen haben sich fruchtbare Parabraunerden und örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden ausgebildet, die Ursache intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind. Deswegen werden die Gäulandschaften auch häufig „die Kornkammer Bayerns“ genannt. In der Folge entstand in den vergangenen Jahrzehnten eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreiche kritisch bis stark verschmutzte Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das **Klima** des gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Damit ist es das am stärksten kontinental getönte Klima Bayerns. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 mm, es ist also noch trocken bis mäßig feucht. Insgesamt weist diese naturräumliche Einheit aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die umgebenden Gebiete auf; im Frühling und Sommer werden aber höhere Temperaturen und eine längere Vegetationsperiode erreicht. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne Biotopflächen erfasst werden. Ihr Flächenanteil liegt mit 0,7 % wie bereits im Donau-Isar-Hügelland (dort 0,9 %) weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ flaches **Gelände** dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 347 m ü.NN im Westen bis hin zu 345 m ü.NN im Osten bzw. Süden.



Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**. Die Aiterach befindet sich erst mehr als 200 m südlich der SR 23.

Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) ist aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden vorhandenen Bebauung, der Staatsstraße St 2142 im Westen und der Kreisstraße SR 23 im Süden allenfalls mit feld- oder wiesenbrütenden Vogelarten zu rechnen. In nahen Bereichen wurden in zwei Begehungen im Frühjahr 2019 Feldlerchen und Wiesenschafstelzen festgestellt und damit zumindest die grundsätzliche Lebensraumeignung des betroffenen Gebietes bestätigt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, die über eine „Worstcase-Annahme“ zu bemessen waren (s. Ziff. 3.5.1 der Festsetzungen durch Text).

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality measures - vorgezogene Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) wurden im Mai 2019 12 Lerchenfenster und 3.000 m² Ackerbrache angelegt. Damit konnte das Eintreten von Verbotsstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

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 im nördlichen Teil als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen. Im südlichen Bereich stellt sich der Bereich fast ausschließlich als Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) dar.

In der **Bodenschätzungsübersichtskarte** stellt sich der Geltungsbereich im nördlichen Bereich als L4Lö und im Süden als L3Lö dar. Die Böden sind damit als Ackerstandorte mittlerer Zustandsstufe beschrieben (vgl. Kapitel 1.3).

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 bzw. als (Staats-) Straße Anwand- und Feldwege genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.



Blick von der südlich verlaufenden Kreisstraße SR 23 auf das im Westen angrenzende Gewerbegebiet mit Feuerwehr und dahinter befindlichem gemeindlichem Bauhof.



Blick vom Beginn des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der St 2141 auf Höhe der Zufahrt in die Ringstraße in Richtung Norden zum Industriegebiet „Straßäcker“.



Blick vom Fuß- und Radweg östlich der Staatsstraße St 2141 in Richtung Süden zum vorhandenen Wohngebiet und derzeitigen Ortsrand „Pieringer Weg“



Blick von der Mitte des geplanten Baugebietes auf Höhe des derzeit bestehenden Feldweges Fl.Nr. 112 in Richtung Westen



Blick von der Mitte des geplanten Baugebietes nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung, zum Bauhof und zur Feuerwehr an der SR 23



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 ausschließliche 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“ nicht angewandt werden, da neben einem Wohngebiet auch ein Misch-, Gewerbe- und ein Sondergebiet auf einer insgesamt ca. 5 ha großen Gesamtfläche ausgewiesen 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).

In Anlehnung an vergleichbare Baugebiete in der Region wird der Geltungsbereich gemäß o.g. Leitfaden als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** - eingestuft.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ist das Planungsgebiet gemäß Leitfaden für alle vier Nutzungstypen dem „Typ A“ zuzuordnen:

- Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,4 –
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –
- Mischgebiet mit einer GRZ von max. 0,6
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –
- Gewerbegebiet mit Beschränkung mit einer GRZ von max. 0,8
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –
- Sondergebiet mit einer GRZ von max. 0,8
→ **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad –

Die Erschließungsflächen, die beiden Regenrückhaltebecken als technisch notwendige Einrichtung sowie die nur schmalen Eingrünungsstreifen sind ebenfalls als Eingriff mitzurechnen. Die bestehenden Flächen der Staatsstraße 2141 sowie die beiden begleitenden Anwandwege und der Feldweg Fl.Nr. 112 werden nicht als Eingriff gerechnet.



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 einer Reihe von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie verschiedener Grundflächenzahlen werden für die unterschiedlichen Nutzungsarten nachfolgende Kompensationsfaktoren als angemessen betrachtet.

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Mischgebiet 1 (Parzelle 1) abzgl. anteiliger Feldweg Fl.Nr. 112: 4.225 m ² - 396 m ² = 3.829 m ²	0,45	1.723 m ²
AI	Mischgebiet 2 (Parzelle 2) 2.020 m ²	0,45	909 m ²
AI	Sondergebiet = 5.420 m ²	0,5	2.710 m ²
AI	Gewerbegebiet Parzelle 1 = 1.560 m ²	0,5	780 m ²
AI	Gewerbegebiet Parzelle 2 = 6.150 m ²	0,5	3.075 m ²
AI	Gewerbegebiet Parzellen 3 bis 7 = 6.810 m ²	0,5	3.405 m ²
A1	Gewerbegebiet Parzellen 8 bis 10) = 3.565 m ²	0,5	1.783 m ²
A1	Allgemeines Wohngebiet Parzellen 1 bis 6 abzgl. anteiliger Feldweg bei Parz. 1 4.090 m ² - 96 m ² = 3.994 m ²	0,4	1.598 m ²
AI	Erschließungsflächen 16.330 m ² abzgl. best. Staatsstraße (incl. Anwege und Radweg) 6.370 m ² , abzgl. anteiliger Feldweg Fl.Nr. 112/T südlich GE-Parz. 3-7: 740 m ² = Eingriffsfläche Erschließungsflächen inkl. seitr. Grünstreifen 9.220 m ²	0,45	4.149 m ²
AI	Regenrückhaltebecken mit Randbereich = 1.885 m ²	0,3	566 m ²
Gesamter Kompensationsbedarf			20.698 m²



4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation von 20.698 m² wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wie folgt erbracht:

- für das Sondergebiet (Kompensationsbedarf 2.710 m²):
 - durch die Ausgleichsflächenplanung auf der Fl. Nr. 912/2/TF, Gmkg. Leiblfing: reale und anerkannte Fläche = 2.500 m² (Anerkennungsfaktor 1,0) (s.a. Plan- / Anlage-Nr. 1.0)
 - durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing) mit 210 m² anerkannter Fläche (103 m² real).
- für die Gewerbegebiete mit Beschränkung (Kompensationsbedarf 9.043 m²) erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing): real 4.429 m².
- für die beiden Mischgebiete (Kompensationsbedarf 2.632 m²) erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing): real 1.289 m².
- für das Allgemeine Wohngebiet (Kompensationsbedarf 1.598 m²) erfolgt die Kompensation durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing): real 783 m².
- für die Erschließungsflächen und die Regenrückhaltebecken (Kompensationsbedarf 4.715 m²) erfolgt die Kompensation ebenso durch Abbuchung vom Ökokonto „Biotopkomplex westlich Pfaffenpoint“ (Fl.Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing): real 2.309 m².

Die Ausgleichsflächen sind mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Salching an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Für die Ausgleichsfläche im Gemeindebereich Leiblfing ist aufgrund fehlender Planungshoheit der Gemeinde Salching eine verbindliche Regelung mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer notwendig. Es ist ein Grundbucheintrag mit dinglicher Sicherung und Reallast notwendig.

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 Gewerbe- und Wohnbebauung bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke

- bis max. GRZ 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet
- bis max. GRZ 0,6 im Mischgebiet
- bis max. GRZ 0,8 im Sonder- bzw. Gewerbegebiet

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 Norden 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 Erschließungsstraßen und damit der zukünftigen Gebäudehöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen
- Verlegung und Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Überwiegende Versickerung von öffentlichem Oberflächenwasser im straßenbegleitenden Grünstreifen
- Angestrebter 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 Retentionsmulden, Rigolen bzw. neuen Regenrückhaltebecken am Ostrand des Baugebietes
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Garagenzufahrten und bei PKW-Stellplätzen wo möglich)
- Bauvorgreifende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen im Frühjahr 2019 zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. d. § 44 Abs. 1f BNatSchG

➤ **Verringerungsmaßnahmen**

- Öffentliche und private Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen
- Festsetzung privater und gewerblicher grünordnerischer Maßnahmen zur weiteren Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen



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 Wohn- bzw. Gewerbebebauung
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit v.a. über die Staatsstraße St 2141
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Wenig störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an eine vorhandene Bebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

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

Für ein gemischt genutztes Baugebiet dieser Größe bietet sich innerhalb der Gemeinde nur dieser Bereich an, da geeignete Grundstücke an anderer Stelle derzeit nicht zur Verfügung stehen.



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 (2017 bis 2019).

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. 5,2 ha großen Fläche am nördlichen Ortsrand von Salching ist im Anschluss an vorhandene Wohn- und gewerbliche Bebauung eine Ergänzung mit einem Mischgebiet, einem Sondergebiet „Großflächiger Nahversorgungsmarkt“, mehreren Gewerbegebietsflächen sowie einem kleinen Allgemeinen Wohngebiet geplant.

Das ebene Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch, denkmalpflegerischer und größtenteils außerhalb wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im aufgestellten Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen, insbesondere des Schutzgutes Boden, werden aufgrund der unterschiedlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der verschiedenen Grundflächenzahlen durch unterschiedliche Kompensationsfaktoren für die Größe der Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

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