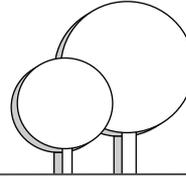




**GEMEINDE  
SALCHING**



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

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

**DECKBLATT NR 2  
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
„INDUSTRIEGEBIET STRASSÄCKER“**

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

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 23.05.2019  
Billigungsbeschluss vom 08.07.2019  
Satzungsbeschluss vom 26.05.2020

**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
<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und - ziele .....	4
1.2 Übersichtslageplan.....	5
1.3 Gewähltes Verfahren .....	5
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
1.5 Planungsauftrag.....	9
1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	9
1.7 Luftbildausschnitt .....	12
<b>2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>13</b>
2.1 Städtebauliches Konzept .....	13
2.2 Erschließungskonzept.....	13
2.3 Bebauungskonzept .....	13
2.4 Grünordnungskonzept.....	14
2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen.....	14
2.4.2 Private / gewerbliche grünordnerische Maßnahmen .....	14
2.5 Immissionsschutz.....	15
<b>3. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
3.1 Wasserversorgung .....	15
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	15
3.3 Energieversorgung .....	16
3.4 Abfallentsorgung .....	16
<b>4. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB.....</b>	<b>17</b>



	Seite
<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>18</b>
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	18
1.2 Lage und Ausdehnung .....	18
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung .....	20
<b>2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....</b>	<b>29</b>
2.1 Bestandsaufnahme .....	29
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	34
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	36
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	37
2.5 Geplante Maßnahmen - Artenschutz .....	38
2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	38
<b>3. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>39</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	39
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	39
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	40



## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Salching beabsichtigt auf Veranlassung eines gewerblichen Investors die Erweiterung des Industriegebietes „Straßäcker“ in nördliche Richtung. Der Standort weist eine günstige Verkehrslage an der Staatsstraße St 2141 sowie unweit der Bundesstraßen B8 und B20 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing. Mehrere Grundstücksanfragen nach Industrieflächen liegen bereits vor.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet Straßäcker“ vorgesehen. Für einen Teil des bisherigen Deckblattes Nr. 1 wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt. Auf der eigentlichen Erweiterungsfläche sind neue Industriegebietsflächen vorgesehen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ersetzt in seinem Geltungsbereich die planlichen und textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Industriegebiet Straßäcker – Deckblatt Nr. 1" aus dem Jahr 2004 und „Industriegebiet Straßäcker“ aus dem Jahr 2000.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 143 und 1283/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 139 und 1283/4, jeweils der Gemarkung Salching. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,18 ha.

Der Geltungsbereich der Fassung vom 25.05.2019 wurde entlang der Südgrenze aus folgenden Gründen geändert:

Da eine Betriebserweiterung der dort ansässigen Firma in nördliche Richtung nicht mehr aktuell ist, kann der zur Entfernung vorgesehene Gehölzbestand im Südosten erhalten werden. Der Geltungsbereich wird hier zurückgenommen und grenzt nun unmittelbar an die Eingrünung des bestehenden Industriegebietes.

Dafür wird die bestehende Eingrünung im Südwesten aufgrund einer dortigen Betriebserweiterungsabsicht nunmehr in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Erweiterungsbereich wird die Entfernung der bestehenden, nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Baumhecke beantragt.



## 1.2 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 16.05.2019 – Maßstab ca. 1:25.000

## 1.3 Gewähltes Verfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2019 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. 25 geändert werden.

#### **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.

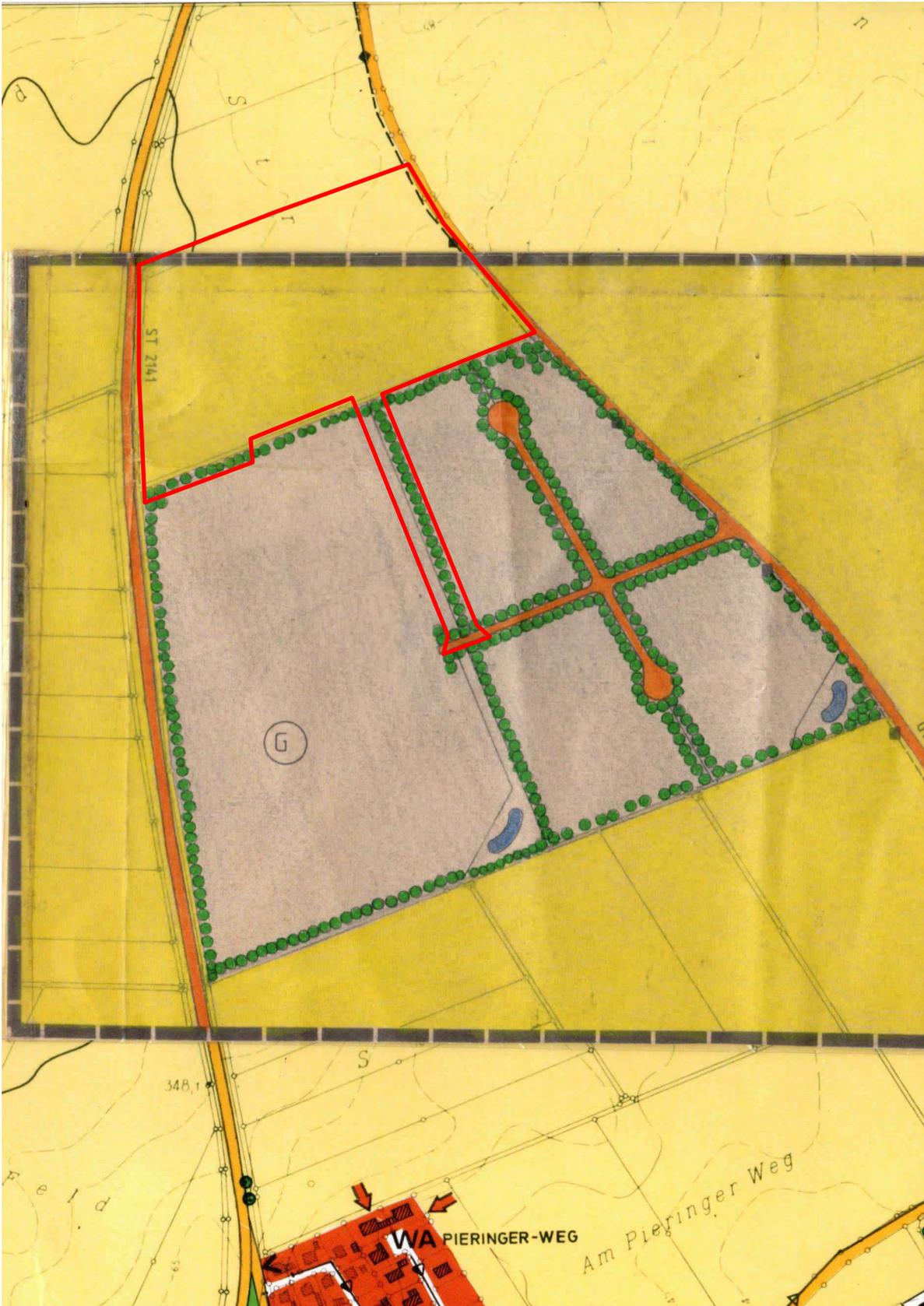
Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Industriegebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an ein bestehendes Industriegebiet besteht. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

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.

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mittels Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan bereits ein über den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 in nördliche Richtung noch hinausgehender Bereich als Industrie- und Gewerbegebietsfläche dargestellt werden.

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

Für einen südlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen bereits die rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungspläne „Industriegebiet Straßäcker - Deckblatt Nr. 1“ (Bekanntmachung am 21.05.2004) sowie „Industriegebiet Straßäcker“ (Bekanntmachung am 26.10.1993).



Ausschnitt aus dem FNP mit rot markiertem Bereich des gepl. Deckblattes Nr. 2 – Maßstab ca. 1:5.000



Ausschnitt aus dem B-GOP „Industriegebiet Straßäcker“ – Deckblatt Nr. 1  
(bekannt gemacht am 21.05.2004) – ohne Maßstab



## 1.5 Planungsauftrag

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

## 1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Anschluss an das Industriegebiet „Straßäcker“. Es liegt vom derzeitigen nördlichen Ortsrand ca. 750 m entfernt. Im Westen verläuft die „Landshuter Straße“ als Staatsstraße St 2141 mit dem begleitenden Geh- und Radweg, im Osten die Gemeindeverbindungsstraße „Pieringer Stadtweg“.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das „Industriegebiet Straßäcker“, im Südosten entlang der bestehenden Gehölzeingrünung, im Südwesten unter abschnittsweiser Einbeziehung der nördlichen Eingrünung (Flurnummer 139/T) des bestehenden Industriegebietes. Etwa mittig sind die öffentlichen Grundstücke Flurnummern 1283/6 und 1283/4/T (Erschließungsstraße des GI „Straßäcker“) in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Im Norden und östlich des „Pieringer Stadtweges“ schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ca. 470 m weiter nördlich befindet sich ein Wohngebäude (Doppelhaus) im Außenbereich.

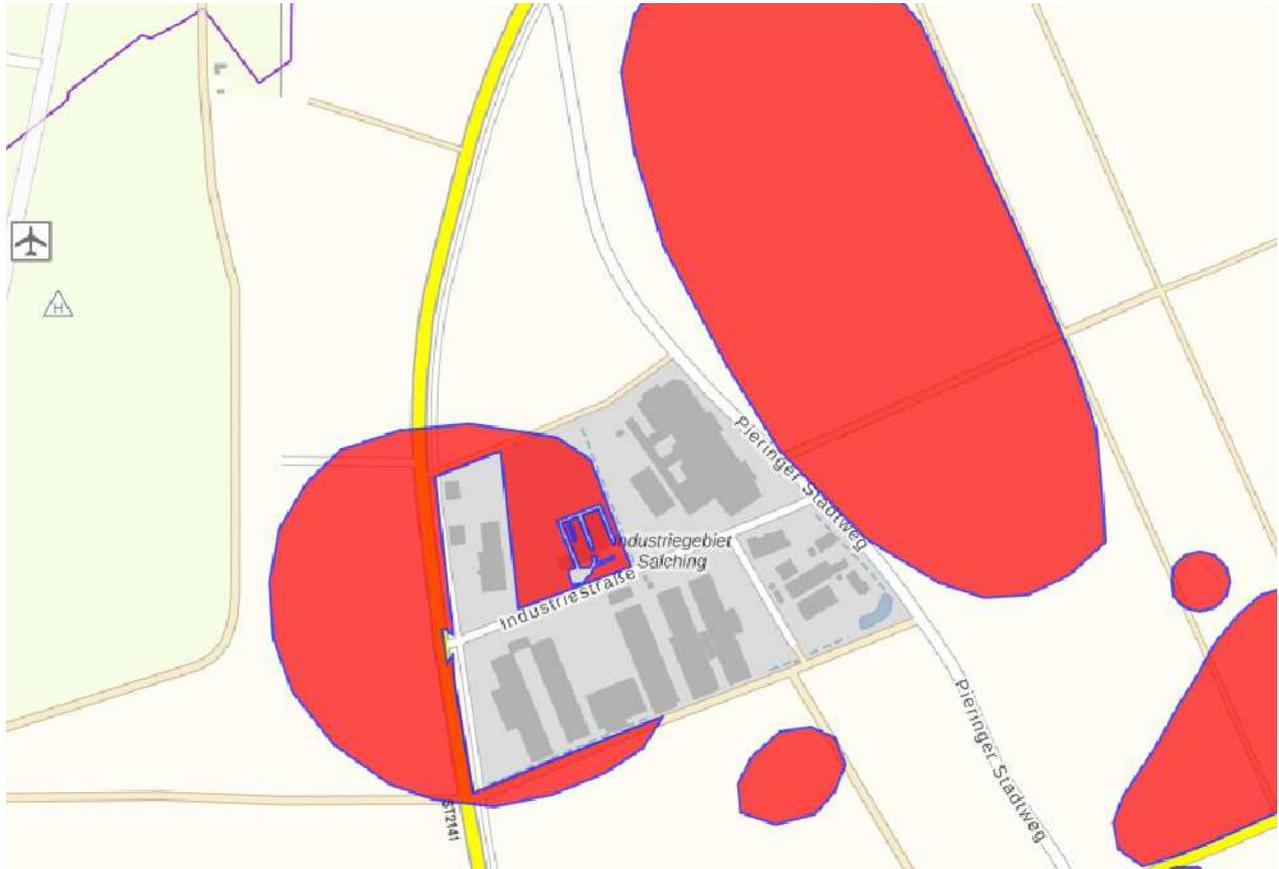
Die überplanten Grundstücke selber werden derzeit ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich oder als Feldweg mit angrenzendem Entwässerungsgraben genutzt. Die bestehende nordöstliche Eingrünung des Industriegebietes „Straßäcker“ liegt außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, die nordwestliche Eingrünung (auf Flurnummer 139 Gmkg. Salching) ist abschnittsweise in den vorliegenden Geltungsbereich miteinbezogen. Die vorhandene standortheimische Baumhecke mit Strauchunterwuchs (geschätztes Alter < 20 bis 25 Jahre) ist im Deckblatt Nr. 1 zum Industriegebiet „Straßäcker“ als öffentliche Grünfläche gewidmet.

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ flaches Gelände mit leichter Südost-Neigung dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 350,5 m ü.NN im Westen bis hin zu 348 m ü.NN im Südosten.

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.

Der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Südwesten des Geltungsbereiches das bekannte Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7141-0314 („Siedlung des Jungneolithikums (Alzheimer Gruppe) und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Östlich des „Pieringer Stadtweges“ ist das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7141-0313 („verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“) verzeichnet, vgl. nachfolgender Ausschnitt aus dem Bayer. Denkmal-Atlas.

Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG sind nicht verzeichnet.



Ausschnitt aus dem Bayern-Atlas Denkmal – Maßstab ca. 1:10.000

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 1 km südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Aiterach als Gewässer 2. Ordnung.

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

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 im Süden angrenzenden Bebauung und der Staatsstraße St 2142 im Westen allenfalls mit feld- oder wiesenbrütenden Vogelarten zu rechnen.



Vom Bauherrn wurden dazu bereits im Vorfeld an die Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg (Hr. Dipl.-Biologen Robert Mayer) Erhebungen zu Feldbrütern in Auftrag gegeben.

Lt. dessen Gutachten vom Februar 2020 fanden sich im Planungsgebiet keine Brutvögel. Vorgefundene Arten befinden sich alle außerhalb des Wirkungsradius des Vorhabens.

Artenschutzrechtliche CEF- oder FCS-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Falls die Baufeldfreimachung in den potentiellen Brutzeitraum (März bis September) fällt, werden jedoch zur Vermeidung des Tötungsverbots Vergrämuungsmaßnahmen festgesetzt.



## 1.7 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 17.05.2019 – Maßstab 1:10.000



## **2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Das geplante Industriegebiet stellt mit der Ausweisung von ca. 5,18 ha Fläche eine städtebauliche Weiterentwicklung im nördlichen Anschluss an das Industriegebiet „Straßäcker“ dar.

Die Schaffung weiterer Industrieflächen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der möglichen wirtschaftlichen Erweiterung vorhandener Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung und an die Staatsstraße St 2141 an.

Unter Berücksichtigung vorhandener Emissionen des Industriegebietes im Süden soll ein Industriegebiet hinsichtlich zulässiger Nutzungen und Lärmemissionen entstehen, um Salching als Wirtschaftsstandort weiter zu stärken.

### **2.2 Erschließungskonzept**

Die Erschließung erfolgt von Süden über die bestehende mittige Erschließungsstraße des Industriegebietes „Straßäcker“ mit vorhandener Zufahrt von der Staatsstraße St 2141. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße setzt sich eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer in nördliche Richtung mit Weiterführung einer Stichstraße Richtung Westen fort. Die östlich gelegenen Parzellen sind auch vom „Pieringer Stadtweg“ erschließbar.

Diese Nord-Süd-gerichtete Straßenanbindung ist mittels einer 6,50 m breiten Erschließungsstraße vorgesehen. Im vorhandenen Industriegebiet „Straßäcker“ stellt sich dieser Abschnitt derzeit nur als Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des östlich angrenzenden Grabens dar.

Im Geltungsbereich ist keine weitere Zufahrt von der Staatsstraße St 2141 vorgesehen. Die Erschließung der Parzellen 2 bis 4 erfolgt damit ausschließlich über die mittige Stichstraße mit Fortführung nach Westen. Die Parzelle 1 erhält einen Anschluss über die mittlere Stichstraße sowie bei Bedarf über den „Pieringer Stadtweg“ im Osten.

Neben den beiden Stichstraßen sind 4,00 m breite öffentliche Grünstreifen eingeplant, welche als Entwässerungsmulden auszubilden und mit Einzelbäumen zur Bepflanzung vorgesehen sind.

Damit wird eine der derzeit erwarteten Parzellierung entsprechende Straßenführung vorgenommen, welche auch spätere Erweiterungsoptionen in nördliche Richtung offenhält.

### **2.3 Bebauungskonzept**

Das Bebauungs- bzw. Parzellierungskonzept sieht die Ausweisung einer zusammenhängenden Industriefläche mit ca. 5,18 ha unter Beachtung emissionstechnischer Aspekte (Wohnbebauung ca. 470 m weiter nördlich, bestehende Industrieflächen im südlichen Anschluss) vor.



Es sind weitgehend rechteckige Grundstücke in variablen Größen vorgesehen. Die Baugrenzen werden als große Baufenster ausgewiesen, die eine Flexibilität je nach Bedarf der ansiedelnden Betriebe zulassen. Die im Plan dargestellten Parzellierungsgrenzen stellen allerdings nur Vorschläge und keine verbindlichen Festsetzungen dar.

Für zukünftige Gebäude sind traufseitige Wandhöhen von maximal 9 m, punktuell bis 12 m vorgesehen. Die maximale Firsthöhe soll 12 m nicht überschreiten.

Als Dachformen werden Satteldächer, einfache und versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 25°, wobei die Neigung durch die max. zulässige Firsthöhe begrenzt wird.

Eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von max. 2,4 lässt eine flächensparende Ausnutzung der Grundstücke zu.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Industriegebiet nicht zugelassen.

Eine spätere industrie-gewerbliche Erweiterung nach Norden hin ist unter Berücksichtigung immissionstechnischer Aspekte möglich.

## **2.4 Grünordnungskonzept**

### **2.4.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Zur erforderlichen Einbindung in die Umgebung sind entlang der West- und der Ostgrenze großkronige Bäume und abschnittsweise Gehölzhecken auf öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Weitere Bepflanzungen auf der ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen mittigen Grünfläche mit dem geplanten Regenrückhaltebecken verstärken die innere Durchgrünung.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 4,00 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von mittel- bis großkronigen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt.

Eine Freihaltung dieses Seitenstreifens 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.

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 einzelnen Industriegrundstücke werden zum einen randliche Grünstreifen im Anschluss an die öffentlichen Mehrzweckstreifen in einer Mindestbreite von 3 bis 5 m bzw. zwischen den jeweiligen Parzellen mit einer Mindestbreite von 3 m festgesetzt. Diese sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Grundstückslängen 2- bis 4-reihig zu bepflanzen.



Je Parzelle sind analog den bisherigen Festsetzungen mind. 10% der Gesamtfläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

Damit wird in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen insgesamt eine angemessene Ein- und Durchgrünung des ca. 5,18 ha großen Areals erreicht.

## **2.5 Immissionsschutz**

Für den Geltungsbereich wurde im Auftrag des Bauherrn 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 Parzellen 1 mit 4 des geplanten Industriegebietes wurden Schall-Emissionskontingente mit Richtungssektoren nach DIN 45691 ermittelt und zur Festsetzung vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der ca. 470 m nördlich befindlichen Wohnbebauung (einzelstehendes Doppelhaus) sicherzustellen.

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 GI-Teilflächen in Plan und Text festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat im Rahmen seines Genehmigungsverfahrens durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente 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. Hierzu ist eine neue Ringschlussleitung zu erstellen.

### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage Salching geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *gewerblichen* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherz-



ternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Überschusswasser des Ostteiles des Plangebietes wird einem geplanten Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze und weiter dem bestehenden Graben am Pieringer Stadtweg zugeführt.

Überschusswasser des Westteiles des Plangebietes wird einem geplanten Regenrückhaltebecken östlich der mittleren Erschließungsstraße sowie benachbarten vorhandenen (oder noch zu erstellenden) Rückhalteeinrichtungen zugeleitet. Diese dürfen nicht zulasten dort vorhandener Gehölzbestände gehen.

Anfallendes Niederschlagswasser der *öffentlichen* (Straßen-) Flächen ist über die straßenbegleitenden Wiesenmulden bestmöglich im Untergrund zu versickern.

Überschusswasser soll ebenfalls den beiden geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens 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 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, Sachgebiet BQ, 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. Benachbarte Gemeinden: Aiterhofen, Feldkirchen, Leiblfing, Oberschneiding, Stadt Straubing



## 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 eine Erweiterung des Industriegebietes Straßäcker in nördliche Richtung, um der Nachfrage nach geeigneten Industrieflächen zu begegnen.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wirtschaftsstandort gestärkt 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 im nördlichen Anschluss an das bestehende „Industriegebiet Straßäcker“, etwa 700 m nördlich des derzeitigen Ortsrandes von Salching. Im Westen verläuft die „Landshuter Straße“ als Staatsstraße St 2141 mit dem begleitenden Geh- und Radweg, im Osten die Gemeindeverbindungsstraße „Pieringer Stadtweg“.

Im Norden und östlich des „Pieringer Stadtweges“ schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Ca. 470 m weiter nördlich befindet sich ein Wohngebäude (Doppelhaus) im Außenbereich.

Die überplanten Grundstücke werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich oder als Feldweg mit angrenzendem Entwässerungsgraben genutzt. Eine Fläche von ca. 570 m<sup>2</sup> (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan DB 1 – „GI Straßäcker“ als öffentliche Grünflächen gewidmet) ist mit standortgerechten Heckenstrukturen (Alter < 20 bis 25 Jahre) bestanden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummern 143 und 1283/6 sowie Teilflächen der Flurnummern 139 und 1283/4, jeweils der Gemarkung Salching. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,18 ha.



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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

##### 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.*



## 1.4 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

### 3.3 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.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Lebens- und Arbeitsraumes im ländlichen Raum durch Bereitstellung einer langfristigen Entwicklungsfläche für ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, in direkter Anbindung an bestehende Industrieflächen.

Eine (neue) Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Zusätzliche Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit einer wirtschaftlichen Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung.

Der geplante Standort liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen, allerdings innerhalb des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Stadt Straubing.



Mittels entsprechender Festsetzungen durch Text (Ziff. 2.9 „Wasserschutzgebiet“) kann ein ausreichender Grundwasserschutz gewährleistet werden.

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 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, leistungsfähiger 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 Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums durch eine zukunftsorientierte Flächenausweisung für Gewerbe- und Industriebetriebe in angebundener Lage.

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 überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Einbeziehungsflächen des südlich angrenzenden Industriegebietes „Straßäcker“ sind als Industriegebiet bzw. „Bäume und Sträucher (Eingrünung von Baugebieten)“ dargestellt.

Nördlich des bestehenden Industriegebietes war bislang eine bauliche Weiterentwicklung nicht vorgesehen.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 25 zum FNP eine entsprechende Änderung in ein Industriegebiet vorgenommen werden.

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße St 2141 und der Gemeindeverbindungsstraße sowie der bereits direkt angrenzenden Gewerbebebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle durchaus an.



### ➤ **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde befindet sich derzeit in Aufstellung.

### ➤ **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP 2007)**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Straubing-Bogen (2007) enthält für das Plangebiet keine Arten- oder Biotopeinträge. Schwerpunktgebiete des Naturschutzes sind nicht ausgewiesen.

### ➤ **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 befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches ein kleiner Teil des Bodendenkmals Nr. D-2-7141-0314 („Siedlung des Jungneolithikums (Altheimer Gruppe) und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Östlich des „Pieringer Stadtweges“ ist das Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7141-0313 („verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“) verzeichnet.

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 mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Unter-



suchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege 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 oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

#### Berücksichtigung:

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

#### ➤ **Wasserrecht**

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

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 1 km südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Aiterach, im Plangebiet ein Gewässer 2. Ordnung.

Der Vorhabensbereich liegt in der Zone W III B2 des Wasserschutzgebietes Straubing.

#### Berücksichtigung:

Eine wasserrechtliche Gestattung ist für die geplanten Regenwasserrückhalteanlagen erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.

Der für das Wasserschutzgebiet Straubing erforderliche vertraglich geregelte Grundwasserschutz wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet.





Bodenfunktionsbewertung:

<b>Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)</b>	<b>Bewertungsgrundlagen</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Wertstufen</b>
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte Moorbodenkarte: kein Eintrag iüG: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten	Parabraunerde/Braunerde: Carbonathaltige bis carbonatreiche Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen (keine trockene bzw. vernässte Extremstandorte)	3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen laut Angaben des BayLfU 82-74)	sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit	5 (sehr hoch)
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte Umwelatlas Boden <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a> iüG: keine Einträge	Carbonatischer Gesteinstyp, Durchlässigkeit mäßig bis schlecht mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G089 „Vorlandmolasse - Mengkofen“) <a href="https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/">https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/</a>	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: schlecht  hohes bis sehr hohes Bindungsvermögen	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
<b>Gesamtwert</b>			<b>4 (hoch)</b>

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als 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 Industriegebietsrand 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 Geltungsbereich wurde im Auftrag des Bauherrn vom Büro IFB Eigenschenk GmbH ein Schallgutachten zur Festlegung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastungen, vor allem aus dem vorhandenen Industriegebiet „Straßäcker“, erstellt (Gutachten vom 02.03.2020, s. Anlage zu diesem Bebauungsplan).

Für die Parzellen 1 mit 5 des geplanten Industriegebietes wurden Schall-Emissionskontingente mit Richtungssektoren nach DIN 45691 ermittelt und zur Festsetzung vorgeschlagen, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der ca. 470 m nördlich befindlichen Wohnbebauung (einzelstehendes Doppelhaus) sicherzustellen.

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 GI-Teilflächen in Plan und Text festgesetzt.

Jeder ansiedlungswillige Betrieb hat im Rahmen seines Genehmigungsverfahrens durch ein gesondertes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente 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 Dungau“ (064-C) zugerechnet.

Der Dungau 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 Dungau (064-C)

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegen die Gäulandschaften des Dungau. 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** mit leichter Neigung nach Südosten dar. Die Geländehöhen reichen von etwa 350,5 m ü.NN im Westen bis hin zu 348 m ü.NN im Südosten.



Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Ca. 1 km südlich der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Aiterach, im Plangebiet ein Gewässer 2. Ordnung.

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 als Parabraunerde und verbreitet als Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen.

In der **Bodenschätzungsübersichtskarte** stellt sich der Geltungsbereich 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 überwiegend intensiv landwirtschaftlich bzw. als Feldweg genutzt. Naturnahe Strukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur im Süden als öffentliche Grünflächen des bereits bebauten Industriegebietes vorhanden: Die Entwässerungsmulde östlich der Nord-Süd-gerichteten Haupterschließungsstraße wird von standortheimischen Bäumen und Sträuchern begleitet (Gehölzarten: Stiel-Eiche, Rot-Buche, Schwarz-Erle, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Wildrosen, Strauch-Weiden,...). Das Alter der mesophilen Hecke wird auf < 25 Jahre geschätzt.

Die im Südwesten in den Geltungsbereich miteinbezogene öffentliche Grünfläche des bestehenden Industriegebietes ist als überwiegend standortheimische Baumhecke mit Strauchunterwuchs ausgebildet, mit folgenden Gehölzarten: Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Esche, Eberesche, Rosskastanie (nicht heimisch), Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball, Strauch-Weiden, Haselnuss,... Das Alter der mesophilen Hecke wird auf < 20 Jahre geschätzt.



Blick von Süden auf den mittleren Feldweg



Blick auf den grabenbegleitenden Gehölzbestand östlich der gepl. mittleren Erschließungsstraße



Blick von der mittleren Erschließungsstraße Richtung Westen, links das GI „Straßäcker“, auf die im Vordergrund zu erhaltende Eingrünung



Blick entlang der südwestl. Geltungsbereichsgrenze Richtung Osten auf den abschnittweise zur Entfernung vorgesehenen Gehölzbestand



Blick vom Fuß- und Radweg östlich der Staatsstraße St 2141 in Richtung Süden (gepl. Parzellen 2 bis 4) zum vorhandenen Industriegebiet:



Blick vom NW-Eck Richtung Süden



Blick vom NW-Eck Richtung Südosten

Blick auf die zu erhaltenden Gehölze, außerhalb des Geltungsbereiches (derzeitige öffentliche Grünfläche nördlich der Fa. Boysen):



Blick von der gepl. mittleren Erschließungsstraße Richtung Osten



Blick vom „Pieringer Stadtweg“ Richtung Südwesten



Blick auf bestehende Entwässerungseinrichtungen des Industriegebietes „Straßäcker“ (außerhalb des Geltungsbereiches):



Blick vom „Pieringer Stadtweg“ auf den best. Entwässerungsgraben Richtung Norden



Blick auf das Regenrückhaltebecken mit Gehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes (Fl.Nr. 1283/9) mit verbleibendem Gehölzbestand entlang der Nordseite

### ➤ **Spezieller Artenschutz**

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 und der Staatsstraße St 2142 im Westen allenfalls mit feld- oder wiesenbrütenden Vogelarten zu rechnen.

Vom Bauherrn wurden dazu bereits im Vorfeld an die Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg (Hr. Dipl.-Biologen Robert Mayer) Erhebungen zu Feldbrütern in Auftrag gegeben.

Lt. dessen Gutachten vom Februar 2020 fanden sich bei 5 Begehungen zw. 20.04. und 19.05.2019 im Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 2 keine Brutvögel. Zwei Brutvogelarten (5 Revierzentren der Feldlerche und 3 der Wiesenschafstelze) wurden in Entfernungen von mind. 120 m festgestellt. Als Nahrungsgast wurde bei einer Begehung der Kiebitz in einer nördlichen Entfernung von ca. 100 m beobachtet. Eine Brut im Planungsgebiet kann ausgeschlossen werden.

Da sich die nachgewiesenen Arten außerhalb des Wirkungsradius des Vorhabens befinden, sind negative Auswirkungen nicht zu befürchten. Um die Vögel vom Brüten im Plangebiet abzuhalten, sind Vergrämungsmaßnahmen vorgesehen (s. Gutachten in der Anlage und Ziff. 2.5 des Umweltberichtes).



## 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 ein Industriegebiet auf einer insgesamt ca. 5 ha großen Gesamtfläche ausgewiesen wird. 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. Es lässt sich in 2 Teilbereiche gliedern:

#### Kategorie I:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Ackerflächen bzw. Feldweg dar und wird als Gebiet **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie I** eingestuft; die Ackerflächen sind der **Kategorie I – oberer Wert**, der Feldweg der **Kategorie I – unterer Wert** zuzuordnen.

#### Kategorie II:

Die vorhandenen und zur Entfernung vorgesehenen, überwiegend standortheimischen Baum- / Strauchhecken (Alter < 20 bis 25 Jahre) werden gemäß Leitfaden als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – **Kategorie II - oberer Wert** - eingestuft. Betroffen ist ein kleiner Bereich am mittigen Feldweg sowie ein Teil der öffentlichen Grünfläche am Südwestrand des GI „Straßäcker“.

### 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist das Planungsgebiet gemäß Leitfaden dem „Typ A“ („hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) zuzuordnen.

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



Die Grundstücke Fl.Nr. 1283/6, 139/T und 1283/4/T sind bereits im rechtskräftigen Industriegebiet „Straßäcker“ als GI bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bereits ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen können weitgehend erhalten werden (v.a. gehölzbestandener Grabenabschnitt östlich der geplanten mittleren Erschließungsstraße), nur ein kleiner Teilbereich der im GI „Straßäcker“ ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (im Südwesten) ist eingriffsrelevant. Dieser Eingriff kann aufgrund der Erweiterungsabsichten der dort ansässigen Firma nicht vermieden werden. Der südliche Teil der mittigen Erschließungsstraße ist für die nachfolgende Eingriffsermittlung nicht mehr eingriffsrelevant.

Die übrigen Flächen incl. der geplanten Eingrünungsflächen werden als Eingriffsflächen behandelt.

### **3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Durch die Überlagerung der Bestands-Kategorien I bzw. II mit Typ A ergeben sich die Felder **AI o**, **AI u** bzw. **AI o** der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ und somit Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0.

Für die Kategorie AI u wird der untere Kompensationsfaktor von 0,3 als angemessen betrachtet.

Für den Verlust der Gehölzstrukturen (AI o) wird der obere Kompensationsfaktor von 1,0 als angemessen betrachtet.

Auch für die Kategorie AI o (Ackerflächen) wäre grundsätzlich der obere Kompensationsfaktor von 0,6 zu wählen. Aufgrund der Festsetzung geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, insbesondere auch der Ausweisung von umfassenden Grünflächen (entlang der Westgrenze 11,5 m Breite, entlang der Nordgrenze 10 m Breite und entlang der Ostgrenze mind. 11 m Breite) und der Behandlung dieser als Eingriffsflächen, wird ein mittlerer Faktor von 0,4 als angemessen betrachtet.

Damit ergeben sich folgende Kompensationsfaktoren:

- für Kategorie I – unterer Wert: Kompensationsfaktor von 0,3
- für Kategorie I – oberer Wert: Kompensationsfaktor von 0,4
- für Kategorie II – oberer Wert: Kompensationsfaktor von 1,0.



Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
Al o	Industriegebiet Parzellen 1 bis 4 außerhalb der zu entfernenden Hecke = 43.824 m <sup>2</sup>	0,4	17.530 m <sup>2</sup>
Al o	Erschließungsfläche Fl.Nr. 143/T inkl. seitl. Grünstreifen = 3.820 m <sup>2</sup>	0,4	1.528 m <sup>2</sup>
Al u	Feldweg Fl.Nr. 139/T = 300 m <sup>2</sup>	0,3	90 m <sup>2</sup>
All o	Hecke im Industriegebiet Parzelle 3 = 574 m <sup>2</sup>	1,0	574 m <sup>2</sup>
All o	Hecke im Bereich Erschließungsstraße Fl.Nr. 139/T = 60 m <sup>2</sup>	1,0	60 m <sup>2</sup>
	Gesamt: 48.578 m <sup>2</sup>		
<b>Gesamter Kompensationsbedarf</b>			<b>19.782 m<sup>2</sup> = ca. 19.800 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation von **19.800 m<sup>2</sup>** wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Ausgleichsflächen (Flurnummern 1397/T, 1402/T, 1403 und 1404, jeweils Gemarkung Salching) erbracht.

Entsprechende Maßnahmen sind im Ausgleichsbebauungsplan Plan-Nr. 2 festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Salching.

Die Ausgleichsflächen sind mit Rechtskraft durch die Gemeinde Salching an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 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 Industriebetrieben bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke bis max. GRZ 0,8 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 städte-



baulich sinnvolle Weiterentwicklung nördlich des vorhandenen Industriegebietes „Straßäcker“.

#### ➤ **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 in straßenbegleitenden Geländemulden
- Umwelt- und grundwasserfreundliche Pufferung und Drosselung, zum Teil Versickerung von überschüssigem Oberflächenwasser in Retentionsmulden, Rigolen bzw. neuen Regenrückhaltebecken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von PKW-Stellplätzen, wo möglich)
- Bauvorgreifende bodendenkmalpflegerische Untersuchungen

#### ➤ **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 Geplante Maßnahmen - Artenschutz

Bruthabitate werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt bzw. gestört. CEF- oder FCF-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Falls jedoch die Baufeldfreimachung in den Zeitraum März bis September (potentielle Brutzeit) fällt, sind bereits ab Anfang März des entsprechenden Jahres Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich, um Vögel vom Brüten im Plangebiet abzuhalten:

Vergrämung durch Flatterbänder im Baufeld und im Umkreis von weiteren 20 Metern, vor der Brutzeit (Anfang März).

Näheres ist den Ausführungen des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen (s. Anlage 1).

## 2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene Industriebebauung
- Gute überörtliche 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
- Der Schutz des Einzugsgebietes der bestehenden Wassergewinnungsanlage der Stadt Straubing kann durch umfangreiche Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan gewährleistet werden.

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 Industriegebiet 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
- Geländeerhebung durch das Büro Eska (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. 5,18 ha großen Fläche an der Staatsstraße St 2141 im Gemeindegebiet von Salching ist im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Industriegebietes „Straßäcker“ eine Erweiterung in nördliche Richtung geplant.

Das relativ ebene Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt, kleinere Teilbereiche stellen sich als jüngere Heckenbestände (derzeitige nördliche Eingrünung des bestehenden Industriegebietes Straßäcker) dar. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb landschaftsökologisch und wasserwirtschaftlich sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen werden im vorliegenden Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen, insbesondere des Schutzgutes Boden, werden durch Ausgleichsfläche(n) kompensiert.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (Vergrämungs-) maßnahmen sind festgesetzt.

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.