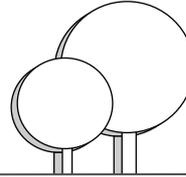




**GEMEINDE  
SALCHING**



**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

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

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





Seite

<b>A</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)</b>	
<b>B</b>	<b>FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO).....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	4
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO) .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	4
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 BayBO).....</b>	<b>6</b>
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude .....	6
2.2	Werbeanlagen .....	7
2.3	Einfriedungen.....	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	7
2.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	7
2.6	Gewerbliche Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen) .....	8
2.7	Niederschlagswasserbehandlung.....	8
2.8	Immissionsschutz .....	8
2.9	Wasserschutzgebiet .....	9
2.10	Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf.....	9
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....</b>	<b>11</b>
3.1	Öffentliche Grünflächen.....	11
3.2	Private / gewerbliche Grünflächen .....	13
3.3	Freiflächengestaltungspläne .....	14
3.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
3.4.1	Baurechtliche Kompensation .....	14
3.4.2	Spezieller Artenschutz.....	15
3.4.3	Allgemeines .....	15
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN.....</b>	<b>14</b>



## **D ANLAGEN**

1. Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): Erweiterung des Industriegebiets nördlich von Salching, Landkreis Straubing-Bogen vom Februar 2020 (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg)
2. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummern 1397/T, 1402/T, 1403 und 1404, jeweils Gemarkung Salching
3. Schallgutachten zur Erweiterung des Industriegebietes Straßäcker der IFB Eigenschenk, Deggendorf vom 02.03.2020 (Projekt Nr. 2019-1018) (liegt nicht allen Ausfertigungen bei, kann aber bei der Gemeinde Salching bzw. auf der Homepage der VG Aiterhofen eingesehen oder angefordert werden)
4. Stellungnahme der Stadtwerke Straubing GmbH vom 01.07.2019 hinsichtlich Verboten und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vorhandener Wassergewinnungsanlagen (Lage des Industriegebietes in der Wasserschutzzone W III B2)



## **B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**

- 1.1.1 Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.
- 1.1.3 Jegliche Einzelhandelsbetriebe sind generell unzulässig, da der vom Ort abgesetzte Standort für eine solche Nutzung ungeeignet ist.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 2,4

#### **1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.3.1 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist auch eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Gebäudelängen über 50 m sind bei einer vertikalen Gliederung des Baukörpers, z. B. durch wechselnde Fassadenoberflächen, Vor-/Rücksprünge oder dergleichen zulässig.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

#### **1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind im Bereich von Fahrbahnen oder Gehwegen zu verlegen, stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand neuer Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.3 Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.



1.5.4 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

1.5.5 Anbauverbotszone

Entlang der Staatsstraße St 2141 ist im Bereich der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (20 m-Streifen bis zum befestigten Fahrbahnrand) die Errichtung von Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art (z.B. auch Lieferzonen, Lagerplätze, Oberflächenwasser-Absetzbecken, Pkw-Stellplätze o.ä.) unzulässig (durch die Lage der Baugrenzen in diesem Bereich bereits ausgeschlossen).

Zulässig ist hier allein die Nutzung als Grünfläche mit Wiesenflächen oder Gehölzpflanzungen.



## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)**

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude**

- 2.1.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 9,00 m, punktuell 12,00 m  
Max. zulässige Firsthöhe: 12,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer
- 2.1.3 Dachneigung: 0° bis 25°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.  
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.6 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 50,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).



## **2.2 Werbeanlagen**

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.
- 2.2.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur bis zur max. zulässigen Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.
- 2.2.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon oder eine Werbestele mit einer Höhe bis zu max. 8 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 6 m nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **2.3 Einfriedungen**

- 2.3.1 Zulässig sind max. 2,00 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.3.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Gabionen, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3.3 Geplante Einfriedungen sind nur innerhalb der 3-5 m breiten privaten bzw. gewerblichen Eingrünung entlang der im Plan festgesetzten Zaunlinien zu errichten.
- 2.3.4 Die Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke können mit einer Toranlage oder Schranke versehen werden.

## **2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Urgelände zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind unter Vorlage entsprechender Geländeschnitte weitere geringfügige Überschreitungen zulässig.
- 2.4.2 Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden (keinerlei Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.4.3 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern darf das Urgelände jedoch nur um max. 1 m über- oder unterschreiten.

## **2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßenbreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 Der Staatsstraße St 2141 darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.



- 2.5.3 Zur Staatsstraße St 2141 ist eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen ab Fahrbahnrand, einzuhalten.

## **2.6 Gewerbliche Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen)**

- 2.6.1 Gewerblich genutzte Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.
- 2.6.2 Alle Stellplatz- und Lagerflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,5. Asphalt ist hierfür unzulässig.

## **2.7 Niederschlagswasserbehandlung**

- 2.7.1 Dach- und Oberflächenwasser aus gewerblichen befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. zu puffern.  
Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen (s. auch Ziff. C.4 der Hinweise).
- 2.7.2 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.  
Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.  
Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.
- 2.7.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über die straßenbegleitenden Wiesenmulden im Untergrund zu versickern.
- 2.7.4 Überschusswasser aus gewerblichen und öffentlichen Flächen kann den beiden geplanten Regenrückhaltebecken sowie benachbarten Regenrückhalteeinrichtungen des vorhandenen Industriegebietes „Straßäcker“ zugeleitet werden. Die geplanten Regenrückhaltebecken sind im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu dimensionieren.
- 2.7.5 Zur Niederschlagswasserbehandlung s. auch Ziff. C. 4 und C. 16 der Hinweise.

## **2.8 Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.



Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>				
	Abstrahlrichtung Süd		Abstrahlrichtung Nord	
Teilfläche	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GI1	65	50	65	60
GI2	65	50	65	60
GI3	65	50	65	60
GI4	65	50	65	60

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Emissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebener Messstelle erstellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## **2.9 Wasserschutzgebiet**

Die in der Stellungnahme der Stadtwerke Straubing vom 01.07.2019 (Az: 11-S-6100) formulierten Verbote und Nutzungsbeschränkungen (Punkte 1 bis 4) werden hiermit festgesetzt (s. Anlage 3).

## **2.10 Belange des Staatlichen Bauamtes Passau, Servicestelle Deggendorf**

2.10.1 Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2141 ist zu beachten, wie in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

2.10.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten, wie in den vorliegenden Unterlagen bereits berücksichtigt. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.



- 2.10.3 Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2141 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- 2.10.4 Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2141 nicht beeinträchtigen.
- 2.10.5 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Baugebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.10.6 Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.
- 2.10.7 Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.
- 2.10.8 Für die Staatsstraße 2141 wurde 2015 nördlich von Salching eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV' 15) von 6.914 Kfz/24h mit etwa 8 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer  $V_{zul.}$  von 100 km/h auszugehen.
- 2.10.9 Hinsichtlich einer evtl. Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird vom Amt ausdrücklich festgestellt, dass evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Salching oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Industriegebiet gestellt werden, abgelehnt werden.
- 2.10.10 Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Straßenbauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.



### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere Art der Auswahlliste ausgewichen werden.

##### 3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	- Winter-Linde

u.a.

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Crataegus lavalleyi ´Carrierei´	H, 3xv, STU 14-16	- Apfeldorn
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium ´Plena´	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

##### 3.1.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Die öffentlichen Grünflächen der planlichen Festsetzung Ziff. 6.1.2 sowie die privaten Grünflächen gem. planlicher Festsetzungen Ziff. 6.2 sind mit Heistern und Sträuchern der folgenden Liste zu bepflanzen:



Pflanzabstand: 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; mind. 10 % Flächenanteil

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Tilia cordata	- Winter-Linde
Malus sylvestris	- Wild-Apfel		

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, max. 90 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Viburnum lantana	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Wasser- Schneeball

### 3.1.5 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 3 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

### 3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.



### 3.1.7 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rassenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Zur Ermöglichung der dort festgesetzten Baumpflanzungen und zu deren dauerhaftem Erhalt ist dieser mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

### 3.1.8 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf allen öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.5).

### 3.1.9 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Private / gewerbliche Grünflächen

3.2.1 Gemäß Planeintrag sind die gewerblichen Grünstreifen bzw. -flächen auf mindestens 2/3 der jeweiligen Grundstückslängen wie folgt zu bepflanzen:

- bei einer Grünstreifenbreite von 3 bzw. 4 m: 2 Reihen
- bei einer Grünstreifenbreite von 5 m: 3 Reihen
- bei einer Grünstreifenbreite von 10 m: 4 Reihen.
- bei einer Grünstreifenbreite von jeweils mind. 3 m, entlang gemeinsamer seitlicher Grundstücksgrenzen: jeweils 2 Reihen.

Heisteranteil mind. 10 %, Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4.

3.2.2 Je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Baum zu pflanzen.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind unzulässig.

3.2.4 Fensterlose Fassadenabschnitte von mehr als 10 m Länge sind mit geeigneten Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen.

3.2.5 Mind. 10% jeder Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gemäß 3.2.1 festgesetzten Gehölzpflanzungen können hierauf angerechnet werden.



### 3.3 Freiflächengestaltungspläne

3.3.1 Für die öffentlichen und die gewerblichen Grünflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünungen.

3.3.2 Diese Pläne sind Bestandteil der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich bzw. der einzelnen Bauanträge im gewerblichen Bereich.

### 3.4 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### 3.4.1 Baurechtliche Kompensation

Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte baurechtliche Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von insgesamt 19.800 m<sup>2</sup> wird wie folgt erbracht:

Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1397/T, 1402/T, 1403 und 1404, jeweils Gmkg. Salching:

	<b>Flächengröße gesamt</b>	<b>Abzug</b>	<b>Ausgleich für vor- liegende Planung</b>
Fl.Nr. 1397 Gmkg. Salching	10.140 m <sup>2</sup>	1.180 m <sup>2</sup> (Ausgleich B-Plan Stadtfeld I)	8.960 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1402 Gmkg. Salching	10.669 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup> (Ausgleich B-Plan Stadtfeld I)	8.849 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1403 Gmkg. Salching	301 m <sup>2</sup>		301 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 1404 Gmkg. Salching	4.667 m <sup>2</sup>	967 m <sup>2</sup> vorh. Gehölze	3.700 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>25.777 m<sup>2</sup></b>		<b>21.810 m<sup>2</sup></b>

Durch die Ausgleichsflächenplanung auf den genannten Flurnummern mit einer Gesamtflächengröße von 21.810 m<sup>2</sup> ist der baurechtliche Kompensationsbedarf erbracht. Die Flächen befinden sich im Anschluss an die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Stadtfeld I“.



### 3.4.2 Spezieller Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Falls die Baufeldfreimachung in den Zeitraum März bis September (potentielle Brutzeit) fällt, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, um Vögel vom Brüten im Plangebiet abzuhalten:

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

### 3.4.3 Allgemeines

1. Zeithorizont: Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu erbringen, solange der Eingriff wirkt.
1. Die auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden Bestandteil des vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplanes und hiermit festgesetzt. Der Ausgleichsflächen-Bebauungsplan (Plan- / Anlage-Nr. 2.0) wird Bestandteil der vorliegenden Planung.
2. Die Ausgleichsflächen sind mit Rechtskraft durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).



## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### C.1 Denkmalschutz

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Südwesten des Geltungsbereiches das vermutete 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.

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 im 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 Untersuchung 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.

#### Baudenkmäler

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

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

### C.2 Fassadengestaltung / Vermeidung von Vogelschlag

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.



Großflächige Fensterfassaden sind so auszuführen, dass Vogelschlag ausgeschlossen werden kann.

### C.3 Dach- und Wandbegrünung

Dachbegrünungen mit selbsterhaltender Vegetation sowie Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen an Haupt- und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden, sofern keine Nutzung der Fläche mit Photovoltaik- oder thermischen Solaranlagen erfolgt.

### C.4 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung, Fahrzeugwäsche) zuzuführen.

### C.5 Verzicht auf Pflanzenbehandlungsmittel und Streusalz auf gewerblichen Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser sowie der angrenzenden Vegetation auch auf den gewerblichen Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben (auf öffentlichen Flächen ohnehin unzulässig).

### C.6 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

#### Art. 47 AGBGB

*(1) Der Eigentümer eines Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken... in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.*

#### Art. 48 AGBGB

*(1) Gegenüber einem landwirtschaftlich genutztem Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.*

*(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.*

#### Art. 50 AGBGB

*(1) ...Die Grenzabstände gelten nicht für Bepflanzungen, ...die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem Platz gehalten werden...*



### C.7 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.

### C.8 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Gebäudeanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Grundstückszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.2 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

### C.9 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z. B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z. B. Verbundwerkstoffe).

### C.10 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung der Betriebe sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen (möglichst Erdgas) oder Hackschnitzel-Biomasseheizkraftanlagen mit energieeffizienter Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollte(n) zunächst auch nur die entsprechende(n) Installationen und die statische Ausrichtung für eine spätere Aufdachmontage vorgenommen werden.



Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Neubauten sollen den aktuellen Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Passiv-, Nullenergie- oder zumindest von KfW-Effizienzhäusern entsprechen.

#### C.11 Unterbau von Straßen und Wegen

In die Ausschreibungen sollte der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufgenommen werden und, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden. Das Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Güte Merkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 - entsprechen. Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - einhalten.

#### C.12 Schutz des belebten Oberbodens

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Fläche i.d.R. nicht gegeben.

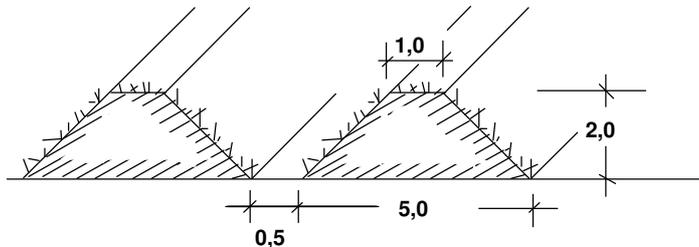
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaß-



nahmen zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Höhe: max. 2,00 m      Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

#### C.13 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für evtl. Abwässer aus Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe i.d.R. nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist. Bei einem direkten Anschluss muss eine Rückstausicherung erfolgen.

Ggfs. vorh. Satzungen der Gemeinde sind zu beachten.

#### C.14 Hinweise zur Abfallentsorgung

Die Bauwerber werden dazu angehalten, auch schon während der Bauphase anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

Abfälle, die aufgrund ihrer Art und Menge mit Hausmüllfahrzeugen transportiert werden können, sind auch bei Gewerbebetrieben andienungspflichtig und werden vom ZAW-SR eingesammelt. Die Abfallbehältnisse sind ab Abfuhrtag zur Entleerung bereitzustellen.

#### C.15 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.



## C.16 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das zuständige Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Hinweis: Metaldächer sind gemäß den Festsetzungen durch Text nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss, richtet sich auch nach dem ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.



### C.17 Verlegung neuer Telekommunikationslinien

Geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung neuer Telekommunikationslinien (und auch für alle anderen Ver- und Entsorgungsleitungen) stehen unter den Fahrbahnen, ggf. unter gepl. Gehwegen sowie unter nicht zur Bepflanzung vorgesehenen(!), öffentlichen Seitenstreifen zur Verfügung.

Festgesetzte Standorte für Baumpflanzungen sind in jedem Fall zu beachten, im Einzelfall sind hierfür durch den jeweiligen Spartenträger(!) vorab entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Leitungsverlegung in Schutzrohren) zu treffen, damit die Baumpflanzungen als Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auch durchgeführt werden können.

### C.18 Belange des abwehrenden Brandschutzes

#### Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) auszubauen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

#### Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - in Gewerbegebieten ein Förderstrom von je 1.600 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind ausreichend dimensionierte Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mindestens 96 cbm Wassereinhalt nach DIN 14230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Überflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.



### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### **C. 19 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber**

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde auf Wunsch eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

Zudem ist der Bebauungs- mit Grünordnungsplan auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.



## **D ANLAGEN**

1. Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP): Erweiterung des Industriegebiets nördlich von Salching, Landkreis Straubing-Bogen vom Februar 2020 (Flora + Fauna Partnerschaft, Regensburg)
2. Ausgleichsbebauungsplan Flurnummern 1397/T, 1402/T, 1403 und 1404, jeweils Gemarkung Salching
3. Schallgutachten zur Erweiterung des Industriegebietes Straßäcker der IFB Eigenschenk, Deggendorf vom 02.03.2020 (Projekt Nr. 2019-1018) (liegt nicht allen Ausfertigungen bei, kann aber bei der Gemeinde Salching bzw. auf der Homepage der VG Aiterhofen eingesehen oder angefordert werden)
4. Stellungnahme der Stadtwerke Straubing GmbH vom 01.07.2019 hinsichtlich Verboten und Nutzungsbeschränkungen zum Schutz vorhandener Wassergewinnungsanlagen (Lage des Industriegebietes in der Wasserschutzzone W III B2)



FLORA + FAUNA  
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a  
93055 Regensburg  
tel. 0941 – 64 71 96  
web [www.ff-p.eu](http://www.ff-p.eu)

---

# Erweiterung des Industriegebiets nördlich von Salching, Landkreis Straubing-Bogen

## *Erhebungen zu Feldbrütern*

---

Auftraggeber: Isarkies Immobilien GmbH&Co.KG  
Herr Franz Wallner

Bearbeiter: Dr. Martin Leipold  
Dipl.-Biol. Gisela Ludačka  
Dipl.-Biol. Robert Mayer

---

**Mai 2019**

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Methode .....	3
	4	
5	Gutachterliches Fazit.....	4

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Auf einem Ackergrundstück nördlich des bestehenden Gewerbegebiets im Norden von Salching ist die Erweiterung der Gewerbefläche geplant. Zur Ermittlung eventueller Konflikte mit dem speziellen Artenschutz war die Erhebung von Feldbrütern erforderlich.

# 2 Methode

Zur Ermittlung der Revierzentren von Feldbrütern erfolgten 5 Begehungen (20.4., 24.4., 2.5., 13.5. und 19.5.2019). Die Beobachtungszeiten betragen jeweils ca.70 Minuten.

# 3 Ergebnisse

Insgesamt konnte 3 feldbrütende Arten festgestellt werden. 2 der Arten sind als Brutvögel im Untersuchungsgebiet zu werten. Von der Feldlerche konnten 5 Revierzentren und von der Wiesenschafstelze 3 Revierzentren ermittelt werden. Alle Revierzentren liegen mindesten 95 m von der Bebauungsgrenze entfernt. Als Nahrungsgast wurde der Kiebitz bei einer Begehung (13.5.2019) beobachtet.

Tabelle: Brutvögel, Nahrungsgäste, Durchzügler

Art	Art	RLB	RLD	sg	VS-RL	EHZ KBR	Bemerkung
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3			U2	B
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2	x		U2	Nahrungsgast
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	-	-			U1	B

### Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

sg streng geschützte Art nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

VS-RL Vogelschutz-Richtlinie Anhang I

RLB Rote Liste Bayern 2016

RLD Rote Liste Deutschland 2016

1 vom Aussterben bedrohte Art

2 stark gefährdete Art

3 gefährdete Art

### Brutstatus

A möglicherweise brütend (z.B. einmaliges Revierverhalten in geeignetem Brutbiotop)

B wahrscheinlich brütend (z.B. zweimaliges Revierverhalten im Abstand von mind. 7 Tagen)

C sicher brütend (z.B. Nestbau, Futter tragende Altvögel)

EHZ KBR: Erhaltungszustand Kontinentale Biogeografische Region

(Erhaltungszustand der Brutvorkommen in der Kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns)

Quelle: LfU Bayern

U2 = ungünstig /schlecht

U1 = ungünstig/ unzureichend

FV = günstig



Abbildung 1: Orange Punkte: Brutreviere Feldlerche, Gelbe Punkte: Brutreviere Wiesenschafstelze, Blauer Punkt Kiebitz (Nahrungsgast)

#### 4 Fazit

Die direkt beplante Fläche ist als Brutplatz für Feldbrüter aufgrund der Nähe zu Bebauung und der Lage zwischen zwei Straßen in einem größeren Flächenanteil nur wenig geeignet. Dies zeigt auch, dass in diesem Bereich, bei insgesamt 35 Einzelbeobachtungen von Individuen, nur bei einer Begehung ein Kiebitz bei der Nahrungssuche beobachtet.

Als Ausgleich für den Verlust an Nahrungsfläche wird die Anlage einer Ackerbrache von 1.500 m<sup>2</sup> empfohlen.

Regensburg, 24.5.2019

Robert Mayer



Stadtwerke Straubing

Gemeinde Salching  
Straubinger Straße 4

94330 Aiterhofen

Ihr Ansprechpartner  
Herr R. Fischer

Telefon 09421/864-118  
Fax 09421/864-200

Straubing, den 01.07.2019

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Salching  
Gebiet: „GI Strassäcker II“  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung)

### **Stellungnahme; AZ: 11-S-6100**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Straubing GmbH ist für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Straubing zuständig.

Zum Schutz der derzeit bestehenden Wassergewinnungsanlagen für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Straubing wurde ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Außerhalb dieses behördlich festgesetzten Wasserschutzgebietes wurde die Zone IIIB2 mit privatrechtlichen Bewirtschaftungsverträgen gesichert und damit der Umfang hoheitlicher Schutzgebietsanordnungen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens zur Schutzgebietsausweisung wurde die Zone IIIB2 mit Hilfe eines Rechenmodells als wesentliche Zone der Grundwasserneubildung nachgewiesen. Diese Zone trägt wesentlich zur Sicherung bedeutsamer Grundwasservorkommen bei und ist aus Sicht der Stadtwerke Straubing GmbH ebenso als Zone III eines Wasserschutzgebietes zu behandeln, als die behördlich ausgewiesenen Zonen.

Der überplante Bereich liegt in der o.g. Wasserschutzgebietszone W III B2 der bestehenden Wassergewinnungsanlage der Stadt Straubing.

Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet in diesem grundwassersensiblen Bereich ist aus Sicht der Stadtwerke Straubing GmbH sehr kritisch zu beurteilen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind im weiteren Bauleitplanverfahren weitergehende Auflagen und Bestimmungen im Sinne des Gewässerschutzes zwingend vorzugeben und in den Plänen festzusetzen, um einen gleichwertigen Schutz analog einer Wasserschutzgebietszone III zu erreichen.

Die folgenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen der genannten Kriterien (Punkte 1 bis 4) sind aus Sicht der Stadtwerke Straubing GmbH vorzugeben und in die Planungen aufzunehmen.

## 1. Eingriffe in den Untergrund, bauliche Anlagen

- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, vorzunehmen oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird.
- Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und sofern die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird.
- Durchführung von Bohrungen ist verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen und Grundwassermessstellen zu Überwachungszwecken.
- bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn kein Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren ist verboten.

## 2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Errichten und Betrieb von Industrieanlagen sowie von Tankstellen, in denen in besonders großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird ist verboten.
- Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG zu errichten oder zu erweitern ist verboten.
- Anlagen nach § 62 WHG zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern ist verboten, ausgenommen unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C, die entsprechend den Vorgaben der AwSV errichtet werden.
- Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe gemäß § 62 WHG ist außerhalb der o.g. Anlagen verboten.
- Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften und bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen zu errichten und zu betreiben ist verboten.

## 3. Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen

- Abwasserbehandlungsanlagen, Regen- oder Mischwasserentlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern sowie das Ausbringen von Abwasser ist verboten.
- Anlagen zur Versickerung von Abwasser oder die Einleitung oder Versickerung von Kühlwasser oder Wasser aus Wärmepumpen ins Grundwasser zu errichten oder zu erweitern ist verboten.
- Zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate ist das von Dachflächen abfließende Wasser breitflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Metalldächer sind nicht erlaubt.
- Abwasserleitungen und zugehörige Anlagen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig zum Ableiten von Abwasser, wenn die Dichtheit der Entwässerungsanlagen vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre

durch Sichtprüfung und alle 10 Jahre durch Druckprobe oder ein anderes gleichwertiges Verfahren überprüft wird.

#### 4. Verkehrswege, sonstige Handlungen

- Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern ist nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nicht wesentlich gemindert wird und bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers.
- von Straßen oder Verkehrsflächen abfließendes Wasser punktuell zu versenken oder zu versickern ist verboten.
- Verwertung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwänden ist verboten.
- Die Verwendung von RC-Baustoffen der Qualitäten RW1 bzw. RW2 ist bei Einhaltung der vorgegebenen Einbaubedingungen und –Kriterien möglich.
- die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Weiterhin ist zur Überwachung des Grundwassers eine neu zu errichtende Grundwassermessstelle im überplanten Bereich nötig.

In den späteren einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist als Auflage ein Alarm- und Maßnahmenplan vorzusehen, der wirksame Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Gewässerschäden beschreibt und mit den in die Maßnahmen einbezogenen Stellen abgestimmt ist.

Im weiteren Verfahren sind wir gerne bereit Details im Bereich Gewässerschutz mit allen betroffenen Beteiligten abzuklären.

Mit freundlichen Grüßen  
Stadtwerke Straubing GmbH  
-Grundstücke/Wasserschutzgebiet-

*i.H. R. Fischer*