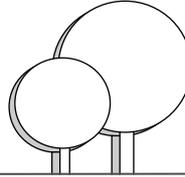




**GEMEINDE
SALCHING**



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

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

**BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGBIET
“PIERINGER WEG“**

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 14.09.2015
Billigungsbeschluss vom 06.06.2016
Satzungsbeschluss vom 08.08.2016

Planungsträger:

Gemeinde Salching
über VG Aiterhofen, vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister
Alfons Neumeier
Straubinger Straße 4
D-94330 Aiterhofen
Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-25
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

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

D-94327 Bogen
Fon 09422/8054-50
Fax 09422/8054-51
info@eska-bogen.de



.....
Gerald Eska
Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG	4
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass und Verfahren	4
1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, M ca. 1:50.000	5
1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab	6
1.6 Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan i.d.F. des Feststellungsbeschlusses vom 06.12.1995, M ca. 1:5.000	6
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
2.1 Städtebauliches Konzept	7
2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
2.3 Grünordnungskonzept	8
2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen	8
2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen	8
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Wasserversorgung	9
3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung	9
4. Flächenübersicht	10
4.1 Öffentliche Flächen	10
4.2 Private Flächen	10
5. Immissionsschutz	10
6. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB	11



	Seite
UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes	12
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	13
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	16
2.1 Bestandsaufnahme	16
2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	17
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	19
2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen	19
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
3. Zusätzliche Angaben	21
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	22



BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Verfahren

In der Gemeinde Salching besteht aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung, der günstigen Lage an der Staatsstraße 2141 und der Nähe zu Straubing eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung eines weiteren kleinen Wohngebietes in Oberpiebing.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplanes befindet sich im westlichen Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und umfasst die Flurnummer 107 der Gemarkung Oberpiebing. Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 0,94 ha auf. Mit der vorliegenden Planung können ca. 9 neue Baugrundstücke, ein Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen für den benachbarten Kindergarten sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf in städtebaulich sinnvollem Umfeld und an landschaftsplanerisch geeigneter Stelle für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten Jahren bereitgestellt werden.

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung können wirtschaftlich gewährleistet werden, die landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche ist aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Gemeinde Salching liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986, Nr. 420-4621/929 vor.

Mit Deckblatt Nr. 6, festgestellt am 06.12.1995, ist die Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Salching befindet sich in Aufstellung.

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

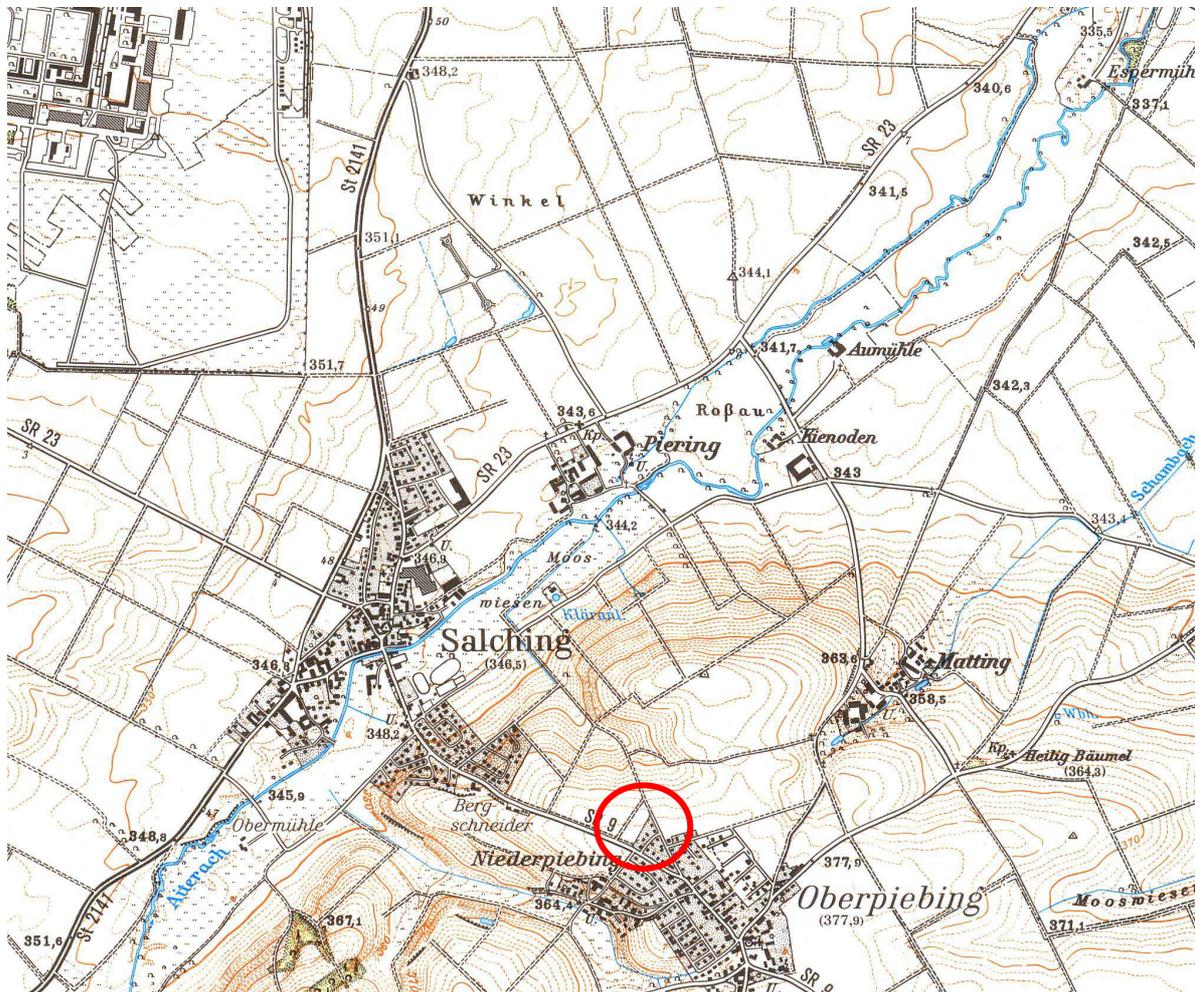
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.09.2015 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan getroffen.

1.3 Planungsauftrag

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



1.4 Übersichtslageplan TK 7141 - Auszug, ohne Maßstab

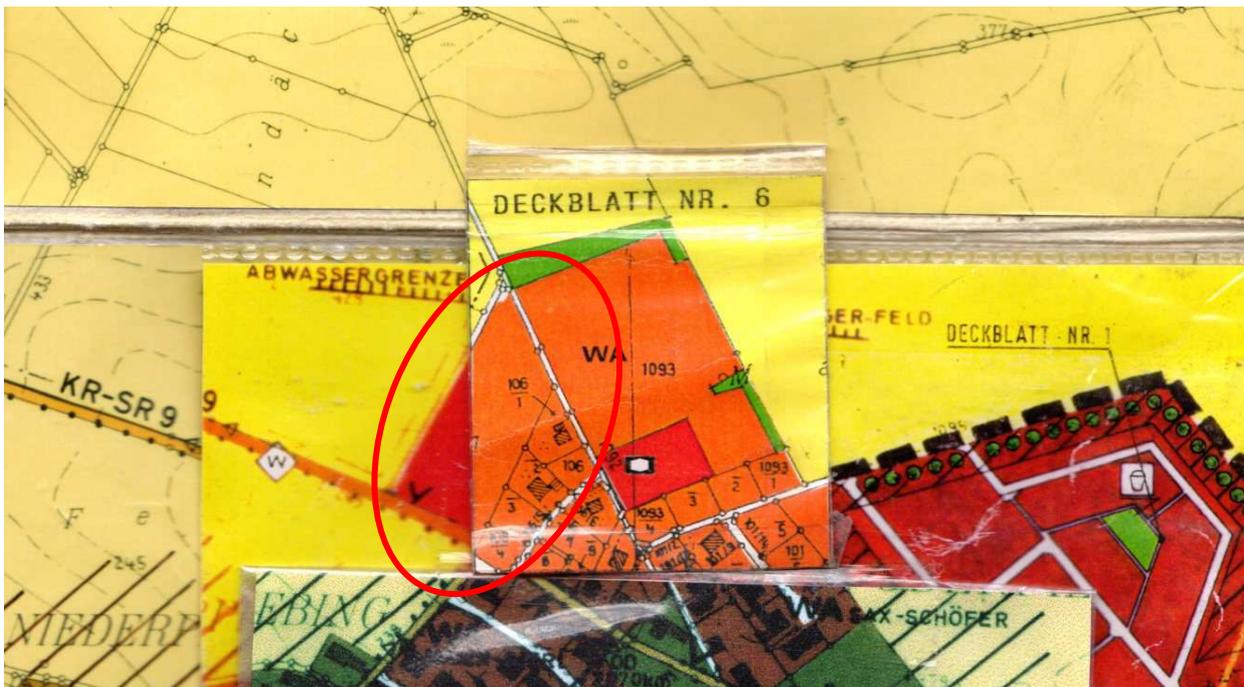




1.5 Luftbildausschnitt – ohne Maßstab



1.6 Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan i.d.F. des Feststellungsbeschlusses vom 06.12.1995, ohne Maßstab





2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt einen städtebaulich sinnvollen Anschluss im Nordwesten von Oberpiebing an die bestehende Wohnbebauung dar.

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

Die Planung ist für 9 Baugrundstücke für Einzelhäuser konzipiert. Auf allen Parzellen sind bis zu 2-geschossige Einzelhäuser bei weitgehend freien Gebäudestellungen zulässig. Des Weiteren wird ein Parkplatz vorgesehen, um die angespannte Situation im Bereich des Kindergartens etwas zu entlasten.

Die Gemeindebehält sich darüber hinaus eine ca. 1.800 qm große Gemeinbedarfsfläche für zukünftige Infrastrukturmaßnahmen zurück.

2.2 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch eine neue Verbindungsstraße von der Kreisstraße SR 9 zur Straße „Pieringer Weg“. Hierzu ist ein Teil der vorhandenen Gehölzhecke zu entfernen.

Der geplante Parkplatz in Kindergarten Nähe wird über die neue Erschließungsstraße und den „Pieringer Weg“ erschlossen.

Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße beträgt 4,50 m (Fahrbahnbreite) mit einem mind. 2,75 m breiten, wasserdurchlässig gepflasterten oder als Wiesenstreifen ausgebildeten öffentlichen Rand- bzw. Ausweichstreifen mit Einzelbaumpflanzungen (vgl. Regelquerschnitt). Daneben verläuft ein 1,50 m breiter, gepflasterter öffentlicher Gehweg. Dieser Rand- und Ausweichstreifen ist als Mulde auszubilden und dient einer ersten Oberflächenwasserreinigung und -versickerung. Westlich der Erschließungsstraße ist ebenfalls ein 1,00 m breiter wasserdurchlässig gepflasterter öffentlicher Rand- bzw. Ausweichstreifen zur Aufnahme von Versorgungstrassen, Straßenbeleuchtung etc. vorgesehen.

Die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche sowie die Kurvenbereiche der Erschließungsstraße werden durch Befestigung mit Betonpflaster vom sonst durchlaufenden Asphaltband hervorgehoben. Damit soll eine bessere visuelle Wahrnehmung, eine Reduzierung der Geschwindigkeit und damit auch ein konfliktfreieres Nebeneinander von Autofahrern, Fußgängern und Radfahrern erreicht werden.

Die Ausweisung von durchlaufenden Baugrenzen über die zwei Baufelder beidseits der Erschließungsstraße ermöglicht flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen. Die Wahl der Dachformen ist - in Verbindung mit bestimmten Neigungswinkeln - weitgehend frei, auch Flachdächer sind zulässig.



Um eine etwas flächensparendere und dichtere Bauweise zu ermöglichen und um den zur Verfügung stehenden Bauplatz möglichst effektiv zu nutzen, wird eine Grundflächenzahl von bis zu 0,40 zugelassen.

Für die auch auf den benachbarten Flächen vorherrschende zweigeschossige Bauweise wird die traufseitige Wandhöhe mit max. 6,50 m ab FOK fertige Erschließungsstraße festgesetzt; die Firsthöhe wird bei Pultdächern auf max. 7,80 m begrenzt, um keine zu starke Verschattung benachbarter Grundstücke zu verursachen.

2.3 Grünordnungskonzept

2.3.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Mit der Ausweisung des vorliegenden Bauabschnittes im Bereich „Pieringer Weg“ verlagert sich der Ortsrand von Oberpiebing weiter nach Nordwesten.

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,75 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des hier nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind entlang der Erschließungsstraße nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden. Damit der Parkplatz gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken abgeschirmt ist, wird hier eine Eingrünung mit Einzelbäumen und Gehölzpflanzungen festgesetzt.

Eine Freihaltung des 2,75 m breiten Seitenstreifens mit den darin festgesetzten Baumstandorten von jeglichen längsverlaufenden Leitungstrassen ist erforderlich, um ausreichende Abstände zu Bäumen (mind. 2,50 m) einzuhalten und um spätere Verletzungen der Bäume durch evtl. notwendige unterirdische Reparaturarbeiten auszuschließen.

Der für sämtliche Sparten zulässige Bereich ist in der Schnittdarstellung im Plan gekennzeichnet.

2.3.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Pro 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

Entlang des neuen Ortsrandes an der Nordwestseite sind zur Einbindung auf mindestens 50 % der Grundstückslängen mind. 2-reihige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölzhecken als Grundstückseinfriedungen sind ausgeschlossen.

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



3. Ver- und Entsorgung

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

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe erfolgen.

3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten Dach- und versiegelten Flächen wird auf den Baugrundstücken über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufgefangen und gepuffert.

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

Überschusswasser aus privaten und öffentlichen Flächen wird in den im Norden vorhandenen Retentionsteich geleitet.

3.3 Energieversorgung

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

Von der Gemeinde ist eine Erdgasversorgung des Plangebietes vorgesehen.

3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.



4. Flächenübersicht

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

4.1 Öffentliche Flächen

4.1.1 Gepl. Straßenverkehrsflächen (bituminös befestigt, inkl. Pflastergliederungen)	670 m ² =	7,14 %
4.1.2 Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	582 m ² =	6,21 %
4.1.3 Gepl. Gehweg	218 m ² =	2,32 %
4.1.4 Gepl. Parkplatz	925 m ² =	9,86 %
<hr/>		
Öffentliche Flächen, gesamt	2.395 m ² =	ca. 25,53 %

4.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 9 mit Einzelgrößen von ca. 540 m² bis ca. 625 m²; durchschnittliche Parzellengröße: ca. 576 m².

Eine Gemeinbedarfsfläche mit ca. 1.800 m²

Nr. 1: 625 m ²	Nr. 6: 545 m ²
Nr. 2: 605 m ²	Nr. 7: 540 m ²
Nr. 3: 625 m ²	Nr. 8: 540 m ²
Nr. 4: 620 m ²	Nr. 9: 545 m ²
Nr. 5: 540 m ²	Nr. 10: 1.800 m ²

Nettobauland gesamt 6.985 m² = ca. 74,47 %

Gesamtfläche Geltungsbereich 9.380 m² = 100,00 %

5. Immissionsschutz

Nach Angabe der Unteren Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen werden bei einem Abstand von 15 m zwischen Fahrbahnrand der Kreisstraße SR 9 und den beiden nächstgelegenen Wohnhäusern der Parzellen 1 und 5 die berechneten Lärmpegel - der im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16 BImSchV (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) - immer noch um 3 dB(A) überschritten.

Durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 auf den Süd-, West- und Ost-Seiten der beiden Parzellen 1 und 5 kann diese Überschreitung kompensiert werden.



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

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



UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes, seine Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt dabei ortstypische Bauweisen und Bepflanzungen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Lage und Ausdehnung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Oberpiebing, einem Ortsteil der Gemeinde Salching, in unmittelbarer Nähe zum Kindergarten Salching. Im Norden und Osten schließt direkt vorhandene Bebauung an. Im Süden wird das Gebiet von der Kreisstraße „SR 9“ begrenzt. Nach Westen hin grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Flurnummer 107 der Gemarkung Oberpiebing mit ca. 0,94 ha.



1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Stand 01.09.2013

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

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2 Demografischer Wandel

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

3.1 Flächensparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*



Berücksichtigung:

Maßvolle örtliche Siedlungsentwicklung, Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit, ökologisch unsensible Ausgangsflächen.

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

Stand 26.07.2014

- Gem. Karte Nah- und Mittelbereiche: Lage im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Straubing mit Mittelzentrum Bogen
- Salching selbst ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (B II, Siedlungswesen 1.0 (Z)).

Als fachliches Ziel und Grundsatz gem. Teil B II – Siedlungswesen – ist die organische Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region genannt.

Berücksichtigung:

Maßvolle Flächenausweisung in angebundener Lage für den örtlichen Bedarf

➤ **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Landschaftsplan befindet sich in Aufstellung, zukünftige Planaussagen werden der WA-Ausweisung nicht entgegenstehen.

Berücksichtigung:

- Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

➤ **Naturschutzrecht**

Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG im Bebauungs- und Grünordnungsplan getroffen.

➤ **Denkmalschutzrecht**

Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal und Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Untersuchungsgebiet selbst kein eingetragenes Bodendenkmal. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe das Bodendenkmal D-2-7141-0311 –



Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Bestattungsplatz der älteren Urnenfelderzeit.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern war nicht auszuschließen, dass sich auch im Geltungsbereich noch unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Im Planbereich wurde daher bereits vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht der Kreisarchäologie stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt.

Bau- und Kunstdenkmäler

Im weiteren Umfeld des Plangebietes (ca. 500-600 m südöstlich und außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden B-Planes) befinden sich folgende Baudenkmäler/Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG:

- D-2-78-182-8 Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, neugotische Anlage; mit Ausstattung; Ölberg und Kriegerdenkmal an der Friedhofsmauer.
- D-2-78182-10 Ehem. Pfarrhaus, stattlicher Bau mit flachem Walmdach, Mitte 19. Jh.; modern ausgebaut.

Ca. 1 km nordwestlich in Salching und ebenfalls außerhalb des Darstellungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal/Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG:

- D-2-78-182-2 Kath. Filialkirche St. Petrus, kleine spätromanische Anlage, barock ausgebaut, um 1900 verändert, Turm 18. Jh.; mit Ausstattung

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Sichtbezügen wird vom Planungsträger aufgrund der o.g. Entfernung zwischen den Baudenkmälern und dem geplanten Baugebiet und der bereits derzeitigen vorhandenen Gebäude nicht gesehen.

➤ **Wasserrecht**

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich; Grundwasser wird nicht angeschnitten.



2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

➤ **Natürliche Gegebenheiten, derzeitige Nutzung**

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

Der Naturraum wird durch sanft geschwungene Hügelketten (400-500 m üNN) und ein engmaschiges, fein verzweigtes Talnetz gekennzeichnet. Die naturräumliche Einheit wird im Landkreis großenteils von diluvialen Löss-, Lösslehm- und Decklehmschichten überlagert. Daher herrschen in weiten Bereichen ertragreiche Braunerden vor, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Naturnahe bzw. einstmals landschaftsprägende Lebensraumtypen sind bis auf kleine Reste verschwunden. Auf weniger fruchtbaren kiesig-sandigen Böden stocken überwiegend naturferne Nadelforste. (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Straubing-Bogen 2007).

Topographie: Das geplante Wohngebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 378 m ü.NN. Dabei liegt das Baugebiet gegenüber der angrenzenden Straße etwas tiefer. Im Baugebiet selbst sind keine größeren Höhenunterschiede vorhanden. Von Süden nach Norden hin fällt das Gelände leicht von ca. 379 m ü. NN ab auf ca. 376 m ü. NN.

Wasser: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ befindet sich das Plangebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten. Wassersensible Bereiche gibt es im Plangebiet ebenfalls nicht.

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.

Das **Klima** der „Donauniederung“ ist mild kontinental mit Jahresdurchschnittstemperaturen um 8°C. Die Vegetationsperiode beträgt hier über 220 Tage. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 mm.

Böden: In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden des Plangebietes fast ausschließlich als Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).



➤ **Arten- und Biotopschutz**

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Naturdenkmale im Geltungsbereich. Ebenso sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope bzw. nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG geschützte Strukturen vorhanden.

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

Als grundsätzliches Ziel schlägt das ABSP die Optimierung, den Verbund und die Neuanlage von Kleinstrukturen (Waldinseln, Feldgehölze, Hecken, Waldränder, Saumstrukturen u. a.) in verarmten landwirtschaftlich genutzten Gebieten südlich der Donau vor.

Lineare Neuanlagen von Gehölz- und Gehölzsaumstrukturen erfolgen am Westrand des Baugebietes auf privaten Grünflächen.

➤ **Vorhandene Nutzungen und naturnahe Strukturen**

Die überplanten Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden.

➤ **Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind nicht bekannt.

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 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“ aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes von ca. 0,94 ha nicht mehr angewandt werden.

Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden vier Schritten vorzugehen:



1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

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

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

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

Bestandstyp	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensationsfläche
AI	Geltungsbereich des gepl. WA einschl. zugehöriger Erschließungsstraße: 9.380 m ² zusätzlich versiegelte Grünfläche im Bereich der Zufahrt von der SR 9: <u>40 m²</u> Gesamtfläche: 9.420 m ²	0,3	2.826 m ²

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation wird wie folgt erbracht:

Abbuchung von 1.472 m² (reale Fläche) von der vorhandenen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 281/4 Gmkg. Oberpiebing. Die anerkannte Kompensationsfläche beträgt bei einem Faktor von 1,92 2.826 m² (vgl. Festsetzungen Kapitel 3.3.).

Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss 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 Wohngebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,40 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Durch die Umsetzung des Baugebietes erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Nordwesten von Oberpiebing.

➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Bei fehlender Flächennachfrage nach Bauland unterläge das Gebiet weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ Vermeidungsmaßnahmen

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von max. 0,40
- Überwiegende Versickerung von öffentlichem Oberflächenwasser im seitlichen Grünstreifen
- Überwiegende Versickerung von privatem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken, eventuell über kombinierte Rückhalte- und Speicherzisternen
- Umweltverträgliche Pufferung und Versickerung von Überschusswasser im nördlich angrenzenden Retentionsteich

➤ Verringerungsmaßnahmen

- Festsetzung öffentlicher grünordnerischer Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes und der Erschließungsstraße mit Baumpflanzungen entlang breiter Rand- und Ausweichstreifen; Eingrünung des Parkplatzes
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurchgrünung (hier: Einzelbaumpflanzungen bzw. 2-reihige Gehölzpflanzungen)



- Verwendung von standortgerechtem, autochthonem Pflanzgut zumindest bei öffentliche Maßnahmen
- Ausschluss von durchlaufenden Zaun- oder Fundamentsockeln zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen.

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



3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS Bayern)
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching
- Landschaftsplan der Gemeinde Salching
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Eska (2015)

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 Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordwestlichen Ortsrand von Oberpiebing, einem Ortsteil der Gemeinde Salching, ist im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung eine Erweiterung um 9 Bauparzellen, einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie einem Parkplatz mit ca. 30 Stellplätzen auf einer Fläche von ca. 0,94 ha geplant

Der Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Verbleibende Beeinträchtigungen werden durch die Höhe des Kompensationsfaktors und damit die Größe und Qualität der Ausgleichsflächen kompensiert.

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