



**GEMEINDE
SALCHING**



**DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „AM MATTINGER WEG BA II + III“**

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

BEGRÜNDUNG UND HINWEISE

Aufstellungsbeschluss vom 09.03.2020
Billigungsbeschluss vom 24.09.2020
Satzungsbeschluss vom 25.01.2021

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
Mail: bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

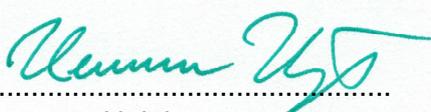
Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de



.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Salching beabsichtigt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) „Am Mattinger Weg BA II + III“ in Oberpiebing auf Veranlassung eines örtlichen Grundstücksbesitzers eine Änderung bisheriger Festsetzungen in Verbindung mit einer geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches.

Vorgesehen ist der Errichtung von zwei Mehrfamilien- oder Doppelhäusern mit insgesamt max. 8 Wohneinheiten zur Deckung der anhaltenden Nachfrage auch von kleineren Wohneinheiten in verdichteter Bauweise innerhalb der Gemeinde.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1993 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich einer Parzelle des bisherigen Bebauungsplanes wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt. Auf der dazu kommenden Erweiterungsfläche ist ebenfalls eine verdichtete Wohnbebauung vorgesehen.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 31/1 (bisherige Parzelle 48) und eine angrenzende Teilfläche der Fl.Nr. 31 mit ca. 1.000 m² (derzeit bereits Innenbereich gem. § 34 BauBG), jeweils Gmkg. Oberpiebing. Die Gesamtfläche des Deckblattbereiches umfasst ca. 1.750 m².

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.2 Planungsauftrag

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

Mit Übergabe des Büros zum Jahreswechsel 2020/2021 an Herrn Dipl.-Ing. (FH) Hermann Heigl wurde von diesem das Deckblatt gemäß Satzungsbeschluss vom 25.01.2021 fertiggestellt.

1.3 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 22.04.2020 – Maßstab ca. 1:25.000

1.4 Luftbildausschnitt



1.5 Bebauungsplan-Ausschnitt



1.6 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Auf der bislang als Parzelle 48 ausgewiesenen Fläche befinden sich ein älterer landwirtschaftlich genutzter Holzstadel u.a. zur Brennholzlagerung sowie umgebende Rasenflächen.

Die geplante Erweiterungsfläche Fl.Nr. 31/T im südwestlichen Anschluss trägt ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit diversen Baumaterial-Ablagerungen auf Ortbetonflächen auf der Gebäuderückseite sowie an der Westecke des Grundstücks - angebaut an die Doppelgarage des Nachbaranwesens HsNr. 10 ein weiteres, kleines Nebengebäude. Die übrigen Flächen stellen sich ebenfalls als intensiv gepflegte Rasenflächen dar.

Sämtliche Gebäude sowie ein einzeln stehender Obstbaum sind zum Abbruch bzw. zur Beseitigung vorgesehen.

Eine geschnittene Ligusterhecke als Abgrenzung zur vorhandenen Wendefläche des „Kirchmattinger Weges“ kann erhalten bleiben.

2. Ver- und Entsorgung, Erschließung

2.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung - letztere soweit im Aufgabenbereich des Zweckverbandes liegend - soll durch Anschluss an Versorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

2.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Salching geplant.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist auf den beiden Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Überschusswasser kann über vorhandene Regenwasserkanäle dem am Nordostrand des Baugebietes befindlichen Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

2.3 Energieversorgung

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

Alle Grundstücke sollen mit Breitband/Glasfaser angeschlossen werden.

2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden im örtlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

2.5 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist über zwei Zufahrten von der Kirchmattinger Straße von Südosten her vorgesehen. Es findet keine Straßenanbindung an den vorhandenen Wendehammer des „Mattinger Weges“ statt.

3. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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 ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nicht angewandt werden, da bereits das Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zzgl. 50 % Zuschlag gemäß § 19 (4) BauNVO den hierfür vorgegebenen Grenzwert von max. 0,3 überschreitet.

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Situation

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und stellt sich als intensiv genutzte Fläche dar (Intensivrasen und z.T. bereits bebaut und versiegelt = Gebiet geringer Bedeutung, Kategorie I, unterer Wert).

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist das Planungsgebiet dem **Typ A** - Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad - zuzuordnen.

Bisher noch unversiegelte Bereiche sollen bis zu einem Gesamtumfang von max. 60 % des Geltungsbereiches überbaut werden.

3.3 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 einiger geeigneter Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen, Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser) sowie dem Vorhandensein einiger bereits versiegelter Ausgangsflächen kann für den vorliegenden Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen der untere Kompensationsfaktor von 0,30 angesetzt werden.

Bestands- typ	Bemessungsfläche	Faktor	erforderliche Kompensations- fläche
AI	Gesamtfläche Geltungsbereich = 1.750 m ² (einschl. Parz. 48, da hier bislang nur eine GRZ von 0,3 zulässig ist)	0,30	525 m ²

3.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 525 m² wird vom Ökokonto Salching, Fl.Nr. 251T, Gmkg. Oberpiebing erbracht (s. gesonderter Abbuchungsplan auf der Planzeichnung).

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

4. Freiflächengestaltungsplan

Für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen 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.

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

1. Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen, (6-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
7. Bayerischer Bauernverband, Straubing
8. Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau a.d. Isar
9. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ, Postfach 10 02 03, 80076 München
10. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
11. Zweckverband zur Wasserversorgung der Aitrachtalgruppe
12. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd PTI 12
14. R-Kom, Regensburg
15. Benachbarte Gemeinden: Aiterhofen, Feldkirchen, Oberschneiding

6. Hinweise

6.1 Landwirtschaftliche Hinweise

Bauwerber zukünftiger Wohnhäuser werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können, die zu dulden sind.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken (4 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie 2 m bei Sträuchern) nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten (entfällt bei gleichem Eigentümer).

6.2 Bodendenkmalpflegerische Belange

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb 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 nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist es ausreichend dessen Aufnahmekapazität (ATV-Merkblatt A 117) zu prüfen.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m² überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern 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.

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

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Aiterhofen allerdings nicht bekannt.

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.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen.

6.4 Weitere allgemeine Hinweise

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z.B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

Ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen für anfallendes Dachflächenwasser zur Freiflächenbewässerung und Toilettenspülung sollten vorgesehen werden.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly zero-energy buildings“).

Evtl. Wintergärten sollten nur unbeheizbar bzw. mit entsprechender Wärmeschutzverglasung in die Gesamtdämmung der Gebäude integriert errichtet werden.

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.

Anstelle von Kies oder Schotter sollte beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.