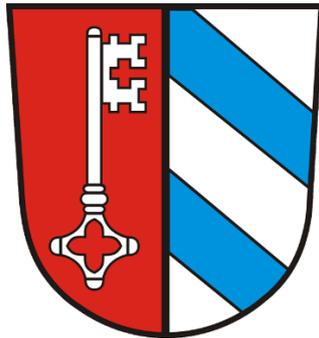


Gemeinde Salching
Landkreis Straubing – Bogen

BEBAUUNGSPLAN

Salching „SalObp“



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 31.08.2022

FASSUNG: 31.08.2022

Planverfasser



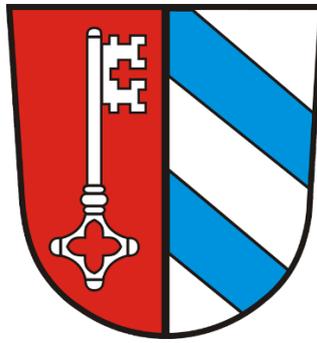
Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing – Bogen

BEBAUUNGSPLAN

Salching „SalObp“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 31.08.2022
STAND: 31.08.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Art der Baulichen Nutzung
4. Maß der Baulichen Nutzung
5. Zulässige Zahl der Wohnungen
6. Gebäude
7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
8. Zufahrten
9. Nutzung der solaren Strahlungsenergie
10. Einfriedungen, Sichtschutzwände
11. Wasserwirtschaft
12. Auffüllungen / Abgrabungen / Stützmauern
13. Grünordnung
14. Ver- und Entsorgungsleitungen
15. Immissionsschutz
16. Beleuchtung

TEXTLICHE HINWEISE

1. Baugrund
2. Altlasten / Kampfmittel
3. Denkmäler
4. Befestigte Flächen
5. Behandlung von Niederschlagswasser
6. Vorkehrungen gegen Wassereinträge
7. Brandschutz
8. Nutzung regenerativer Energien
9. Kommunale Abfallentsorgung
10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
11. Land – und Forstwirtschaft
12. Immissionsschutz
13. Spielplätze / Parkanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
in den jeweils aktuell geltenden Fassungen	

2. GELTUNGSBEREICH

Flurnummer: 435, 435/3, 435/4, 436, 437, 437/1, 437/2
Teilflurnummer: 433, 468
Alle Gemarkung Salching

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Mischgebiete (MU) nach § 6a BauNVO
Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1. Grundflächenzahl (GRZ)

- WA: 0,40
- MU 1: 0,60
- MU 2: 0,60
- Gemeinbedarfsfläche: 0,60

4.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

- WA: 0,70
- MU 1: 1,50
- MU 2: 1,80

5. ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

- WA: Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten
MU 1: Zulässig sind bis zu 8 Wohneinheiten je Gebäude

6. GEBÄUDE

Zahl der Vollgeschosse:

- WA: maximal bis zu zwei Vollgeschosse
MU 1: maximal bis zu drei Vollgeschosse
MU 2: maximal bis zu drei Vollgeschosse

Ausgestaltung der dritten Geschosse bei MU 1:

Die Grundfläche des jeweiligen dritten Geschosses darf nicht mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen und muss an drei der vier Gebäudeseiten mindestens 1,50 m zurückweichen.

Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:

WA

- Wandhöhe: max. 7,00 m
Firsthöhe: max. 9,00 m

MU 1

- Wandhöhe: max. 12,75 m
Firsthöhe: max. 13,75 m

MU 2

- Wandhöhe: max. 12,75 m
Firsthöhe: max. 13,75 m

Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:

- Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,00 m
Firsthöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 3,50 m

Definition Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße, gemessen an der geplanten Gebäudemitte von Haupt- bzw. Nebengebäude.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.
Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe an der Traufseite.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 40 cm über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen.
Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

Bauweise:

WA: offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
MU 1: offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
MU 2: abweichende Bauweise

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Firstrichtung:

Die Firstrichtung im WA ist in Teilen verbindlich durch die Planzeichnung festgesetzt.

Dachform:

Zulässig sind:

- alle geneigten Dächer von 18° bis 35°
- Pultdächer von 8° bis 20°
- Flachdächer

Gauben:

Gauben und Zwerchgiebel sind nur bei Gebäudeformen E + D zulässig.
Pro Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig.
Die Gaubengröße wird auf maximal 4,5 m² Vorderansichtsfläche beschränkt.

Dachdeckmaterial:

Zulässig sind nicht glänzende, naturrote und anthrazitfarbene Dachsteine und Blecheindeckungen.

Flachdächer:

Flachdachflächen größer 20 m² sind mit kulturfähigem Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen, sowie Signal- und Leuchtfarben.

7. GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

Garagen:

WA: Vor Garagen ist auf dem Grundstück eine Aufstellfläche von mind. 5 m Tiefe anzulegen, die zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf.

Stellplätze:

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Salching.

MU 2: Nachzuweisen über die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)“ in der jeweils gültigen Fassung, jedoch mindestens 20 Stück.

Einzäunungen von Stellflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Nebenanlagen:

Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen sowie der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen ausnahmsweise zulässig. Garten- und Gerätehütten sind bis max. 20 m² und nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgelegenen (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

8. ZUFAHRTEN

Ist für eine Parzelle keine Zufahrt zeichnerisch festgelegt, kann die Lage dieser frei bestimmt werden.

Die Zufahrten zu den jeweiligen Parzellen, die in der Planzeichnung explizit dargestellt werden, sind verpflichtend einzuhalten, da sich danach die Baumstandorte, Lampenstandorte und Absenkungen des Gehwegbereiches richten.

9. NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren werden empfohlen.

Eine Aufständigung dieser Anlagen ist ausschließlich bei Flachdächern zulässig.

10. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE

Einfriedungen:

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrecht gelattete, naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune oder senkrechte Stabzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über Straßen-/Geländeoberkante zulässig.

Zu Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft sind Einfriedungen als Maschendrahtzäune, Holzlattenzäune oder Stabgitterzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

Alternativ dazu sind lebende Hecken aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) zulässig.

Um die Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist die Errichtung von durchgehendem Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich unzulässig. Zudem ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten. Mauern und Gabionenwände sind nicht zulässig.

Sichtschutzwände:

Sichtschutzwände müssen einem Abstand von mindestens 3,00m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,00m.

11. WASSERWIRTSCHAFT

Abwasserplanung

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Abwasserplan vorzulegen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

11.1. Regenwasser

Öffentliche Flächen:

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund überwiegend schlechter Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens nur in Teilbereichen aus technischer Sicht sinnvoll erfolgen kann. Die möglichen Standorte sind dem Bodengutachten zu entnehmen und im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

Da bereits durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung über Sammelkanäle im Bereich der Straßen in entsprechende, versickerungsfähige Teilbereiche nötig.

Im Zuge der Erschließung wird bereits auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt. Bei neu gebildeten Grundstücken, beispielsweise durch Grundstücksteilungen, ist eine baugleiche Regenwasserzisterne auf Kosten des Grundstückseigentümers zu errichten.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

11.2. Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in den best. Schmutzwasserkanal einzuleiten.

12. AUFFÜLLUNGEN / ABGRABUNGEN / STÜTZMAUERNAuffüllungen / Abgrabungen:

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m ab derzeitigem Gelände zulässig; für MU 2 werden in Hinblick auf eine barrierefreie Geländegestaltung Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,5 m erlaubt.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

Geländeänderungen entlang der Grundstücksgrenzen ohne nachbarliche Zustimmung sind nicht zulässig.

Stützmauern:

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m (gemessen ab Urgelände) zulässig.

Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

13. GRÜNORDNUNG

Die Umsetzung der Festsetzungen der Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag/ Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lage der Bäume kann bei Bedarf angepasst werden; die Anzahl ist bindend.

13.1. Festsetzung zu Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (insgesamt 26.720 Ökopunkte) werden außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt und von dem Ökokonto der VR-Immobilien GmbH abgebucht (der Investor erwirbt die nötigen Ökopunkte bei der Bank).

13.2. Öffentliche Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

Es sind min. 30 cm steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) flächig aufzutragen, um eine gärtnerische Gestaltung zu ermöglichen.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

Pflege:

Die Flächen sind generell abzumagern. Das Schnittgut ist abzuräumen. Extensive Pflege mit einer 2- schürigen Mahd pro Jahr. Erster Schnitt ab Juni, zweiter Schnitt ab Oktober. Das Schnittgut ist abzuräumen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesen (Kräuteranteil mind. 50%) einzusäen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut) zu verwenden. Auf den angesäten Flächen ist die Verwendung von anorganischen Düngemitteln oder Pestiziden nicht gestattet.

13.3. Bepflanzung der Privatgrundstücke:

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend seiner natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Lose Stein-/Materialschüttungen (Schottergärten) und Plastikvliesabdeckungen sind nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten & Sorten

(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen

Apfelsorten:

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnsorten:

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten:

Große, schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

14. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind unterirdisch herzustellen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, bzw. ausreichende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Bei allen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt für „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu beachten.

15. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird noch keine Aussage zum Themenkomplex Immissionsschutz getroffen.

Angaben hierzu werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens getroffen.

16. BELEUCHTUNG

Grundsätzlich ist eine Reduzierung der Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung zu berücksichtigen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren.

Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler- zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf – Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden (warm weiße LED).

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**1. Baugrund**

Es wird empfohlen, vor Baubeginn zusätzliche Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und die Mieten mit einer Zwischenbegrünung anzusäen.

Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschussiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Straubing - Bogen und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

3. Denkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0311: Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung sowie Bestattungsplatz der älteren Urnenfelderzeit.
- D-2-7141-0281: Siedlung und Grabenwerk der Münchshöfener Kultur, Station des Jungpaläolithikums und Siedlungen des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters, Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters.

Die Ausdehnung der Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing – Bogen Tel. 09421/973-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

4. Befestigte Flächen

Für Zufahrten, PKW-Stellflächen und Gebäudezugänge sind zwingend wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke, Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster zu verwenden.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind vom Bauträger Anträge beim Landratsamt Straubing - Bogen zu stellen.

Dabei sind die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/ Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. I Satz 1 und § 37 Abs. I Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird generell empfohlen, bei der baulichen Ausbildung der Keller entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante (min. 15 – 20 cm) zu legen. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

7. Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen BayBO und die Industriebaurichtlinie zu beachten. Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrrbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Es wird zudem explizit auf den Art. 31 BayBO verwiesen.

8. Nutzung regenerativer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

9. Kommunale Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch 5,50 m breite Erschließungsstraßen und großzügig bemessene Wendehämmer gewährleistet.

10. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, hierzu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen.

Auf jeden Fall ist vor Beginn der Erdarbeiten eine Planauskunft einzuholen.

Bei Bepflanzungen ist von unterirdischen Leitungen ein Abstand von 2,50 m beidseitig der Leitungstrasse einzuhalten.

11. Land- und Forstwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Felder zugesichert. Die Zufahrtmöglichkeit für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jederzeit zu gewährleisten.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

12. Immissionsschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird noch keine Aussage zum Themenkomplex Immissionsschutz getroffen.

Angaben hierzu werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens getroffen.

13. Spielplätze / Parkanlagen

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird kein separater Bereich für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Parkanlage festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich (Bergschneiderstraße; Teilflurnummern: 468, 441/32) bereits ein solcher ausgewiesen ist.

Gemeinde Salching, den _____

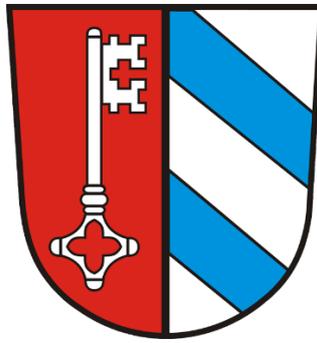
1. Bürgermeister Alfons Neumeier

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing – Bogen

BEBAUUNGSPLAN

Salching „SalObp“

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 31.08.2022
STAND: 31.08.2022

Planverfasser



Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Planungsanlass
 - 1.2 Lage und Bestand
2. Planungskonzeption
 - 2.1 Planungsziele und Baulandbedarf
 - 2.2 Geplante Nutzung
 - 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Ver- und Entsorgung
 - 2.6 Altlasten
 - 2.7 Bodenschutz
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Grünordnung
 - 2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise
3. Flächenbilanz

UMWELTBERICHT

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes
2. Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgebiete
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung
 - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgebiete
 - 3.2 Bestandsbewertung
 - 3.3 Festlegung der Eingriffsschwere
 - 3.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 3.5 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.6 Ausgleichsflächen

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

1.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Salching beabsichtigt eine am südöstlichen Ortsrand gelegene Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), Urbanes Gebiet (MU) und Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen auszuweisen.

Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching ist das Planungsgebiet in erster Linie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken / Leerstände

Die Gemeinde verfügt derzeit nur noch über wenige Wohnbaugrundstücke in Salching. Die aktuell noch nicht bebauten Wohnbauflächen und auch bereits ausgewiesene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben. Somit ist es momentan nicht möglich, auf anderen Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, hat der Gemeinderat daher beschlossen, den vorliegenden Bereich als Wohnbaugebiet auszuweisen. Im Jahr 2016 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern der Vitalitäts-Check erstellt, mit dem Leerstände und von Leerstand bedrohte Grundstücke festgestellt wurden. Auf Grundlage des Vitalitäts-Checks wurde die Flächenmanagement-Datenbank (FMD) erstellt. Die FMD wird seither regelmäßig gepflegt.

Die vorhandenen Wohngebiete im Gemeindegebiet Salching sind alle abgewickelt und bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut.

Diese unbebauten Flächen liegen alle im Besitz privater Eigentümer. Die Grundstücksbesitzer werden immer wieder angesprochen und auf eine Nutzung zu Wohnraumzwecken befragt. Eine Bereitschaft, diese Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern besteht derzeit nicht. Auch auf die Möglichkeit der Wohnbebauung durch die Eigentümer selbst wird immer wieder hingewiesen. Auch diese Möglichkeit wird durch die Grundstückseigentümer nicht genutzt. Von Seiten der Gemeinde wird auch weiterhin vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden.

2.2. Geplante Nutzung

Folgende bauliche Strukturen sind geplant:

- insg. 26 Baugrundstücke zwischen 455 m² und 4.870 m² als Flächen für MU, WA und Gemeinbedarfsflächen für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

2.3. Schutzgebiete / geschützte Objekte

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befinden sich im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe folgende eingetragene Bodendenkmäler:

- D-2-7141-0311: Siedlung und verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher und neolithischer Zeitstellung sowie Bestattungsplatz der älteren Urnenfelderzeit.
- D-2-7141-0281: Siedlung und Grabenwerk der Münchshöfener Kultur, Station des Jungpaläolithikums und Siedlungen des Mittelneolithikums (Stichbandkeramik), des Jungneolithikums (Altheimer Kultur), der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters, Bestattungsplatz der Schnurkeramik, der frühen und mittleren Bronzezeit und der Urnenfelderzeit sowie Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Siedlung und Bestattungsplatz des frühen Mittelalters.

Die Ausdehnung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Denkmäler ist ungewiss; eine Ausdehnung in das Planungsgebiet ist zu vermuten.

Daher wird folgendes Vorgehen festgelegt:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig zu beantragen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 - 2 unterliegen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing – Bogen Tel. 09421/973-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg (Tel. 0941/5957480) mitzuteilen.

2.4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des westlichen Bereichs des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in nordwestlicher Richtung über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße und nachfolgend über die „Bergschneider Straße“ zur „Brückenstraße“. Abgeschlossen wird die Erschließungsstraße mit einem Wendehammer (nach RaSt; Bild 57). Das östliche Plangebiet wird über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße südlich direkt an die Brückenstraße angebunden und nördlich mit einem großzügig ausgebildeten Wendekreis (nach RaSt; Bild 58) abgeschlossen.

Zudem verbindet der 2,50 m breite Geh-/Radweg den westlichen und den östlichen Teil des Plangebiets und wird bis zum bestehenden Gehweg an der „Brückenstraße“ weitergeführt.

Durch die nordwestliche Verbindung des Planungsgebietes über die bestehende „Bergschneider Straße“ ist die Verbindung in den Ortskern gesichert. Ebenfalls besteht eine Verbindung Richtung Norden in die angrenzenden Freiflächen.

Die Gehwegverbindung zwischen dem westlichen Bereich und dem östlichen Bereich des Plangebiets dient zudem als Trassenkorridore für Spartenträger.

Straßenbegleitgrün mit Breiten zwischen 2,00 m und 2,50 m gliedert sich an die Gehwegverbindungen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt. Betreiber ist der Wasserzweckverband Straubing-Land.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet. Sowohl der vorhandene Schmutzwasserkanal als auch die Kläranlage Salching sind für die anfallenden Schmutzwassermengen des geplanten Baugebietes ausgelegt.

Regenwasser

Öffentliche Flächen:

Im Zuge der Grundlagenermittlung wurde bereits ein Baugrundgutachten durchgeführt. Aus dem vorliegenden Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung aufgrund überwiegend schlechter Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens nur in Teilbereichen aus technischer Sicht sinnvoll erfolgen kann. Die möglichen Standorte sind dem Bodengutachten zu entnehmen und im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Private Parzellen:

Da bereits durch ein Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nur in Teilbereichen möglich ist, ist eine Einleitung über Sammelkanäle im Bereich der Straßen in versickerungsfähige Teilbereiche nötig.

Im Zuge der Erschließung wird bereits auf jeder Parzelle eine Regenwasserzisterne mit Drosselabfluss und Nutzvolumen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung erstellt. Bei neu gebildeten Grundstücken, beispielsweise durch Grundstücksteilungen, muss diese Regenwasserzisterne auf eigene Kosten errichtet werden.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Energieversorgung

Die Stromversorgung durch die Bayernwerk AG wird durch Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

Zudem sind im Straßenkörper Trassen für weitere Spartenträger, wie z.B. Erdgas, Glasfaser etc. vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land mit Sitz in Straubing.

Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch entsprechende Wendeflächen sichergestellt.

2.6. Altlasten

Laut Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.7. Bodenschutz

Bei der Verwertung von hochorganischem Bodenmaterial ist i.d.R. die Aufbringungshöhe auf 10 cm (auf der Verwertungsfläche) zu beschränken.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwertenden Bodenaushubes ist mit der Eingabeplanung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen aufzuzeigen.

Es wird ebenfalls auf das Bodengutachten verwiesen.

2.8. Immissionen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird noch keine Aussage zum Themenkomplex Immissionsschutz getroffen.
Angaben hierzu werden im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens konkretisiert.

2.9. Grünordnung

Das Verfahren wird im Standardverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.
Sämtlichen Pflanzungsgeboten liegen die nachfolgenden Pflanzlisten zugrunde.

2.9.1. Öffentliche Grünflächen

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind entsprechend den planlichen Festsetzungen Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.
Die Lage der Bäume kann bei Bedarf angepasst werden; die Anzahl ist bindend.

2.9.2. Bepflanzung der Privatgrundstücke

Pro 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein (Obst-)baum als Halbstamm oder fünf Sträucher zu pflanzen.
Die Bäume sind dauerhaft und entsprechend ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten. Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potenziell natürlichen Vegetation (s. Pflanzenliste) zu orientieren.
Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!
Nicht befestigte Vorgartenflächen sind dauerhaft zu begrünen oder als Pflanzflächen anzulegen.

Die Anlage von Schotterflächen oder Steingärten ist nicht zulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten
(Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen)*

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Empfehlungsliste LRA Straubing-BogenApfelsorten:

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

Birnensorten:

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Kirschsorten:

Große, schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

2.10. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen und getrennt zu lagern. Es wird die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der BBodSchV ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Höhenlage

Um eine einheitliche Geländegestaltung im Baugebiet zu erreichen, werden die Gebäude dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und die Grundstücke so gestaltet, dass in Extremfällen an den Grundstücksgrenzen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,0 m in Form einer Naturstein-Trockenmauer entstehen können. Böschungen sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 – Auffüllungen / Abgrabungen auszubilden.

Die Höhenlage der Gebäude und Grundstücke ist in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 - Gebäude entsprechend festgesetzt.

3. Flächenbilanz

Überschlägige Ermittlung der Brutto-/Nettofläche (gerundet):

MU 1 (6 Parzellen)	10.390 m ² x 0,60 (GRZ) =	6.230 m ²
MU 2 (1 Parzelle)	4.870 m ² x 0,60 (GRZ) =	2.920 m ²
WA (17 Parzellen)	9.930 m ² x 0,40 (GRZ) =	3.970 m ²
Gemeinbedarfsflächen	8.210 m ² x 0,60 (GRZ) =	4.930 m ²
Straßen		3.300 m ²
Gehweg/Stellflächen		1.270 m ²
Öffentliche Grünflächen		1.880 m ²

Insgesamt		24.500 m ²
-----------	--	-----------------------

A) 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. Dieser ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung des umplanten Gebietes, seine Ver- und Entsorgung, seine Einbindung in die Umgebung und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung sowie zum erforderlichen Ausgleich gem. § 15 BNatSchG.

Lage und Ausdehnung:

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Salching.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes umfasst die Grundstücke mit der Flurnummern 435, 435/3, 435/4, 436, 437, 437/1, 437/2 und Teilflurnummern 433, 468, alle Gemarkung Salching, mit insgesamt ca. 40.000 m².

2. Schutzgebiete

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Die betrachteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen mit Dünger und Spritzmitteleintrag. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich somit keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen:

Im Allgemeinen besitzt der intensiv genutzte Acker einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die bestehenden Ackerflächen durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen.

Allerdings werden durch die vorliegende Planung private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung geschaffen. Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Dies wird auch durch ein Verbot von Schotterflächen gefördert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind geringe Auswirkungen zu erwarten. Es kann in Teilbereichen sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Das Gebiet weist einen intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist aufgrund schlechter Bodenverhältnisse laut Bodengutachten nur in Teilbereichen möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über Sammelkanäle zu versickerungsstarken Flächen geleitet und dort versickert.

Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Dächern und unverschmutzten Hofflächen wird über Regenwasserzisternen mit Speicher und Drosselvolumen auf jeder Parzelle separat gesammelt und anschließend gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis:

Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung abgetragen, überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen begrenzt möglich. Durch die textliche Festsetzung des „Maß der baulichen Nutzung“ wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen, sowie in Rasen umgewandelt.

Ergebnis:

Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung des vorliegenden Plangebietes erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge führt demgegenüber sicherlich zu einer Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

SCHUTZGUT KLIMA

Beschreibung:

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bereichen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Direkt entlang des Geltungsbereiches führt südlich die Kreisstraße SR 9.

Das Gebiet hat daher nur einen geringen Wert für die Erholung.

Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen.

Die geplante städtebauliche Entwicklung schließt an den Ortskern an, sodass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILDBeschreibung:

Westlich und südöstlich schließt Siedlungsgefüge von nicht unerheblicher Größe an. Nördlich und östlich wird der Geltungsbereich durch anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie östlich durch eine Feldstraße, begrenzt.

Auf Grund der bestehenden Bebauung und der Kreisstraße SR 9 besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in geringem Umfang zu erwarten.

Durch die Maßnahmen zur Eingrünung gliedert sich die geplante Bebauung in das bestehende Landschaftsbild ein.

SCHUTZGUT KULTUR – UND SACHGÜTERBeschreibung:

Auswirkungen auf Kulturgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind durch die Lage des Plangebiets in der Nähe zu verschiedenen Denkmälern und Sachgütern nicht per se auszuschließen.

Auswirkung:

Daher sind den Erdarbeiten archäologische Untersuchungen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen. Durch diese Maßnahme entstehen keine nachteiligen Auswirkungen.

Ergebnis:

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen, jedoch ist keine erhebliche Beeinträchtigung eines einzelnen Landwirtschaftsbetriebs zu befürchten.

AUSWIRKUNGEN UND KUMULATIVE WIRKUNGEN

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der derzeitigen überwiegend intensiven Bewirtschaftung geht Boden nur als Lebensraum für wenige Pflanzen- und Tierarten verloren. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Insgesamt sind für die Schutzgüter „Mensch“, „Klima“, und „Kultur- und sonstige Sachgüter“ (Voraussetzung: archäologische Voruntersuchungen im Bauvorlauf) keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung anzunehmen.

Für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“, „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Landschaftsbild“ sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar sind. Die sich aus der Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ergebenden Erkenntnisse erscheinen bei der vorliegenden Planung als insgesamt ausreichend. Erhebliche kumulierende Auswirkungen durch andere Planungen, Vorhaben oder Projekte auf die vorliegende Planung sind nicht ersichtlich.

2.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

2.1.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes im Rahmen der Privatgärten (Pflanzgebote) beeinflussen in positiver Weise den Luftaustausch und wirken sich damit auch positiv auf das Schutzgut Gesundheit/ Mensch aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Ausbildung einer Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebietes mit Gehölzbeständen in privaten Flächen führen zu einer gewissen Verminderung des Lebensraumverlustes für die Fauna. Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut. Ferner führt die Festsetzung zur Ausführung der Sockel bei Zäunen zur stärkeren Durchlässigkeit des Baugebietes insbesondere für Kleintiere, wie beispielsweise Igel (Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen).

Schutzgut Boden

Durch die Begrenzung der Versiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

Schutzgut Wasser

Die Auswahl des Erschließungskonzeptes mit auf das notwendige Minimum beschränkten Straßenquerschnitten reduziert die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen für Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung gesammelt.

Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Durchgrünung im Rahmen der Privatgärten trägt zur Einbindung in die Landschaft bei.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.

Daher wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Ausgleichsbedarf ermittelt.

2.1.2 Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen zuvor beschriebenen Schutzgütern vorzunehmen.

Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

→ Intensiv genutztes Ackerland

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

2.1.3 Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

- **Gebiete mit hohem Versieglungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ größer 0,35: Typ A gemäß Leitfaden**

2.1.4 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Folgende Flächen werden als Eingriff durch den Bebauungsplan gewertet:

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ A I:

MU 1 mit einer max. GRZ von 0,60	10.390 m ²
MU 2 mit einer max. GRZ von 0,60	4.870 m ²
WA mit einer max. GRZ von 0,40	9.930 m ²
Gemeinbedarfsflächen mit einer max. GRZ von 0,60	8.210 m ²
<u>Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ A I</u>	33.400 m²

2.1.5 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der unter Punkt 2.1.1 getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m ²)	Einordnung nach Biotopwertliste	Grundwert nach Biotopwertliste	ermittelte Ausgleichsfläche (Ökopunkte)
max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ A I und einer GRZ von max. 0,60	33.400	0,3 – 0,6	0,40	13.360	A11	2	26.720
SUMME				13.360			26.720

2.1.6 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen (insgesamt 26.720 Ökopunkte) werden außerhalb des Planungsgebietes im ca. zehn Kilometer entfernten Parnkofen zur Verfügung gestellt und von dem Ökokonto der VR-Immobilien GmbH abgebucht.

Landau an der Isar, den 31.08.2022

Thomas Ebner, B.Eng.

BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE SALCHING

SALCHING "SALOBP" LANDKREIS STRAUBING-BOGEN



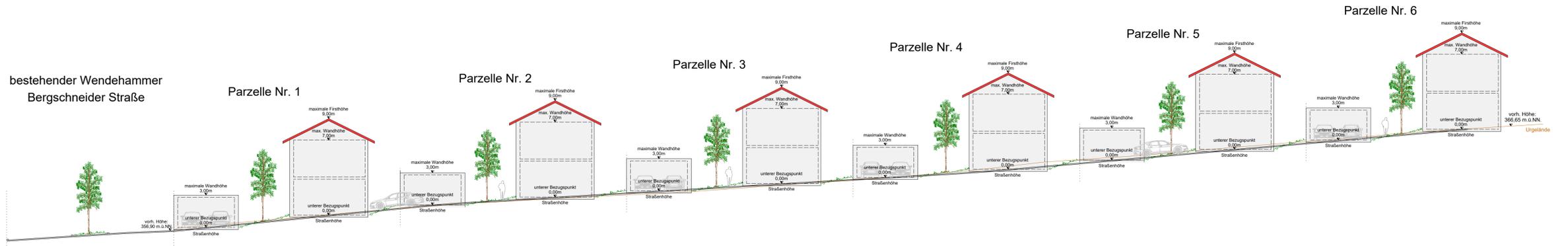
FLURNUMMERN: 435, 435/3, 435/4, 436, 437,
437/1, 437/2

TEILFLURNUMMERN: 433, 468

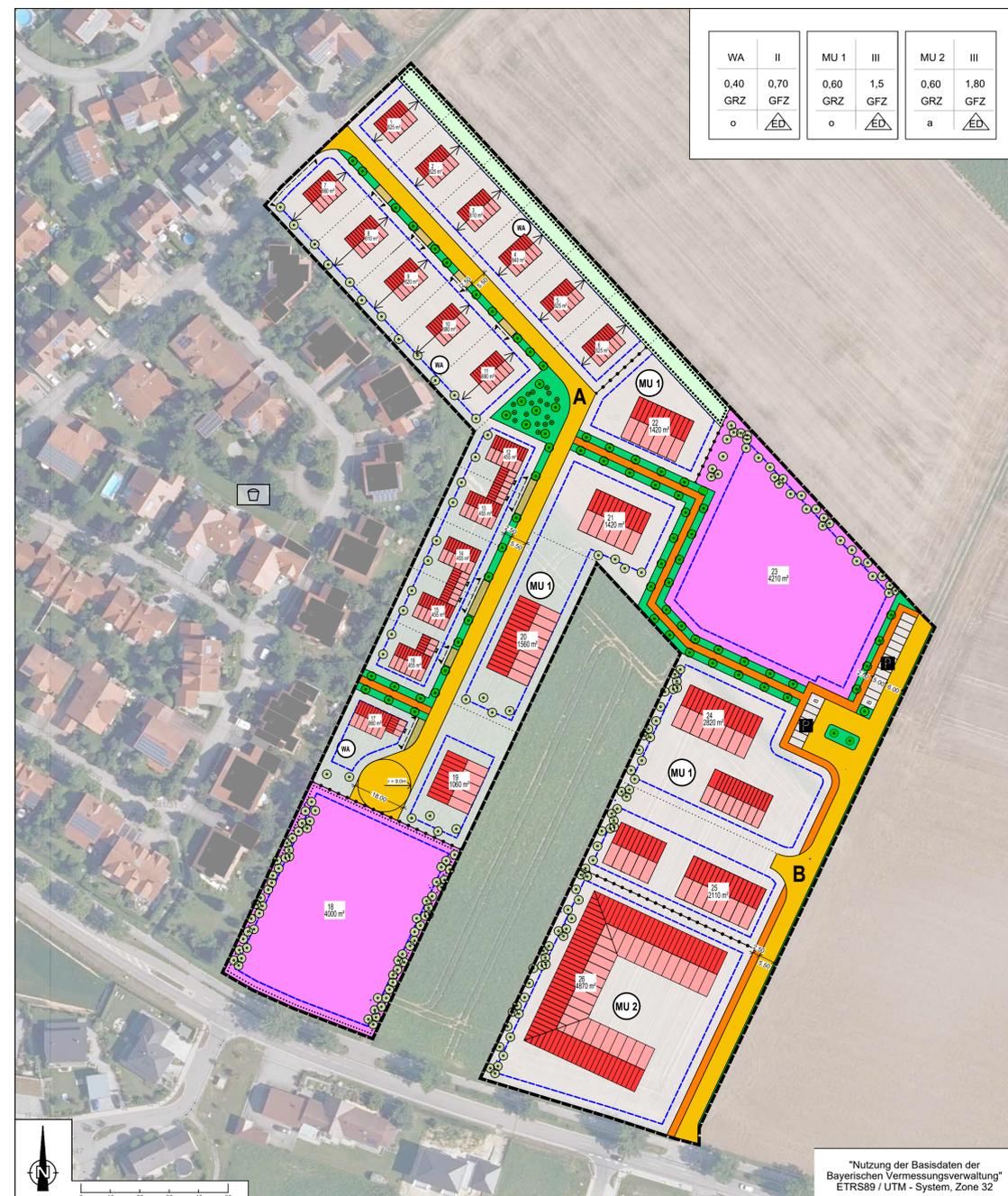
ALLE GEMARKUNG SALCHING



ANSICHTSSCHNITT MÖGLICHE BEBAUUNG: NÖRDLICHER TEILBEREICH STRASSE A M 1:200



PLANZEICHNUNG M 1:1000



Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Salching SalObp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ am Verfahren beteiligt.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan in der Fassung vom _____ unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

Salching, den _____ (1. Bürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG

Das Original dieses Bebauungsplanes wurde am _____ ausgefertigt.

Salching, den _____ (1. Bürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Salching, den _____ (1. Bürgermeister)

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANS

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

Firstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mehrzweckstreifen)

Einfahrtbereich

5. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen

Zu pflanzender Baum in öffentlichen Flächen

Zu pflanzender Baum in privaten Flächen

Zu pflanzender Strauch in öffentlichen Flächen

6. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen

7. HINWEISE

Flurstücksgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

2
650 m² Baugrundstück mit ungefährender Fläche

339/1 Flurstücksnummern

bestehende Bebauung - Hauptgebäude -

bestehende Bebauung - Nebengebäude -

Gebäude, unverb. Lageskizze mit vorgeschl. Firstrichtung

Öffentliche Parkfläche

Spielplatz

BEBAUUNGSPLAN SALCHING "SALOBP"

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SALCHING
LANDKREIS
NIEDERBAYERN



Übersichtskarte: Auszug Bayernatlas
Maßstab 1:10.000

Planung	OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Thomas Ebner B. Eng.
Maßstab	M 1:1.000
Entwurf vom	18.03.2022
Zuletzt geändert am	31.08.2022
Projekt	P_VR-Bank_2022-518