GEMEINDE
SALCHING

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„SALOBP“, SALCHING

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2022
Billigungsbeschluss vom ……..
Satzungsbeschluss vom ……..

Vorhabensträger:

Gemeinde Salchning
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4
94328 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-35
bauamt@aiterhofen.de

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

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

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG 4
1. Allgemeines 4
1.1 Anlass und Ziel der Planung 4
1.2 Verfahren 4
1.3 Übersichtslageplan 5
1.4 Luftbildausschnitt 6
1.5 Übergeordnete Planungen 6
1.6 Derzeitige Nutzung 12
1.7 Planungsauftrag 12
1.8 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung 12
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung 15
2.1 Grundzüge der Planung 15
2.2 Städtebauliches Konzept 15
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen 15
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen 16
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung 17
2.6 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen 17
2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer 18
2.8 Grünordnungskonzept 19
2.8.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen 19
2.8.2 Private grünordnerische Maßnahmen 19
3. Ver- und Entsorgung 20
3.1 Wasserversorgung 20
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung 21
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung 22
3.4 Telekommunikation 22
3.5 Abfallentsorgung 22
4. Abwehrender Brandschutz 22
5. Immissionsschutz 23
6. Denkmalschutz 23
7. Flächenübersicht 24
7.1 Öffentliche Flächen 24

7.2 Private Flächen 24

UMWELTBERICHT 25

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 25

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 25

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung 26

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen 29

2.2.1 Bestandsaufnahme 29

2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge 30

2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter 37

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 38

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 39

2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 40

2.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 44

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) 44

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 45

3. Beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB 47

4. Anlage 47

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Salching beabsichtigt zwischen den Ortsteilen Salching und Oberpiebing, direkt im östlichen Anschluss an die Gemeinde Salching ein allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für den Gemeinbedarf (für eine Kindertagesstätte und Feuerwehr) auszuweisen, um weiterhin der laufenden Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken begegnen zu können. In der Gemeinde Salching besteht aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung, der günstigen Lage an der Kreisstraße SR 9 und der Nähe zu Straubing unverändert eine anhaltende Nachfrage nach attraktiven Wohnbaugrundstücken.

Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

1.2 Verfahren

Für die betroffenen Grundstücke gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des allgemeinen Wohngebietes und Flächen für den Gemeinbedarf geschaffen werden.

Das geplante Gelände soll als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. So können u. a. die Auswirkungen der geplanten wohnlichen Nutzung auf die Umgebung geprüft und berücksichtigt, die Lage und Größe der baulichen Anlagen gesteuert und neue, bisher mangelnde Regelungen zur gestalterischen Einbindung und zur ökologischen Verträglichkeit festgesetzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 435, 435/3, 435/4, 436, 437, 437/1, 437/2, 437/7, 437/8 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 468/TF, 441/2/TF und 427/TF, alle der Gemarkung Salching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 46.060 m².

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dar.

1.3 Übersichtslageplan

Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 30.01.2023, ohne Maßstab

1.4 Luftbildausschnitt

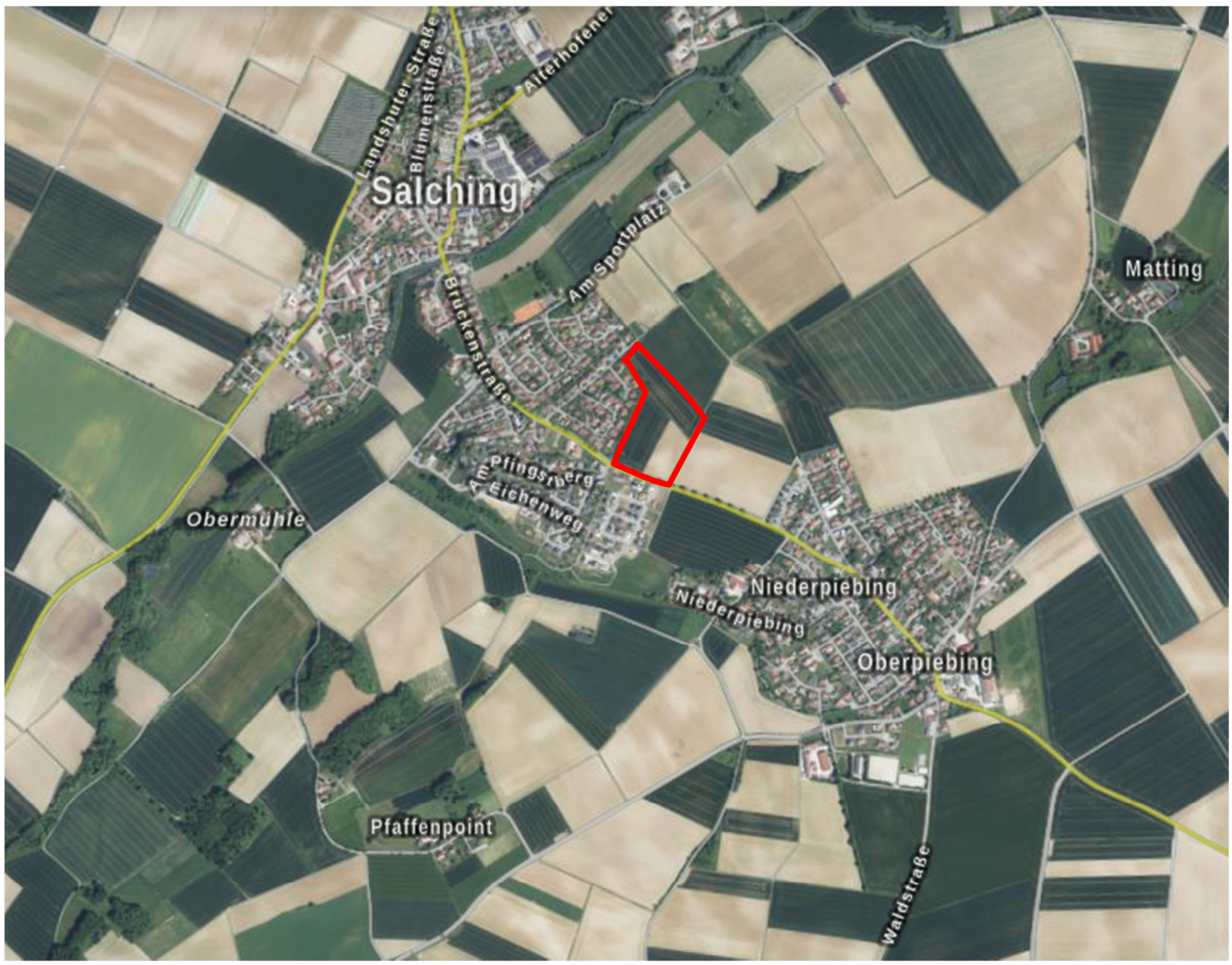

Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 30.01.2023, ohne Maßstab

1.5 Übergeordnete Planungen

➢ **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.01.2020

Die Gemeinde Salching liegt gem. der Strukturkarte „im allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und ist im direkten Umfeld des Oberzentrums Straubing.

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

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

genutzt werden.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch […]

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.41. Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.1 Zentrale Orte

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

(G) Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

(Z) Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.5 Konzentration von Einrichtungen

(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

2.2 Gebietskategorien

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

[…]

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 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 vorhandenen 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.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden

Berücksichtigung:
Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP`s eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von einem differenzierten Wohnangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Senioren, Singles, Alleinerziehende etc.) und Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Feuerwehr.

Es besteht eine direkte Anbindung an ein bestehendes Wohngebiet als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich integrierte Lage). Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an die Kreisstraße SR 9 in Salching vorhanden ist (LEP 3.3 Z).

Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen und somit Lebens- und Arbeitsräume gesichert werden. Es erfolgt eine ressourcenschonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

- **Regionalplan Region Donau Wald (RP 12)** Stand 22.04.2021

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Salching als bevorzugt zu entwickelndem Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, im direkten Umfeld des Oberzentrums Straubing.

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

A I - Leitbild

1

(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- *die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten*
- *eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung*
- *die Bewahrung des reichen Kulturerbes,*
- *die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft*

[…]

3

(G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. […]

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.2

(G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3

(G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

Berücksichtigung:
Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und be-

darfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche am Ortsrand für ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf (Kita, Feuerwehr) für den örtlichen Bedarf. Es besteht eine Anbindung an weitere bestehende Wohngebiete als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage).

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

Das Baugebiet definiert hier den östlichen Ortsrand von Salching in Richtung Ober- und Niederpiebing. Im Osten schließt direkt das Trenngrün 14 an (vgl. RP 12 B II 2.2 Z).

➢ Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

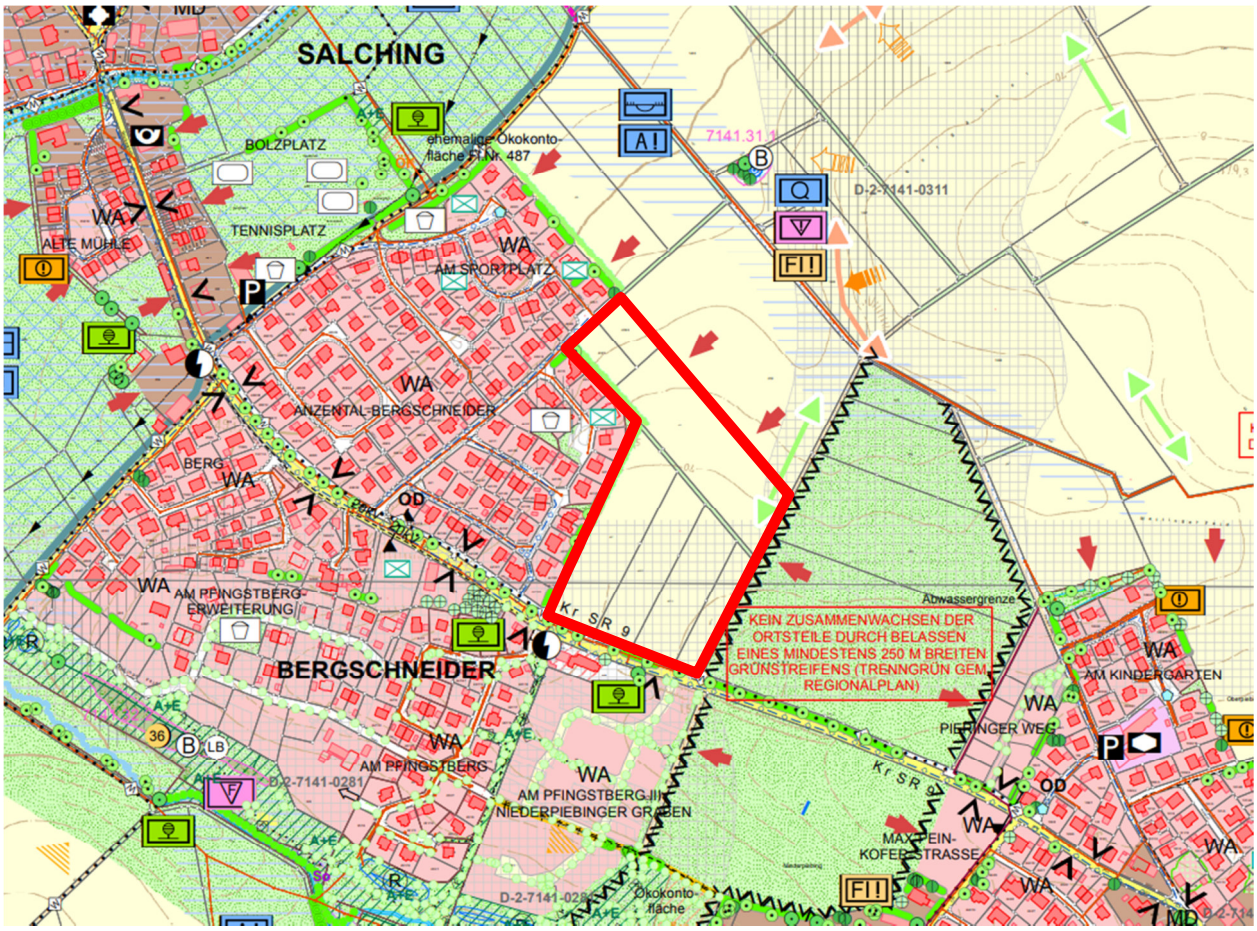

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

1.6 Derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Innerhalb und an den Rändern des Gebietes sind Wirtschaftswege und im Süden grenzt direkt die Kreisstraße SR 9 (Brückenstraße). Im Norden und Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen grenzt Wohnbebauung an.

Das überplante Gebiet fällt von Osten nach Westen und Nordwesten und weist Geländehöhen von 375 m (im Süd-Osten) bis 370 m ü. NHN im Westen unmittelbar entlang der bestehenden Bebauung sowie 357 m ü. NHN im Anschlussbereich der Bergschneider Straße auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas tangiert den Geltungsbereich im Nordosten ein bekanntes Bodendenkmal mit der Nr. D-2-7141-0311. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden (z. B. im Süden D-2-7141-0281).

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Aiterach.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der direkt im Süden angrenzend verlaufenden Kreisstraße und der unmittelbaren Nähe vorhandener wohnbaulicher Nutzungen im Westen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

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

1.7 Planungsauftrag

Der Planungsauftrag zur Erstellung der Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde dem Landschaftsarchitektur- und Stadtplanungsbüro HEIGL in Bogen erteilt.

1.8 Begründung der geplanten Siedlungsentwicklung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G). Um der aktuell vorherrschenden und zukünftigen Nachfrage von kleineren Wohnungen für ein bis zwei Personen – auch im ländlichen Raum - gerecht zu werden, werden im Bebauungsplan auf den Parzellen 34 bis 37 nur Mehrfamilienhäuser – also keine Einzelhäuser – zugelassen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Innerhalb der Gemeinde sind nur noch wenige Wohnbaugrundstücke in Salching vorhanden. 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.

Die Gemeinde soll dabei bei Planungsentscheidungen frühzeitig prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur in der Gemeinde berücksichtigen.

2018 hatte die Gemeinde Salching mit ihren 12 Gemeindeteilen 2.595 Einwohner und konnte damit seit 2015 einen Anstieg um 28 Einwohner (2.567) verzeichnen. 2022 wird die Einwohnerzahl mit 2.757 angegeben, was einer Zunahme von 190 Personen oder 7,4 % bedeutet. Damit ist eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten (Quelle www.statistik.bayern.de). Auch der Vergleich der Weg- und Zuzüge z. B. 2021 zeigt, dass 32 Personen mehr hinzugekommen sind (Wegzüge: 155, Zuzüge: 187).

Auch für die Zukunft wird laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik eine leicht positive Entwicklung mit einem Anstieg der Einwohnerzahl um 6,6 % zwischen 2019 und 2033 erwartet.

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

- Siedlungsstrukturelle Anbindung an eine vorhandene Wohnbebauung
- Gute verkehrstechnische Erreichbarkeit über die Kreisstraße SR 9
- Gesicherte Ver- und Entsorgung
- Weniger störende Fernwirkung aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die vorhandene Wohnbebauung
- Ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsflächen.

Die möglichst schonende Einbindung in die Landschaft soll durch die an den Außengrenzen festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) in einer Breite von 6,50 m umgesetzt werden. Hier ist der Aufbau von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vorgesehen. Dadurch eröffnet sich auch die Chance für den Aufbau von wirksamen Biotopverbundsystemen in der sonst ausgeräumten Landschaft.

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

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung auf der im Plangebiet liegenden Grundstücke, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein der Lage im Wohngebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß. Außerdem sind die Ortsrandeingrünung sowie die innere Durchgrünung wesentliche Grundzüge der Planung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Zielsetzung der Gemeinde Salching ist es, einen Standort für ein allgemeines Wohngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf zu schaffen.

Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und Flächen für den Gemeinbedarf wird eine sinnvolle Wohnnutzung bzw. eine gemeinschaftliche Nutzung an dieser Stelle südöstlich von Salching erreicht. Das Gebiet wird in zwei unterschiedlich dicht bebaute Bereiche unterteilt. Auf den Parzellen 34 bis 37 sind nur Mehrfamilienhäuser zugelassen. Auf Parzelle 38 ist ein Seniorenheim geplant. Diese Parzellen mit den höchsten zulässigen Gebäuden befinden sich bewusst an der östlichen bzw. nördlichen Geltungsbereichsgrenze, um Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im Westen zu nehmen. Die Höhe der Baukörper im WA $_{2 \text{ und } 3}$ wurde – im Vergleich zu einer Vorgängerplanung – auf eine maximale Wandhöhe von 9,50 m und Firsthöhe von 11,0 m reduziert. Nur das Gebäude auf der Parzelle 38, welches auch direkt an die Kreisstraße angrenzt, wird mit einer max. Wandhöhe von 11,50 m und Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wird darüber hinaus ein mind. 6,50 m breiter und mit einer mind. 2-reihigen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzender Grünstreifen festgesetzt. Im inneren Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Baugebiet über zwei Erschließungsstraßen – einmal von Süden und einmal von Nordwesten erschlossen. Eine Verbindung dieser beiden Straßen ist nicht geplant.

Die neuen Erschließungsstraßen erhalten einen angrenzenden Rand- und Mehrzweckstreifen, in welchem ein Rand- und Ausweichstreifen, Ausbildung als Mulden zur Oberflächenwasserretention sowie PKW-Stellplätze geplant sind. An die nördliche Erschließungsstraße mit Wendehammer grenzt ein Regenrückhaltebecken.

Zur inneren Durchgrünung sind innerhalb des Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraßen sowie auf den privaten Grundstücken Hochstammbäume vorgesehen.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte und Feuerwehr festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt.

Im WA 1 sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Im WA 2 bis 4 sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig wobei die Ausgestaltung der dritten Geschosse im WA 2 und 3 nicht mehr als ¾ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen darf und an drei der vier Gebäudeseiten mind. 1,50 m zurückweichen muss.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA 1 max. 0,7, im WA 2 und 3 sowie für Kita und Feuerwehr auf max. 1,5 und im WA 4 auf max. 1,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im WA 1 (Parzelle 1-33) mit max. 0,4, im WA 2 (Parzelle 34, 36 und 37), WA 3 (Parzelle 35), WA 4 (Parzelle 38, Seniorenheim) und den Flächen für den Gemeinbedarf mit maximal 0,6 festgesetzt.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird die traufseitige Wandhöhe im WA 1 mit maximal 7,00 m und im WA 2, 3 u. bei den Gemeindebedarfsflächen mit maximal 9,50 m sowie im WA 4 mit maximal 11,00 m bei einer max. Firsthöhe von 9,00 m (WA 1), 11,00 m (WA 2, 3 u. Gemeindebedarfsflächen) bzw. 12,50 m (WA 4) festgesetzt. Bei Flachdächern beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m.

Bei Flachdächern gilt die maximale Wandhöhe in den WA`s entsprechend.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die Festsetzung von durchlaufenden Baugrenzen über die entstehenden Baufelder sowie einer offenen Bauweise ermöglicht grundsätzlich flexible Gebäudestellungen innerhalb der einzelnen Parzellen auch zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für Photovoltaik- und Warmwasseranlagen.

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser auf den Parzellen 1 bis 12 sowie 21 bis 33, auf den Parzellen 13 bis 20 Kettenhäuser zulässig. Im WA 2 und 3 sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

Für die Gemeinbedarfsflächen sowie für die Parzelle 38 wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt; ansonsten gilt die offene Bauweise.

Je Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig. Auf den Parzellen 34, 36 und 37 sind je Grundstück maximal acht Wohneinheiten und auf Parzelle 35 je Baukörper max. acht Wohneinheiten zulässig.

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenze sind keinerlei Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO und § 14 BauNVO zulässig, außer: Stellplätze, Zufahrten, Hauseingangsüberdachungen und Einfriedungen.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen beträgt im Mittel 3,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der

straßenzugewandten Gebäudeseite. Ausnahme bei Parzelle 34: hier wird die Wandhöhe vom Bezugspunkt (367,00 m ü. NHN) ausgemessen.

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind alle zulässig bis auf das Krüppelwalmdach.

Mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft inklusive deren möglicher Ausstattung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, werden die zulässigen Dacharten mit einer Neigung zwischen 0° bis 35° festgesetzt. Die zulässigen Dachneigungen betragen in der Regel 18° bis 35°. Bei Pultdächern gilt eine Neigung von 8° bis 20° und Flachdächer müssen eine Neigung von 0 bis 6° aufweisen.

Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen, grauen, anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen zu verwenden. Flachdächer sind zwingend zu begrünen. Zulässig sind darüber hinaus noch verglaste Teilbereiche sowie Blechdächer aus mattem Blech.

Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig; sie dürfen 1/3 der Dachlänge je Seite nicht überschreiten

Um negative gestalterische Wirkungen auf die benachbarten Gebiete zu vermeiden, werden Dachaufbauten und technische Anlagen in ihrer Zweckbestimmung, Lage, Größe und Höhe in Abhängigkeit zur Nutzung beschränkt.

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche. Bei Flachdächern ist eine max. Neigung der Solarkollektoren von max. 30° Grad und max. Höhe von 80 cm ab der Dachhaut zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig

Keller sind zulässig; ggf. sind private Hebeanlagen für Schmutzwasser über die Rückstauebene erforderlich.

2.6 Verkehr, Stellplätze, Einfriedungen

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des westlichen Bereichs des Plangebietes erfolgt von der Bergschneider Straße in nordwestlicher Richtung über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße. Am Ende der Erschließung wird ein Wendehammer ausgebildet. Das östliche Plangebiet wird ebenfalls über eine 5,50 m breite Straße südlich direkt an die Brückenstraße im Süden (SR 9) angebunden und im weiteren Verlauf als Ringstraße ausgebildet. Entlang der Erschließungsstraßen wird auf einer Straßenseite ein mindestens 2,50 m breiter Mehrzweckstreifen mit Einzelbaumpflanzungen geplant. Dieser dient sowohl für die Zufahrten zu den jeweiligen Parzellen, kann als wasserdurchlässig gepflasterter Bereich für Stellplätze ausgebildet werden und dient als Mulde der Oberflächenwasserpufferung und -versickerung. Damit wird insgesamt ein flächensparender, aber funktionaler Verkehrsraum geschaffen. An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2 - 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.

Ein ca. 2,50 m breiter Geh-/Radweg verbindet das bestehende Wohngebiet im Westen mit den Neubaugebiet. Im nördlichen Bereich entsteht eine kleine öffentliche Grünfläche,

welche den nördlichen und südlichen Teil des Baugebietes fuß- und fahrradmäßig verbindet.

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

Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

Garagen dürfen als Grenzbebauung unter Beachtung der Vorschriften der Bayer. Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Straßenseitig sind max. 1,20 m hohe Holzzäune, Metallzäune ohne Spitzen zugelassen. Die Bezugslinie der Zaunhöhe entspricht der anschließenden Straße / Mehrzweckstreifen. Freiwachsende oder geschnittene Hecken als Grundstückseinfassung ohne Zaun sind nicht zulässig. Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune, mit einer max. Höhe von 1,80 m zugelassen. Der Messpunkt entspricht dem der Wandhöhen (Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite).

Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen Unterkante Einfriedung und der Geländeoberkante aufgrund der Durchlässigkeit für Kleinsäuger einzuhalten.

Blickdichte Mauern - auch Gabionen - sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

Stauräume vor aneinander gebauten (Grenz-) Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

Die Anbauverbotszone von 15 m von der Kreisstraße SR 9 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten.

2.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m, bezogen auf das Urgelände zulässig sofern das Grundstück entlang der Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von weniger als 3,0 m aufweist. Bei einer Differenz ab 3,0 m sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 zulässig. Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:2 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Die Ausbildung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m entlang von Grundstücksgrenzen ist zulässig (gemessen ab Urgelände). Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

Für Stützmauern bei Garagenzufahrten gilt:

Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln der Ziff. 2.3 (textl. Festsetzungen) errichtet werden.

Die Stützmauern dürfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,30 m über OK Erschließungsstraße liegen. Als Gesamthöhe von Stützmauer und Zaun gilt eine maximale Höhe von 1,80 m. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkt und den Oberkanten) dargestellt werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

2.8 Grünordnungskonzept

Zur Minimierung des Eingriffs und hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

2.8.1 Öffentliche grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind im Rand- und Mehrzweckstreifen Einzelbäume (Hochstammbäume) mit Standortfestlegung festgesetzt. Verschiebungen aufgrund der möglichen Grundstückszufahrten sind bis max. 5 m vom gezeichneten Standort möglich. Ebenso sind in den öffentlichen Grünflächen Hochstammbäume festgesetzt.

Die beiden geplanten Regenrückhalteeinrichtungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Im Hinblick auf diese grünordnerischen Maßnahmen auf öffentlichem Grund sind Aussagen in den textlichen Festsetzungen Kap. 3.1 (öffentliche Grünflächen) enthalten.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln, ätzenden Streustoffen und Streusalz soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, der angrenzenden Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen, auf privaten Grün- und Verkehrsflächen unterbleiben.

Vorhandene Gehölze sollten erhalten bleiben.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 4,50 m zum Fahrbahnrand der SR 9 zu verzichten. Der Sicherheitsraum gemäß Bild 2 der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL 2012) ist dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Gleiches gilt für die Sichtfelder.

2.8.2 Private grünordnerische Maßnahmen

Zu einer optisch wirksamen Eingrünung (Ortsrandeingrünung) ist eine mehrreihige Hecke aus Heistern und Sträuchern mit Pflanzgebot auf 80 % entlang der östlichen und nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt (mindestens 5 % Baumanteil). Je 300 m^2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind im Kap. 1.10 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 2 der Festsetzungen enthalten.

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Stellplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen. Für Baumstandorte im Straßenraum ist gem. FLL je Einzelbaum ein Volumen von mind. 12 m³ zur Verfügung zu stellen. Die Maße dienen u. a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung und Rückhalten von Niederschlagswasser durch die Wurzeln.

Sämtliche Pflanzungen sind mit Rinde, Hackschnitzel o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflege und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.

Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teilflächen sind - mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden - daher nicht zulässig.

Die Verlegung von Kunstrasen im Außenbereich ist nicht zulässig.

3. Ver- und Entsorgung

Auf die zwingend einzuhaltenden Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen. Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

3.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung soll durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes Straubing-Land erfolgen.

Im öffentlichen Straßenbereich der Bergschneider Straße, Fl. Nr. 468, Gmkg. Salching an der Kreisstraße Fl. Nr. 427, Gmkg. Salching verläuft eine Versorgungsleitung DN 100 bzw. DA 250 des Wasserzweckverbandes.

Zur Erschließung kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung DN 100, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Bergschneider Straße, Fl. Nr. 468, Gmkg. Salching auf Höhe des Anwesens „Bergschneider Straße 31“ angeschlossen werden und in der Erschließungsstraße A bis zum Wendehammer verlegt werden. Zudem kann eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehende Versorgungsleitung DA 250, verlegt im öffentlichen Straßenbereich der Kreisstraße, Fl. Nr. 427 Gmkg. Salching angebunden, über den gemeindlichen Radweg Fl. Nr. 441/2, Gmkg. Salching und im Bereich der neuen Erschließungsstraße B verlegt werden. Die ausgewiesenen Parzellen können mit einem Grundstücksanschluss an die neuen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des gemeindlichen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage geplant. 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 der 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.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist zunächst über Fugenpflaster oder Wiesenmulden z. B. im straßenbegleitenden Seitenstreifen oder über geplante Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.

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

Regenwasser der privaten Flächen:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. 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. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

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.

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

3.3 Energieversorgung, Beleuchtung

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

Es ist geplant das Baugebiet über eine Hackschnitzel-Heizzentrale mit Wärmeenergie zu versorgen. Eine Versorgung mit Erdgas ist zunächst nicht angedacht. In der Nähe des Geltungsbereiches wären jedoch Leitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG sowie Glasfaser-Leitungen der Energie Südbayern vorhanden.

Die Bauwerber haben die Sicherheitsbestimmungen zum Schutz von Erdkabeln (Pflanzabstände, Trassierung der Leitungen, Bauarbeiten im Leitungsnähe) beim Versorgungsunternehmen zu erfragen.

Die elektrische Erschließung der neu geplanten Gebäude ist durch Erweiterung des bestehenden 0,4-kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße SR 9 nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG oder die Fa. R-KOM, Regensburg wird angestrebt.

3.5 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. Abwehrender Brandschutz

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Salching sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung aktuell ist noch nicht sichergestellt. Diese muss entweder durch den Bau einer Löschwasserzisterne oder der Verlängerung der Wasserleitungen sichergestellt werden. Entsprechendes ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Da dies bei Sonderbauten im Rahmen des BSI zwingend erforderlich ist, muss keine Festsetzung erfolgen.

5. Immissionsschutz

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max. 55 db(A), nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A) für Verkehrslärm und max. 40 dB(A) für Anlagenlärm.

Laut den Verkehrszählungen von 2015 mit einer DTV-Zahl von 2.503 und einer gängigen Hochrechnung für das Jahr 2030 auf eine DTV-Zahl von ca. 2.800, kann der Orientierungswert der DIN 18005 möglicherweise im Bereich der Parzelle 38 nicht eingehalten werden. Hier sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Einhaltung der gesetzlichen Werte sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

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.

6. Denkmalschutz

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.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Geltungsbereich selbst und der näheren Umgebung liegen keine Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG.

7. Flächenübersicht

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

7.1 Öffentliche Flächen

Gepl. Verkehrsflächen incl. öffentl. Parkplätze	4.315 m² = 9,37 %
Gepl. Rand- und Ausweichstreifen	1.480 m² = 3,21 %
Gepl. öffentliche Grünflächen mit Fußwegen	1.409 m² = 3,06 %
Summe Öffentliche Flächen	7.204 m² = 15.64 %

7.2 Private Flächen

Vorläufige Parzellengrößen Nr. 1 mit 33 mit Einzelgrößen von ca. 410 bis ca. 750 m²) im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser; durchschnittliche Parzellengröße ca. 560 m²

Nr. 1	625 m²	Nr. 11	635 m²	Nr. 21	515 m²	Nr. 31	505 m²
Nr. 2	625 m²	Nr. 12	750 m²	Nr. 22	750 m²	Nr. 32	505 m²
Nr. 3	620 m²	Nr. 13	464 m²	Nr. 23	750 m²	Nr. 33	520 m²
Nr. 4	750 m²	Nr. 14	464 m²	Nr. 24	400 m²	Nr. 34	1.620 m²
Nr. 5	570 m²	Nr. 15	464 m²	Nr. 25	400 m²	Nr. 35	2.565 m²
Nr. 6	660 m²	Nr. 16	464 m²	Nr. 26	750 m²	Nr. 36	1.630 m²
Nr. 7	660 m²	Nr. 17	410 m²	Nr. 27	505 m²	Nr. 37	1.630 m²
Nr. 8	615 m²	Nr. 18	410 m²	Nr. 28	505 m²	Nr. 38	4.805 m²
Nr. 9	615 m²	Nr. 19	410 m²	Nr. 29	505 m²	KiTa	4.135 m²
Nr. 10	680 m²	Nr. 20	470 m²	Nr. 30	505 m²	FW	4.000 m²

Summe gepl. Nettobauland incl. Kita und FW	38.856 m² = 84.36%
Gesamtfläche Geltungsbereich	**46.060 m² = 100 %**

UMWELTBERICHT

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. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Am südöstlichen Ortsrand von Salching soll im nördlichen Anschluss an die Brückenstraße (Kreisstraße SR 9) ein allgemeines Wohngebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Dazu ist es notwendig den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen und das entsprechende Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Einzelnen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet
- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Darstellung der Baugrenzen Festsetzungen zu den Größen der Grundflächen und Wandhöhen
- Festsetzungen zur geplanten Begrünung des Planungsgebietes

Im Weiteren hierzu wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 der Begründung verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flächen der Fl. Nrn. 435, 435/3, 435/4, 436, 437, 437/1, 437/2, 437/7, 437/8 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 468/TF, 441/2/TF und 227/TF, alle der Gemarkung Salching mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 40.060 m².

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

➢ Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Salching im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Raumstrukturkarte (Stand 2008) des Regionalplans Region Donau-Wald liegt die Gemeinde Salching als bevorzugt zu entwickelndem Ort im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderen Maßen gestärkt werden soll sowie im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Berücksichtigung:

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP’s und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsflächen für den örtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an die Kreisstraße SR 9 sowie eine Wohnbebauung im Westen in Salching vorhanden ist. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Es erfolgt eine ressourcenscho-

nende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege. Eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung kann gesichert werden.

Ausführlichere Aussagen zum LEP und Regionalplan sind dem Kapitel 1.5 der Begründung zu entnahmen.

- **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Salching liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 21.07.1986, Nr. 420-4621/929 vor. Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes findet derzeit statt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Berücksichtigung**:**
Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB soll mit Deckblatt Nr. 26 eine entsprechende Änderung in ein allgemeines Wohngebiet vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen sowie die Art deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den nachfolgenden Natur- und Denkmalschutzgesetzen, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden auch der Flächennutzungsplan sowie Arten- und Biotopschutzprogramm beachtet.

- **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Es sind keine amtlich ausgewiesenen Biotope vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um Ackerflächen bzw. Wirtschaftswege, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

Berücksichtigung**:**
Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. Art. 4 BayNatSchG im vorliegenden Bebauungsplan getroffen (private und öffentliche grünordnerische Maßnahmen).

- **Artenschutzrecht**

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten. Weitere Ausführungen siehe hierzu auch Punkt 6.4.2.4 im Umweltbericht.

➢ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt ein Großteil des Geltungsbereiches außerhalb eines bekannten Bodendenkmals. Die Nord-Westliche Ecke liegt innerhalb. Weitere Denkmäler sind in der näheren Umgebung vorhanden. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler ist mit dem Vorhandensein obertätig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

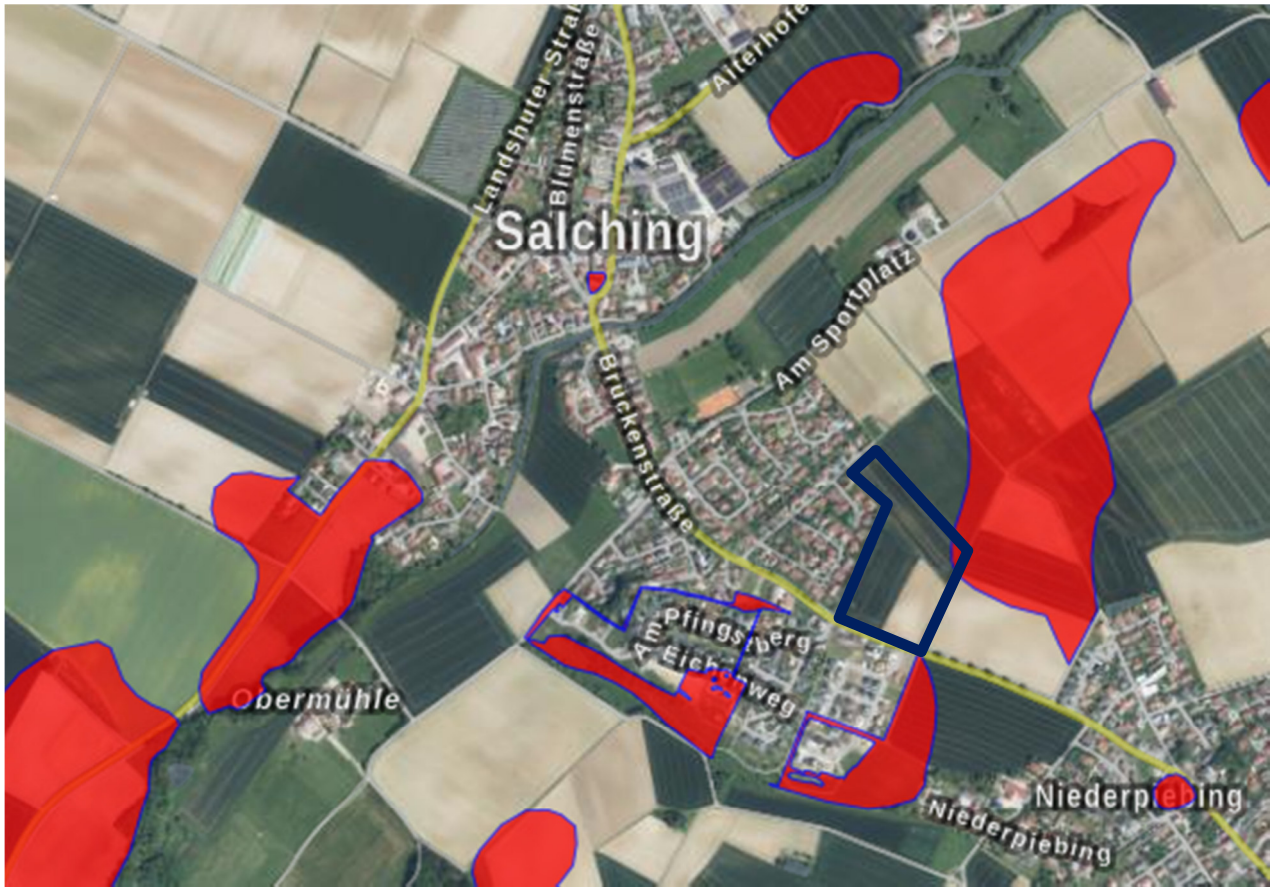

Abbildung 4: Ausschnitt aus BayernAtlas-Denkmal - ohne Maßstab

Berücksichtigung:
Der ungestörte Erhalt eventueller Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sollten auf das unabwendbare Maß beschränkt bleiben.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher 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, archäologische Voruntersuchungen sind dann bauvorgreifend in jedem Fall notwendig. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Planungsbereich muss daher so früh wie möglich vor Baubeginn ein bauübergreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezähnter Humusschaufel durchgeführt werden, um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und

die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Die Erdbewegungen müssen unter Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Mit der Überwachung unter fachlicher Leitung der Kreisarchäologie Straubing-Bogen ist eine private Ausgrabungsfirma zu beauftragen. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz durchführen zu lassen.

Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im Geltungsbereich und der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler:

Berücksichtigung**:**

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

- **Überschwemmungsgefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Umwelt Atlas Bayern außerhalb von sog. wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} bzw. der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen) der Aiterach.

Vorgaben für die vorliegende Planungen ergeben sich hieraus nicht.

- **Wasserrecht**

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstige Bauteile das Grundwasser angeschnitten wird oder Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden.

Berücksichtigung:

Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen bzw. Wasserwirtschaftsamt einzureichen. Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

- **Immissionsschutz**

Von der südlich verlaufenden Kreisstraße SR 9 ausgehende Emissionen sind u. U. für die Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrelevant. Laut den Verkehrszählungen von 2015 mit einer DTV-Zahl von 2.503 und einer gängigen Hochrechnung für das Jahr 2030 auf eine DTV-Zahl von ca. 2.800, kann der Orientierungswert der DIN 18005 möglicherweise im Bereich der Parzelle 38 nicht eingehalten werden.

Berücksichtigung:

Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 Teil 1,
Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ betragen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max. 55

db(A), nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) max. 45 dB(A) für Verkehrslärm und max. 40 dB(A) für Anlagenlärm.

Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die Einhaltung der gesetzlichen Werte sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

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.

2.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.2.1 Bestandsaufnahme

- **Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A) zugerechnet.

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. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Klima des „Donau-Isar-Hügellands“ ist trocken bis mäßig feucht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 7,50 °C, die Niederschlagsmenge erreicht 700 mm pro m² und Jahr. Die Zahl der Frosttage ist geringer als im nördlich anschließenden Dungaubecken und im Unteren Isartal. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das überplante Gebiet fällt von Osten nach Westen und Nordwesten und weist Geländehöhen von 375 m (im Süd-Osten) bis 370 m ü. NHN im Westen unmittelbar entlang der bestehenden Bebauung sowie 357 m ü. NHN im Anschlussbereich der Bergschneider Straße auf.

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.

Abb. 5: Blick von der südöstlichen Grundstücksgrenze nach Nord-Westen

Abb. 6: Blick von östlichen Feldweg nach Norden

Abb. 7: Blick von der westlichen Grundstücksgrenze nach Norden; links die vorh. Wohnbebauung

2.2.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge

Aufgrund des Baus ist mit Auswirkungen auf die nachfolgend dargelegten Schutzgüter zu rechnen. Abrissarbeiten sind nicht vorgesehen, da es sich um ein Neubauvorhaben handelt.

2.2.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die Böden als überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)dargestellt (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, http://www.umweltatlas.bayern.de).

Abbildung 8: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte M 1:25.000

In der Bodenschätzungskarte wird der Bereich als Lehme (geologische Herkunft Lößboden) mit einer mittleren Zustandsstufe angegeben Zustandsstufe angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, http:// www.umweltatlas.bayern.de).

Im Bestand handelt es sich um eine anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs stehen.

Altlasten oder Altablagerungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

Auswirkungen:
Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich und der Erschließungsstraßen verändert oder versiegelt, der Oberboden wird hier großflächig abgetragen und z. T. andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert wird. Ebenfalls verursacht der Einsatz von Baumaschinen die Zerstörung der Bodenstruktur und kann eine Schadstoffbelastung/-eintrag (Staub, Benzin, Diesel, Öl) bewirken. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Gründungsmaßnahmen und ggf. Bodenaustausch führen zur Zerstörung und Veränderung des Bodengefüges durch Fremdmaterial. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

Ergebnis:

Bodenteilfunktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)	3 (mittel)

	http://www.umweltatlas.bayern.de		
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de (Boden) Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten http://www.umweltatlas.bayern.de	Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel bis gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L4Lö http://www.umweltatlas.bayern.de	Lehm mit mittlerer Zustandsstufe, mittlere Ertragsfähigkeit	3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Gesamtwert			**3** **(mittel)**

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. § 12 BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten. Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen unter Punkt 2.4 zu beachten.

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet als Mittel zu bewerten (mittlere Funktionserfüllung). Es wird eine **mittlere Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden festgestellt.

2.2.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der benachbarten Aiterach sind nicht betroffen.

Auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden. Dieses dürfte aber aufgrund der mehreren Meter mächtigen, schlecht durchlässigen lehmigen Deckschicht als geringe Gefahr von Schadstoffeintragungen in das Grundwasser angesehen werden.

Auswirkungen:
Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird oberflächlich direkt über die Flächen (Mulden, Stellplätze, o. dgl.) bzw. ggf. unterirdisch über Rigolensysteme versickert oder natürlichen Gewässern zugeführt und steht somit dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Ergebnis:
Der Geltungsbereich wird durch die Auswirkungen mit **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** als Gebiet geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

2.2.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:
Das Planungsgebiet liegt direkt im Bereich der Kreisstraße SR 9. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der fehlenden vorhandenen Bebauung davon ausgegangen werden, dass es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen handelt. Eine Lage innerhalb von wichtigen Luftaustauschbahnen ist nicht gegeben.

Auswirkungen:
Durch die geplante Neuausweisung ist mit grundsätzlichen Veränderungen der Standortfaktoren, v.a. durch Überbauung auszugehen, die auch mikroklimatische Folgen nach sich ziehen. So ist im Bereich der versiegelten Flächen mit insgesamt ungünstigen kleinklimatischen Bedingungen (erhöhte Abstrahlung, verminderte Verdunstung) zu rechnen. Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die entstehenden Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO_2 führen.

Da die von diesen Veränderungen betroffenen Flächen in ihrer Umgebung mit weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücken insgesamt als vergleichsweise kleinräumig anzusehen ist, sind größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht zu befürchten.

Ergebnis:
Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:
Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (intensive Ackerfläche), zwischen den Feldern verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege.

Es handelt sich bei den vorhandenen Biotoptypen um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Auswirkungen:
Baubedingt wird ein Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit des intensiv bewirtschafteten Ackers und der Wirtschaftswege ergeben sich hier auch keine gravierenden direkten Betroffenheiten oder Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrü-

nungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Spezieller Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die folgenden Ausführungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine einfache, reduzierte Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartierbäume mit Höhlen und Spalten, welche als Lebensraum dienen könnten. Die im Süden bzw. Westen vorhandenen Gehölze und Einzelbäume sind außerhalb des Geltungsbereiches und bleiben erhalten. Durch die bauliche Maßnahme ist ausschließlich eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche betroffen. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann jedoch aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für Biber und Fischotter sowie die Haselmaus fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann damit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Habitatstrukturen z.B. für die Zauneidechse sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe könnten aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete z.B. Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum und während der Sommermonate auftreten.

Da für die genannten Arten geeignete Habitate fehlen, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume im Geltungsbereich. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund der Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen ausgeschlossen werden.

Vögel
Die Artengruppe der Eulen und Greifvögel kann als nicht betroffen gelten, da die Populationen sehr große Reviere beanspruchen und die Fläche nur einen kleinen Bestandteil des potenziellen Nahrungsraumes umfasst. Durch das Fehlen von Bäumen, Hecken, Gehölzen, Wasser- und Uferflächen sowie Röhricht oder Schilf können Arten, welche diese Strukturen benötigen als nicht betroffen angesehen werden (z. B. Teichrohrsänger, Flussregenpfeifer, Goldammer, Dorngrasmücke).
Für Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe finden sich keine geeigneten Lebensräume wie z. B. Gebäude.

Die Ackerflächen sind als Bruthabitate für bodenbrütende Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) generell geeignet. In der Regel meiden die vorgenannten Vögel die unmittelbare Nähe zu Siedlungsrändern, stark frequentierten Straßen und Sichtkulissen (z. B. hohe Gehölzstrukturen). Nistplätze sind i. d. Regel erst ab einem Abstand von 70 m (Schafstelze) bis 100 m (Feldlerche) zu finden. Kiebitze bevorzugen flache, offene Landschaften mit weiter Sicht, die nicht durch die vorhandenen südlichen und westlichen Sichtkulissen verstellt werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der vorgenannten Arten ist daher nicht anzunehmen.

Die angrenzend vorhandenen Bäume und Hecken können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. In diese Gehölze wird jedoch nicht eingegriffen. Die geplante Heckenpflanzung stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes

Auswirkungen:
Bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der 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 (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten.

Ergebnis:
Insgesamt betrachtet sind Auswirkungen durch die Bebauung und Erschließung mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

2.2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:
Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsteil von Salching zwischen der Bergschneider Straße und der Kreisstraße SR 9 (Brückenstraße). Westlich wird das Plangebiet durch Bebauung und nordwestlich durch die Bergschneider Straße bzw. südlich durch die Kreisstraße SR 8 eingegrenzt. Im Weiteren schließen sich nach Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dieses Gebiet ist nicht durch Gehölze oder Bäume gegliedert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) sowie Wirtschaftswege dar.

Auswirkungen:
Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die bestehende Bebauung und die Straßen stellen bereits erhebliche Beeinträchtigungen und damit Vorbelastungen des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das allgemeine Wohngebiet entlang der Kreisstraße und der vorhandenen Wohnbebauung im Westen bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Salching. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert. Das Trenngrün zischen Salching und Oberpiebing wird nicht überbaut.

Ergebnis:
Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Durch die geplante Bebauung sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.2.2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:
Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Lage der Kreisstraße und die ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ist eine Erholungswirkung durch eine unbebaute freie Landschaft bereits derzeit nicht gegeben. Das Gebiet weist somit nur einen geringen Wert für die Erholung auf.

Auswirkungen:
Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Das neue Wohngebiet schließt an bestehende Bebauung an, so dass das Gebäude keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich bringt.

Ergebnis:
Es sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung) **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

2.2.2.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:
Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der privaten Nutzung des Wohngebietes im Süden bzw. Westen und der Kreisstraße SR 9 im Süden vorbelastet.

Auswirkungen:
Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich der Verkehr auf der Straße ggf. erhöhen, aber die zu erwartende Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrslärms im Kontext

einschlägiger Richtlinien und Regelwerke löst keine weiterführende Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen aus. Es wird kein zwingendes Erfordernis nach zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Nachbarschaft ausgelöst, dies wird als zumutbar erachtet.

Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des allgemeinen Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken. Im Bebauungsplan werden entsprechende max. Lärmwerte festgesetzt.

Von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel unmittelbar an der Staatsstraße sind dadurch keine empfindlichen Nutzungen betroffen.

Ergebnis:
Insgesamt betrachtet sind die baubedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter (Bodendenkmäler) sind auf der Fläche z. T. aber auch im näheren Umfeld bekannt. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmal, sind keine weiteren negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche, sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

2.2.3 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Auswirkungen**
Boden	→ mittlere Beeinträchtigung
Wasser	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	→ geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	→ geringe bis mittlere Beeinträchtigung
Landschaft	→ geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	→ keine Beeinträchtigung

Mensch (Lärm)*	→ geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	→ keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	**Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt, Landschaftsbild und die Schutzgüter**

*Die Schutzgüter Mensch (Erholung, Lärm) sowie Kultur- und Sachgüter sind gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung nicht heran zu ziehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

➢ Bei Durchführung der Planung

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen, Parkplätze etc. und die Errichtung von Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich.

Große Teile der Grundstücke werden zukünftig unterschiedlich stark überbaut, aufgeschüttet und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch eingriffsminimierende Pflanzmaßnahmen kleinräumig ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln. Die geplante Bebauung und die damit einhergehende Flächenversiegelung erfordert eine ordnungsgemäße Entwässerung. Sämtliches Niederschlagswasser soll auf den kompletten Flächen direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Rückhaltebecken und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durch Abbuchung von einer Ökokontofläche kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Entwicklung an dieser Stelle im direkten Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.

➢ Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, d. h. es wird zu keiner Veränderung der Standortverhältnisse kommen. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Praxis bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern. Im Hinblick auf das Schutzgut Luft wird es zu keiner kleinklimatischen Erhöhung der Erwärmung/Aufheizung kommen. Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Fläche an anderer Stelle zu erwarten.

2.4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume**
  - Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
  - Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich
  - Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
  - Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung (hier: Hecken- und Einzelbaumpflanzungen)
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
  - Öffentliche Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen entlang der Erschließungsstraße

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
  - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
  - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
  - Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
  - Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen
  - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
  - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung entlang der Grundstücksgrenzen

- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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 „**Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft**“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021.

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 die Vereinfachte Vorgehensweise wäre gem. Abb. 5 des Leitfadens die Planung die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste. Anzuwenden ist die vereinfachte Vorgehensweise nur bei der Planung von Wohnbauflächen (reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO oder eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO) mit einem Geltungsbereich von max. 2 ha sowie einer max. GRZ von nicht größer als 0,3.

Im vorliegenden Fall kann die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“ nicht angewandt werden, da zwar ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, dieses aber eine Fläche von ca. 4,0 ha hat und eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 ausgewiesen wird. Damit ist nach dem sog. Regelverfahren mit folgenden fünf Schritten vorzugehen:

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

Laut Anlage 1, Liste 1a des Leitfadens ist der Ausgangszustand des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter mit der Bewertung **gering** einzustufen.

Der Geltungsbereich ist somit als BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 – 5 Wertpunkte) zu bewerten. Die Bewertung erfolgt entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypgruppen.

Somit sind pauschal 3 Wertpunkte anzusetzen.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung die Eingriffsschwere mittels der festgesetzten GRZ anzusetzen.

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1: max. 0,4

Festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im WA 2, 3 und 4 sowie Gemeinbedarfsflächen: max. 0,6

Der gesamte Geltungsbereich umfasst 46.060 m². Als Eingriffsfläche wird daher das WA 1 mit allen sonstigen Flächen (ohne WA 2, 3 und 4, Gemeinbedarfsflächen) mit einer Fläche von 25.675 m² betrachtet. Die WA 2, 3 und 4, Gemeinbedarfsflächen werden mit einer Fläche von 20.385 m² angesetzt.

3. Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Biotop- / Nutzungstypen	**Fläche (m²)**	**Wertpunkte (WP)**	**Beeinträchtigungsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
Gering	25.675	3	0,4	30.810
Gering	20.385	3	0,6	36.693
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				67.503

Reduzierung des rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarfs gem. Anlage 2, Tabelle 2.2

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung	Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln mit max. 2.700 Kelvin	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Kompakte Siedlungsräume	Unmittelbarer Anschluss an eine vorhandene Siedlung; Berücksichtigung des Trenngrüns gem. Regionalplan	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Siedlungsränder	Festsetzung eines 6,5 m breiten Grünstreifens, mind. 2-reihig bepflanzt an den beiden Außenseiten	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Naturnahe Gestaltung und Durchgrünung	Festsetzung von Bäume entlang der Erschließungsstraßen und öffentl. Grünfläche sowie Festsetzung von Bäumen auf privaten Grundstücken.	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Dachbegrünung	Zwingende Festsetzung Flachdächer zu begrünen	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Rückhaltung Niederschalgswasser	Festsetzung von Zisternen auf privaten Grundstücken sowie Oberflächenwasserrückhaltung über festgesetzte Becken	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		**20 %**
Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		**54.002**

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der benötigte Kompensationsbedarf von 54.002 Wertpunkten kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung von der Ökokontofläche der VR-Bank Landau-Mengkofen auf dem Flurstück 1538/8, Gmkg. Waibling

5. Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Siehe dazu auch den beiliegenden Abbuchungsplan des Büro Breinl, Reisbach (Anlage 1)

Flurnummer	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1538/8	L711	nicht standortgerechter Laub(misch)wald, junge Ausprägung	5	L243	Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	14	4.420,30	6	-	26.521,80
1538/8	L711	nicht standortgerechter Laub(misch)wald, junge Ausprägung	5	L243	Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	14	4.580,10	6	-	27.480,60
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**54.002**

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten	**54.002**
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten	**54.002**
Differenz	**0**

Tabelle 3: Bilanzierung

2.6 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)
- Umwelt Atlas Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Straubing-Bogen 2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Daten des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching
- Ortseinsicht des Büro Heigl im Februar 2023

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt, sowie die oben genannten Quellen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit/Beeinträchtigung. Ordnet man den jeweiligen Stufen Zahlen zu (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) ergibt sich eine durchschnittliche Gesamtzahl von 1,13, was einer Zuordnung zwischen gering und mittel entspricht.

Bei der Bewertung der Schutzgüter ist die Ausgleichbarkeit der Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Das Schutzgut Wasser wird primär als mittel eingestuft. Versickerungen vor Ort werden ermöglicht, so dass die Grundwasserneubildung erhalten bleibt. Ebenso verhält es sich mit dem Schutzgut Arten und Lebensräume. Diese wurden als gering bis mittel eingestuft.

Aufgrund der vorgenannten Argumente hinsichtlich der Ausgleichbarkeit der Beeinträchtigungen sowie aufgrund der rein mathematischen Rundungsregeln wurde die Zuordnung „gering“ als Gesamteinschätzung festgestellt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

– Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Eingrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salching beabsichtigt nördlich der Kreisstraße SR 9 ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 4,606 ha am Ortsrand von Salching im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung auszuweisen.

Das überplante Gebiet weist Geländehöhen von 358 m bzw. 363 m (im Norden) bis 376 m ü. NHN (Südosten) auf. Es fällt von Norden nach Südosten hin ab.

Schutzgut Boden

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Planung gegenüber der Bestandsituation zu einer Erhöhung der Versiegelung sowie zu einer Veränderung des Bodengefüges. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung der Böden zu achten.

Schutzgut Wasser

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen der Aiterach sind nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist lokal zu versickern.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Veränderungen sind zu erwarten. Größere negative Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind nicht zu befürchten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensive Ackerfläche). Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die Kreisstraße SR 9 vorbelastet

Es handelt sich insgesamt betrachtet um Flächen mit relativ geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende baurechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung von einem privaten Ökokonto erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das allgemeine Wohngebiet entlang der Kreisstraße bewegt werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Nutzung der bestehenden Infrastruktur an dieser Stelle von Salching. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Der nicht hohe Erholungswert im Eingriffsgebiet geht verloren. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrung des Verkehrs, der durch das bestehende Straßennetz aufgefangen werden kann. Die zusätzlichen Verkehrslärmemissionen sind äußerst gering und erfordern keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Umgebung. Insgesamt wird gewährleistet, dass trotz der Herstellung des Wohngebietes keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden, schützenswerten Nutzungen einwirken.

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.

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

1. Regierung von Niederbayern, Landshut
2. Landratsamt Straubing-Bogen (7-fach: Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Kreisstraßenbaubehörde, Gesundheitsbehörde, Kreisarchäologie, Brandschutzbehörde/Kreisbrandrat)
3. Regionaler Planungsverband Donau-Wald im Landratsamt Straubing-Bogen
4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd PTI 12
6. Staatliches Bauamt Passau, Servicestelle Deggendorf
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Straubing
8. Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH
9. Energienetze Bayern/ESB GmbH & Co. KG, Regional-Center Arnstorf
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Straubing
11. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing
12. Amt für Ländliche Entwicklung
13. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
14. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Straubing-Bogen
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW)
17. Wasserzweckverband Straubing-Land
18. R-Kom, Regensburg
19. Industrie- und Handelskammer
20. Benachbarte Gemeinden: Feldkirchen, Aiterhofen, Oberschneiding, Leiblfing

4. Anlage

Anlage 1: Abbuchungsplan Ökokonto VR-Bank Landau-Mengkofen des Büro Breinl, Reisbach