



**GEMEINDE
SALCHING**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „AN DER STAATSSRASSE“

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing-Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2024
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
vertreten durch
Herrn Ersten Bürgermeister

Alfons Neumeier
Straubinger Straße 4
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0
Fax: 09421/9969-25
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 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung	14
1.7 Planungsauftrag	5
1.8 Alternativenprüfung	15
2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
2.1 Grundzüge der Planung	18
2.2 Städtebauliches Konzept.....	18
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	19
2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen.....	19
2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung	20
2.6 Erschließung, Stellplätze	20
2.7 Werbeanlagen	21
2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen.....	21
2.9 Grünordnungskonzept.....	22
3. Ver- und Entsorgung.....	23
3.1 Wasserversorgung	23
3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung	23
3.3 Energieversorgung, Beleuchtung	24
3.4 Telekommunikation	24
3.5 Abfallentsorgung	24
4. Abwehrender Brandschutz.....	24
5. Immissionsschutz	25
6. Denkmalschutz	25

UMWELTBERICHT	26
1. Einleitung	26
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung	27
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen.....	32
2.1 Natürliche Grundlagen.....	32
2.2 Artenschutz	33
2.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge	34
2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	41
2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	41
2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	42
2.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	43
2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	46
3. Zusätzliche Angaben.....	46
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	46
3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....	47
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
4. Anlagen	49

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Salching plant am nordwestlichen Ortsrand des Hauptortes die Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes zur Verwirklichung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzeehrfläche nach § 11 BauNVO.

Damit sollen der Nachfrage nach geeigneten Nahversorgungs- und Gewerbegrundstücken begegnet werden, die Funktion des Ortes als Arbeits- und Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung von Familien entgegengewirkt werden. Die Gemeinde Salching weist ein Defizit im Bereich der Lebensmittelversorgung auf. Es gibt keinen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, die Bevölkerung ist derzeit gezwungen, den Bedarf in den umliegenden Gemeinden zu decken.

Im geplanten sonstigen Sondergebiet soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.060 m² Verkaufsfläche und ein Backshop mit einer Verzeehrfläche von 140 m² angesiedelt werden. Das geplante sonstige Sondergebiet grenzt im Osten direkt an die Staatsstraße St 2142.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Staatsstraße 2141, im unmittelbaren nördlichen Anschluss an ein bestehendes Sondergebiet PV-Freiflächenanlage.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 148/TF (St 2141), 152/2/TF, 174, 176/TF (Wirtschaftsweg), 179, 180 und 181/1, alle der Gemarkung Salching, mit einer Flächengröße von 38.720 m², wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 7.900 m² entfällt. Die Grundstücke Fl. Nr. 175 und 175/1 sind nicht erwerbbar und stehen für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung.

Für das betroffene Grundstück gibt es noch keinen Bebauungsplan. Damit ist das Vorhaben aktuell auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht umsetzbar und genehmigungsfähig. Mit der Aufstellung eines Bebauungs- mit Grünordnungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gem. § 8 BauNVO und eines Lebensmittelvollsortimenters als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.07.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- mit Grünordnungsplan gefasst.

1.2 Verfahren

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Deshalb wird zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 27 fortgeschrieben. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll auch zur Ortsabrundung das derzeit ausgewiesene Sondergebiet Photovoltaikanlage in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

1.3 Planungsauftrag

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

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 04.08.2026, M 1:25.000

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 04.08.2026 - ohne Maßstab

1.6 Übergeordnete Planungen

➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023

Die Gemeinde Salching liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südlich des Oberzentrums Straubing und des „ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*

1.2 Demografischer Wandel

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) *Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen 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 Wohn, 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.*

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1. 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) *Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren 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. Hier-von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Ein-schränkungen 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 Versor-gungskernen der Zentralen Orten zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrs-infrastrukturen 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 spe-zifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer je-weiligen 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,*
 - *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,*
 - *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbar-keit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln ver-sorgt sind,*
 - *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruk-tur bewahren und weiterentwickeln kann und*
 - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- (G) *Flächen- und energiesparende 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 begründet 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn*
 - *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
 - *ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,*
 - *ein großflächig produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,*
 - *von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

[...]

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 im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden*

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

- (Z) *Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.*
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.*

5.3.2 Lage in der Gemeinde

- (Z) *Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.*
- (B) *Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.*

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

- (Z) *Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,*
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

Berücksichtigung:

Nach LEP 1.1 (Z) können durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sowie von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze und somit gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung geschaffen werden. Durch den Grundsatz 1.4.1 sollen die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden.

Das Ziel 3.3 (Z) LEP der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit wird erfüllt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die südlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage „Opperkofener Weg“. Das weiter südlich im FNP als SO PV-Anlage ausgewiesene Gebiet (Fl. Nr. 224/TF Gmkg. Salching) soll durch Deckblatt-Nr. 27 zum FNP in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Im unmittelbaren südlichen Anschluss wird die Anbindung an den bestehenden alten Ortskern von Salching (MD) erreicht. Auch hier weist der alte Ortskern bereits ein „Überspringen“ der Landshuter Straße auf. Durch die Neuweisungen der vorliegenden Planung entlang der St 2141 kann eine weitere Ortsabrundung erreicht werden.

Die begrenzende städtebauliche Wirkung durch die Staatsstraße St 2141 wird durch eine sichere Fuß- und Radwege-Anbindung überwunden. Die Sicherheit an der neu entstehenden Kreuzung wird durch eine verkehrsabhängige Lichtsignalanlage gewährleistet.

Salching ist zwar nicht als zentraler Ort ausgewiesen, befindet sich jedoch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit dem Oberzentrum Straubing und in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Ausweisung des Nahversorgungsmarktes ist dennoch zulässig, da die landesplanerische Relevanzschwelle (1.200 m² Verkaufsfläche) mit dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter eingehalten wird.

Es erfolgt ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ entsprechend dem örtlichen Bedarf.

Die vorliegende Planung trägt zu einer Ortsabrundung in westliche Richtung bei. Eine städtebauliche Integration kann erreicht werden. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden 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.

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 Gewerbegebiet und einen Lebensmittelvollsortimenter für den örtlichen Bedarf. Zudem kann eine Stärkung und Sicherung von Gewerbebetrieben erfolgen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen.

➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)** Stand 13.04.2019

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Salching als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Sie liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Straubing-Landau.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nah- und Mittelbereich 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 Donaauraum 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.*

B IV – Wirtschaft

3. Industrie und Handwerk

- 3.1 (Z) *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*

- 3.1 (G) *Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass*

- *die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
- *die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
- *bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.*

- 3.2 (G) *Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.*

4. Handel und Dienstleistungen

- 4.1 (Z) *In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hin-gewirkt werden.*
- 4.2 (Z) *Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.*

Berücksichtigung:

Bedarfsgerechte Flächenausweisung im unmittelbaren Anschluss an die Staatsstraße 2141 für den örtlichen Bedarf. Die Haupteerschließung ist gewährleistet. Die Grundversorgung der Bevölkerung sowie Lebens- und Arbeitsräume können somit weiterhin gesichert und auch zusätzlich geschaffen werden. Die Ziele der Regionalplanung sind durch die Planänderung nicht berührt.

Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan regelt die bauliche Entwicklung der geplanten Gewerbe- und Sondergebiete, ihre Einbindung in die Umgebung, berücksichtigt

dabei benachbarte Bauformen und trifft verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gem. § 15 BNatSchG.

➤ Flächennutzungsplan

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Salching stellt das westlich der Staatsstraße St2141 befindliche Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans stellt den Planbereich bereits als geplantes Gewerbe- bzw. Sondergebiet dar.

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung sollte gemäß Entwurf aufgrund der Nähe zur Staatsstraße und zur Kläranlage nicht erfolgen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans – ohne Maßstab

1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Die Ausgangsfläche mit einer Flächengröße von ca. 38.500 m² stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, im Osten verläuft die Staatsstraße St 2141 und im Süden grenzt ein Wirtschaftsweg mit angrenzender PV-Freiflächenanlage an. Diese Anlage ist an allen 4 Seiten mit Heckenstrukturen eingegrenzt.

Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 346,5 bis 347,0 m ü. NHN auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und nahe gelegener Bodendenkmäler sind im Plangebiet die Belange der Bodendenkmalpflege betroffen. Bauvorgreifende archäologische Untersuchungen müssen durchgeführt werden.

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 BayernAtlas (Einsichtnahme: 04.08.2026) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Oberflächengewässer sind

nicht vorhanden. Die Aiterach verläuft im Südosten in einer Mindestentfernung von ca. 500 m. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Grenze des am 26.09.1984 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing beginnt in einer Entfernung von mind. 150 m weiter nördlich.

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

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



Abbildung 5: Blick nach Südwesten auf die vorh. PV-Freiflächenanlage entlang der Staatsstraße vom vorh. Wirtschaftsweg



Abbildung 6: Blick nach Nordosten entlang der Staatsstraße vom vorh. Wirtschaftsweg (im Hintergrund das Gebiet „Stadtfeld“)



Abbildung 7: Blick nach Nordwesten auf Höhe des vorh. Wirtschaftsweges



Abbildung 8: Blick Norden nach Süden entlang der Staatsstraße – rechts = geplantes GE/SO vom nördlichen Bereich

1.8 Alternativenprüfung

Innerhalb der Gemeinde sind keine großflächigen Gewerbegebiete vorhanden.

Am Hauptort Salching stehen nur noch folgende Gewerbegebiete mit Beschränkung (Gem.B.) zur Verfügung:

- im erschlossenen Baugebiet „Stadtfeld I“ am nördlichen Ortsrand von Salching: ca. 1,4 ha.

- ebenso im erschlossenen Baugebiet „Stadtfeld I“ am Nordostrand von Salching (östlich des Bauhofs): ca. 0,2 ha.

Die Flächen sind jedoch für größere Gewerbegebiete ungeeignet und sollen den kleineren bis mittleren Betrieben zur Verfügung stehen.

Das GE „Ausserhienthaler Straße“ in Niederpiebing ist bereits bebaut.

Ab ca. 130 m nördlich des nördlichen Ortsrandes von Salching erstreckt sich das überwiegend bereits bebaute Industriegebiet „Straßacker“. Die noch unbebauten Teilflächen sind für die Ansiedlung von emissionsintensiven Betrieben vorgesehen.

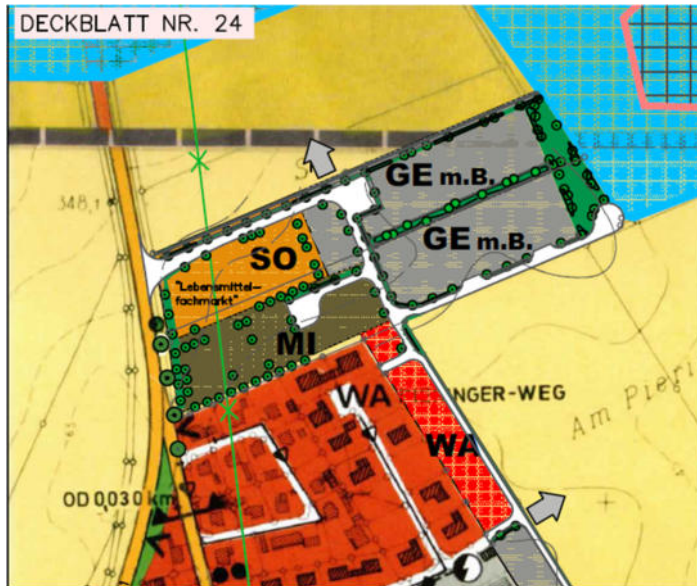


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Salching-Nord (Stadtfeld I) - ohne Maßstab: GE m.B.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Salching-Nord (Stadtfeld I) - ohne Maßstab: GE m.B. östlich Bauhof



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bereich Niederpiebing - ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche, wie z.B. der Talniederung der Aiterachau oder dem ökologisch reich strukturierten Hügelland. Auch sind regionalplanerische Ziele, wie z.B. Trenngrünstreifen oder regionale Grünzüge nicht betroffen. Aufgrund der Lage innerhalb einer Vogelkulisse sind artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Aufgrund der verkehrsmäßigen günstigen Lage an der Staatsstraße St 2141 mit unmittelbarem Anschluss an die Kreisstraße SR 9 sowie der Lage außerhalb von fachlich hochwertigen Bereichen bieten sich dieser Standort der Gemeinde sowohl für einen Lebensmittelfachmarkt, als auch für eine gewerbliche Nutzung insbesondere standorttechnisch an.

2. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

2.1 Grundzüge der Planung

Grundzüge der Planung sind die Steuerung des Maßes der Bebauung, insbesondere durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, sowie zur Wandhöhe auf ein im Gewerbegebiet angemessenes und dem städtebaulichen Konzept entsprechendes Maß.

Auch die Eingrünung des Gewerbegebietes ist ein wesentlicher Grundzug der Planung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit der geplanten Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfläche wird eine sinnvolle Weiterentwicklung am westlichen Ostrand von Salching erreicht. Die städtebauliche Anbindung an den bestehenden Ortskern wird über eine fußläufige Verbindung, ausgehend von der Kreisstraße SR 9 (Brückenstraße), erreicht.

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Gesamt-Verkaufsfläche (VK) zulässig.

Im Norden des Sondergebietes ist der ebenerdige Parkplatz vorgesehen, im Süden die Baugrenze für den Gebäudekomplex.

Nördlich und südlich der Sonderbaufläche sind Gewerbeflächen geplant, welche im Süden unmittelbar an das bestehende Sondergebiet PV-Freiflächenanlage „Opperkofener Weg“ angrenzen.

Zur landschaftlichen Einbindung bzw. Gliederung sind entlang der Haupteinzelverkehrsstraße Hochstamm-bäume eingepflanzt. Die Gewerbegebiete werden an den Rändern mit zweireihigen freiwachsenden Hecken eingegrünt.

Die Gewerbegebiete sind nördlich und südlich des SO Lebensmittelfachmarkt ausgewiesen, im Norden mit Parzelle 1, im Süden mit den großflächigen Parzellen 2 bis 5.

Das Plangebiet wird von Osten her über die Staatsstraße St 2141, gegenüber der Kreisstraße SR 9 (Brückenstraße) erschlossen. Auf der Staatsstraße ist eine beidseitige Linksabbiegespur mit einer zusätzlichen Lichtsignalanlage sowie gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zu errichten.

Für das Gewerbegebiet sind im Norden eine Parzelle in einer Größe von 2.870 m², im Süden vier Parzellen mit Größen von insgesamt 25.797 m² geplant. Die neue Erschließungsstraße erhält im Bereich der südlichen Parzellen einen 4,0 m breiten Grünstreifen, welcher als Retentionsraum, Straßenbegleitgrün und Bankett zur Verfügung steht.

Zur landschaftlichen Einbindung sind innerhalb dieses Mehrzweckstreifens parallel entlang der geplanten Erschließungsstraße Hochstamm-bäume vorgesehen. Zudem sind auf den Parzellen private Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. (s. Kapitel 2.9).

Aufgrund dieser Planung ist neben einer guten Lage hinsichtlich der erforderlichen Erschließung für ein Gewerbegebiet auch ein geeigneter Grundstückszuschnitt/-größe und -Gelände-profil erforderlich.

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung, den topographischen Voraussetzungen für eine schonende Einbindung in das Landschaftsbild und der guten Erschließung ist der

vorgeschlagene Standort am Westrand von Salching im direkten Anschluss an die Staatsstraße St 2141 für die Realisierung der gegenständlichen Bauleitplanung geeignet.

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

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als zulässig festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Die Zulässigkeit von Windenergie wird ausgeschlossen.

Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) ist nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ebenso nicht zulässig.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. 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.

Zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet mit Parzelle Nr. 1 und dem südlichen mit den Parzellen Nr. 2 bis 5 ist das sonstige Sondergebiet Lebensmittelfachmarkt nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von max. 1.200 m², davon sind max. 1.060 m² für den Lebensmittel-Vollsortimenter, 140 m² für den Backshop mit Verzehrfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit maximal 0,8, die Geschoßflächenzahl mit maximal 1,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet wird ebenso mit maximal 0,8 festgesetzt. Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Höhenentwicklung geregelt. Die zulässigen Wandhöhen werden als Höchstmaß auf max. 8,00 m festgesetzt, gemessen ab den jeweiligen festgesetzten Höhenbezugspunkten. Dieser beträgt für die Parzellen 1, 4 und 5 im Gewerbegebiet und im Sondergebiet auf 347,50 m ü. NHN, für die Parzellen 2 und 3 im GE 348,00 m ü. NHN.

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß des jeweiligen Höhenbezugspunktes bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) oder bis zum höchsten Punkt des Daches (First).

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen, jedoch mit vertikaler oder horizontaler Gliederung mindestens alle 50 m festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Es werden folgende Baugrenzen festgesetzt: Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäulichkeiten gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, ausgenommen Werbeanlagen und befestigte Flächen in geschotterter oder asphaltierter Bauweise.

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

2.5 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Als Dachformen der Gebäude sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Satteldächer zulässig. Zulässig sind Metalldächer aus mattem, beschichtetem Blech oder kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton sowie verglaste Teilbereiche. Weiterhin zulässig sind bei den Flachdächern auch Beton-, Folien oder Bitumendeckung sowie Kies-schüttungen und extensive Dachbegrünung. Die Dachdeckung der Dachplatten ist in weißen/hellen, roten, rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

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 nur dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Höhe max. 1,5 m über OK Dachfläche. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die zulässigen Dacharten werden mit einer Neigung zwischen 0° bis 10° festgesetzt. Um der ökologischen Zielsetzung gerecht zu werden, ist bei Flachdächern eine extensive Begrünung anzustreben.

2.6 Erschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung ist über eine öffentliche Erschließungsstraße, ausgehend von der östlich gelegenen Staatsstraße St 2141 (Landshuter Straße), gegenüber der Kreisstraßeneinmündung (SR 9 Brückenstraße) in die St 2141 vorgesehen. Die Kreuzung wird mit einer verkehrsabhängigen Lichtsignalanlage (LSA) ergänzt. Diese LSA kann die Querung der Fußgänger und Radfahrer sowohl zum Sondergebiet, als auch im Zuge des Radwegs parallel zur Staatsstraße nach Straubing sicher gestalten. Weiterhin kann dadurch die ungünstige Anbindung der SR 9 an einer Innenkurve entschärft werden. Durch die verkehrsabhängige Schaltung kann der Eingriff in den Staatsstraßenverkehr minimiert werden.

Die Zufahrt zum Sondergebiet ist nur im Bereich des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches im Nordwesten des Sondergebietes in einer Breite von max. 20,0 m zulässig. Eine Überstauung der Lebensmittelfachmarktzufahrt in der Abendspitzenstunde mit den geplanten Gewerbeansiedlungen ist nicht zu erwarten.

Für die landwirtschaftlich genutzten, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke Fl. Nr. 175 und 175/1 Gmkg. Salching bleibt die Anbindung über den bestehenden Feldweg (Fl. Nr. 176, Gmkg. Salching) zur Bewirtschaftung erhalten.

Hinweis: Die geplante fußläufige Verbindung von der Kreisstraße SR 9 (Brückenstraße) zum Lebensmittelfachmarkt ist mit dem bestehenden Radweg entlang der Staatsstraße St 2141 zu verbinden. Hier könnte der bestehende Radweg auch Richtung Westen an die Staatsstraße verlegt werden. Im Bereich der Kreisstraße SR 9 wäre dann noch eine Querungshilfe / Verkehrsinsel erforderlich.

Der Bau eines Kreisverkehrs wurde von Seiten des Staatlichen Bauamtes Passau abgelehnt.

Die Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St2141 wird durch die festgesetzten Baugrenzen für Gebäude eingehalten. Stellplätze für den Lebensmittelfachmarkt sowie das geplante Regenrückhaltebecken sind innerhalb der Anbauverbotszone zugelassen.

2.7 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur auf der Fassadenfläche mit einer Fläche von max. 100 m² je Gebäudeseite zulässig, ausgenommen hiervon ist der Werbewürfel im geplanten SO gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2.6.2. Diese Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend ausgeführt werden.

Unzulässig sind im übrigen Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung, laufende Schriften und sich bewegende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

Als freistehende Werbeanlagen sind pro Grundstück zwei Werbepylone mit einer Gesamthöhe von max. 6,5 m sowie einer vorder- und rückseitigen Werbefläche von je max. 5,0 m² und einer max. Breite von 2,0 m zulässig. Eine Ausleuchtung während und außerhalb der Öffnungszeiten ist zulässig.

Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten mit Werbefahnen bis zu einer Masthöhe von 9,0 m und einer Fahnenfläche von max. 9,5 m² zugelassen.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße St 2141 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Jegliche Art von Werbung, die auf die Staatsstraße St 2141 / die Kreisstraße SR 6 ausgerichtet oder von dort aus sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Verkehrsstrasse auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit dem Anbauverbot und Anbaubeschränkungen des § 9 FStG / Art. 23 und 24 BayStrWG unter Beachtung der Richtlinie für Werbung an Bundesstraßen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hin geprüft werden.

2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer, Einfriedungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, bezogen auf das Urgelände zulässig. Aufschüttungen müssen an den Grundstücksgrenzen wieder über natürliche Böschungen mit Neigungen von max. 1:3 mit einem Mindestabstand von 0,50 m auf das Urgelände heruntergeführt werden. Abgrabungen für Mulden und Becken zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Regenwasser sind bis zu einer max. Tiefe von 4,5 m zulässig.

Jegliche Stützmauern an den äußeren Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Ausnahme: innerhalb der Grundstücke und zwischen den Grundstücken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m (bezogen auf das Urgelände).

Zulässig sind max. 2,0 m hohe, transparente Einfriedungen aus Maschendraht oder Metallgitter in den Farben Silber, Anthrazit und Grün. Die Höhe der Einfriedungen richtet sich nach der endgültigen Geländeoberkante. Um das Unterkriechen von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Unterkante Einfriedung und Oberkante Gelände ein Abstand von 0,15 m einzuhalten. Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.

Die Grundstücksein- und -ausfahrten können mit Toranlagen oder Schranken versehen werden.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV, einzuhalten.

2.9 Grünordnungskonzept

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

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der jeweiligen Gebäude fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

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

Einzelbäume:

Zu einer optisch wirksamen inneren Mindestdurch- und eingrünung sind mindestens an den im Plan gekennzeichneten Stellen groß- oder mittelkronige Einzelbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Zusätzlich ist auf Privatflächen je 1.000 m² Grundstücksfläche sowie zusätzlich pro 15 Pkw-Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen. Die gem. Planzeichen I.5.1 festgesetzten Einzelbäume können auf die o.g. Anzahl angerechnet werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:

Die beiden Gewerbegebiete sind entlang ihrer äußeren Grenzen – mit Ausnahme der Grenze zum Retentionsbecken - auf 75% der Grundstückslängen mit mind. 2-reihigen Pflanzflächen und einem Baumanteil von mind. 5 % anzulegen.

Zwischen den Parzellen ist auf jeder Seite ein mind. 3 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser ist mind. 1-reihig auf mind. 50 % der jeweiligen Grundstückslänge mit Sträuchern gem. Artenauswahl textliche Festsetzung 3.1.9 zu bepflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund sind in Kap. 2.4 (Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern) und Kap. 3 der Festsetzungen enthalten.

Auf den zu begrünenden Flächen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

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, Stroh o.ä. zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in frei wachsender natürlicher Kronenform dauerhaft zu erhalten.

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.

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 ist durch den Anschluss an den Zweckverband Straubing Stadt und Land geplant.

Entsprechende Anschlüsse sind ggf. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages inkl. Kostenübernahmeerklärung zu regeln.

Ist das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfes nicht ausreichend, hat die Gemeinde dem Zweckverband die Kosten für zusätzliche Maßnahmen zu erstatten.

3.2 Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von *privaten* Dach- und versiegelten Flächen ist zunächst auf den Baugrundstücken bestmöglich z.B. mittels Rigolen-/Muldenversickerung zu versickern bzw. über kombinierte Retentions- und Speicherzisternen aufzufangen und zu puffern. Eine Zuleitung auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist nur in Form von Notüberläufen möglich.

Anfallendes Niederschlagswasser von *öffentlichen* Flächen ist zunächst z. B. über Fugenpflaster oder Wiesenflächen in den straßenbegleitenden Seitenstreifen bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überschusswasser kann dem im Nordosten des Geltungsbereiches geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend dimensioniert.

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 soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing erfolgen; diese betreibt das 0,4 kV-Netz. Die genaue Lage der erforderlichen Niederspannungskabel wird im Zuge der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen -einschließlich der Hausanschlussleitungen- von beiderseits je 2,50 Meter einzuhalten. Die Planung des Kabel- und Versorgungsleitungsnetzes, die Lage der Hausanschlussleitungen und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen erfolgt in Abstimmung mit den im Bebauungsplan festzulegenden Baumstandorten. Das DVGW Arbeitsblatt GW 125 ist zu beachten.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße St 2141 und der Kreisstraße SR 9 nicht beeinträchtigen.

3.4 Telekommunikation

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG oder 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 zu beachten. Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im städtischen 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

Für das Vorhaben wurde durch die Gemeinde Salching ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Die entsprechenden Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 06.08.2026) keine Bodendenkmäler vermutet. Nördlich des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal „Siedlung des Jungeolithikums (Altheimer Gruppe) und verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ mit der Nr. „D-2-7141-0314“ verzeichnet.

Baudenkmäler oder Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG befinden sich weder im Geltungsbereich, noch in der näheren Umgebung.

Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher grundsätzlich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis beider Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung vom 20.07.2004 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und hierfür die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Er beschreibt und bewertet voraussichtliche, erhebliche Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Vorhaben.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

➤ Lage und Ausdehnung

Das Plangebiet erstreckt sich westlich der Staatsstraße St 2141, am westlichen Ortsrand des Hauptortes Salching und im unmittelbaren nördlichen Anschluss an eine PV-Freiflächenanlage.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der östlich gelegenen Staatsstraße St 2141 (Landshuter Straße) und der gegenüberliegenden Kreisstraßeneinmündung (SR 9 Brückenstraße) in die St 2141. Die Kreuzung wird mit einer verkehrsabhängigen Lichtsignalanlage (LSA) ergänzt.

Die begrenzende städtebauliche Wirkung durch die Staatsstraße St 2141 wird durch eine sichere Fuß- und Radwege-Anbindung überwunden. Dadurch kann eine städtebauliche Integration an die Ortschaft Salching erreicht werden.

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

- Ausweisung als Gewerbegebiet bzw. sonstiges Sondergebiet
- 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 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 148/TF (St 2141), 152/2/TF, 174, 176/TF (Wirtschaftsweg), 179, 180 und 181/1, alle der Gemarkung Salching, mit einer Gesamtflächengröße von 38.720 m².

1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung

➤ **Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Salching im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“, südlich des Oberzentrums Straubing und des „ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen“ Straubing-Bogen.

In der Karte Raumstruktur des Regionalplanes Region „Donau-Wald“ (RP 12) ist die Gemeinde Salching als Stadt- und Umlandbereich im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Sie liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Straubing-Landau.

Gemäß der Karte Nah- und Mittelbereiche liegt die Gemeinde im Nah- und Mittelbereich des Oberzentrums Straubing.

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 einen Lebensmittelfachmarkt sowie ein Gewerbegebiet für den örtlichen Bedarf.

Der vorliegende Bereich stellt sich somit als geeignete Fläche dar, da ein direkter Anschluss an die Staatsstraße St 2141 vorhanden ist. Die vorliegende Planung trägt zu einer Ortsabrundung in westliche Richtung bei. Eine städtebauliche Integration kann erreicht werden. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Arbeitsplätze können durch diese Ausweisung geschaffen werden 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.

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

➤ **Flächennutzungsplan**

Der mit Bescheid der Regierung von Niederbayern am 21.07.1986 genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aiterhofen stellt das westlich der Staatsstraße St2141 befindliche Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

➤ **Naturschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotop oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, 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 grünordnerische Maßnahmen).

➤ Artenschutzrecht

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

➤ Denkmalschutzrecht

Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas liegt innerhalb des Geltungsbereiches kein bekanntes Bodendenkmal. Weitere Denkmäler sind jedoch aufgrund der siedlungsgünstigen Lage in der näheren Umgebung vorhanden.



Abbildung 12: 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 (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und sind daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch

Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei Überplanung bzw. Bebauung im Planungsbereich hat der Antragsteller eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Planungsbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn ein bauvorgreifender Oberbodenabtrag mit einem Bagger mit ungezählter Humusschaufel durchgeführt werden um den Erhaltungszustand, die Ausdehnung und die Bedeutung des mutmaßlichen Bodendenkmals besser abschätzen zu können. Diese Erdbewegungen müssen unter der Aufsicht der Kreisarchäologie Straubing-Bogen durchgeführt werden. Sollte der Oberbodenabtrag ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers (Grundeigentümer/Bauträger) eine archäologische Untersuchung auf Grundlage der aktuellen Grabungsrichtlinien des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchführen zu lassen.

Im Interesse des Bauträgers und um mögliche Bauverzögerungen zu vermeiden wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme mit der Kreisarchäologie Straubing-Bogen in Verbindung zu setzen.

Bau- und Kunstdenkmäler

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 / Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 04.08.2026) außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sog. „wassersensiblen Bereich“.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch verläuft die Aiterach im Südosten in einer Mindestentfernung von ca. 500 m. Auch Extremhochwasserereignisse sind bislang nicht vorgekommen.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

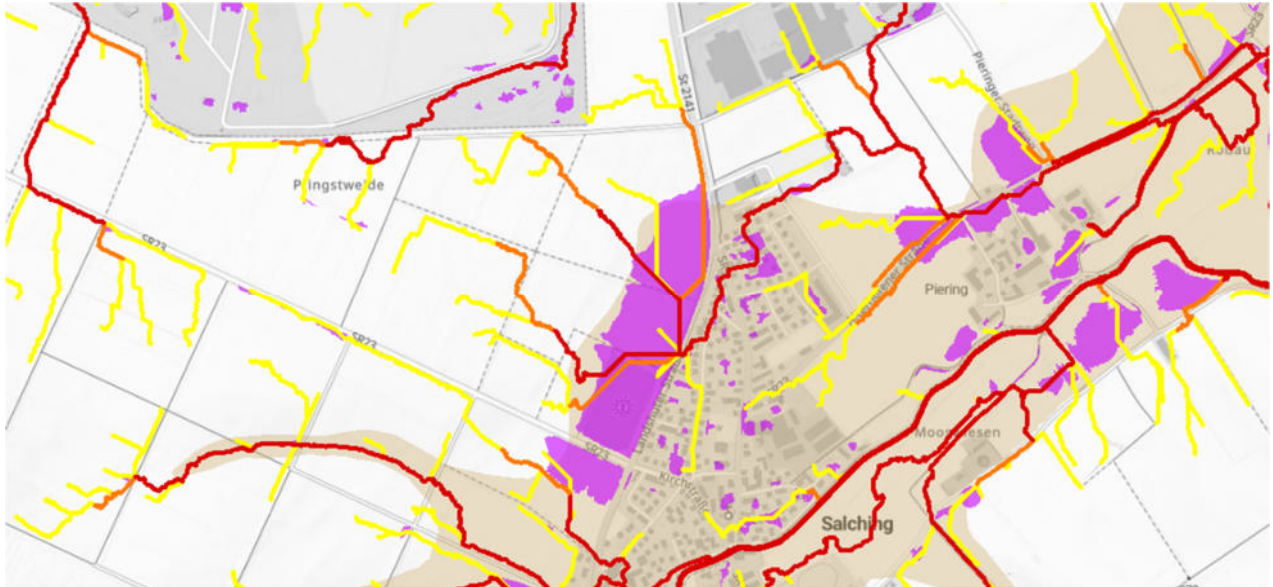


Abbildung 13: Ausschnitt aus UmweltAtlas, rot = potentielle Fließwege bei Starkregen, starker Abfluss, orange = potentielle Fließwege bei Starkregen, erhöhter Abfluss, gelb = potentielle Fließwege bei Starkregen, mäßiger Abfluss, lila = Geländesenken und Aufstaubereiche, hellbraun = wassersensibler Bereich - ohne Maßstab

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

➤ **Wasserschutz/-recht**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Grenze des am 26.09.1984 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Straubing beginnt in einer Entfernung von mind. 150 m weiter nördlich.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist u. U. erforderlich, wenn für die Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen 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**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der stark befahrenen Staatsstraße St 2141 bereits vorbelastet.

Berücksichtigung:

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der noch festzusetzenden Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

2.1 Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Gäulandschaften im Dungaue“ (064-C) zugerechnet.

Der Dungaue liegt als Becken zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und dem Falkensteiner Vorwald im Norden. Als recht breites, von Nordwest nach Südost reichendes Band wird er in seiner gesamten Länge von der Donau durchflossen. Der Übergang zum Donau-Isar-Hügelland im Süden ist fließend. Zum Falkensteiner Vorwald ist die markant ausgebildete Trennlinie an einigen Stellen durch tiefe Tertiärbuchten aufgelöst. Im Landkreis werden die folgenden zwei Untereinheiten unterschieden:

Zwischen dem Donau-Isar-Hügelland im Süden und den Donauauen im Norden liegen die Gäulandschaften des Dungaues. Es handelt sich um pleistozäne Hochterrassen, die von bis zu 6 m mächtigen Löss- und Lösslehmdecken überlagert sind. Auf diesen haben sich fruchtbare Parabraunerden und örtlich auch schwarzerdeähnliche Böden ausgebildet, die Ursache intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sind. Deswegen werden die Gäulandschaften auch häufig „die Kornkammer Bayerns“ genannt. In der Folge entstand in den vergangenen Jahrzehnten eine nahezu vollständig ausgeräumte, naturferne Landschaft, die über zahlreiche kritisch bis stark verschmutzte Fließgewässer zur Donau hin entwässert wird. Die naturräumliche Untereinheit setzt sich in den angrenzenden Landkreisen Regensburg und Deggendorf fort.

Das **Klima** des gesamten Dungaubeckens, und insbesondere das der Gäulandschaften, ist kontinental geprägt. Es weist hohe Sommertemperaturen, hohe Jahres- und Tages Temperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter auf. Damit ist es das am stärksten kontinental getönte Klima Bayerns. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 mm, es ist also noch trocken bis mäßig feucht. Insgesamt weist diese naturräumliche Einheit aufgrund ihrer Beckenlage mehr Nebeltage und kalte Tage als die umgebenden Gebiete auf; im Frühling und Sommer werden aber höhere Temperaturen und eine längere Vegetationsperiode erreicht.

Der Straubinger Gäu ist bedingt durch die guten landwirtschaftlichen Ertragsbedingungen extrem arm an **naturnahen Strukturen**. In der Biotopkartierung konnten nur einzelne Biotopflächen erfasst werden. Ihr Flächenanteil liegt mit 0,7 % wie bereits im Donau-Isar-Hügelland (dort 0,9 %) weit unter dem für eine Mindestausstattung mit artenreichen Lebensräumen erforderlichen Wert. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Das Planungsgebiet stellt sich als relativ ebenes **Gelände** dar. Es weist Geländehöhen von 346,5 bis 347,0 m ü. NHN auf.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (M6a).

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.2 Artenschutz

Für die vorliegende Planung wurden „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ als eigenständiges Gutachten erstellt.

Das Gutachten des Büros für Landschaftsökologie Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid vom 13.01.2026 wird Anlage 1 zu diesem Bebauungs- mit Grünordnungsplan und liegt den Unterlagen bei.

Auf die Inhalte wird verwiesen. Es folgen Auszüge aus dem Gutachten:

“(…) Aufgrund der großräumigen Verbreitung und der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebietes können Vorkommen von prüfungsrelevanten Pflanzen-, Säugetier-, Reptilien-, Amphibien-, Fisch-, Libellen-, Falter-, Käfer- und Molluskenarten ausgeschlossen werden. Die Arten kommen im Großnaturraum nicht vor, der Wirkraum des Vorhabens liegt außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern oder es sind keine geeigneten Lebensräume für die Arten im Eingriffsraum und seinem nahen Umfeld vorhanden. (…)

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie:

Insgesamt wurden 15 Brutvogelarten nachgewiesen. Sieben dieser Arten sind prüfungsrelevant. Bei den Arten Bluthänfling, Dorngrasmücke, Goldammer, Klappergrasmücke, Rebhuhn und Stieglitz ist keine Verschlechterung der Lebensbedingungen zu erwarten. Somit verbleibt als zu prüfende Art die Feldlerche, ein Bodenbrüter.

Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Es wurde ein Brutpaar der Feldlerche im Bereich des geplanten Gewerbegebietes, weitere Brutpaare in der Feldflur westlich des Geltungsbereiches kartiert.

Konfliktvermeidende und vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) sind erforderlich:

Konfliktvermeidende Maßnahmen:

Um die Tötung von Tieren oder Küken zu vermeiden, ist die Baustellenfreimachung entweder außerhalb der Brutzeit (also nicht von 01.03. bis 15.08.) auszuführen oder es sind Vergrämnungsmaßnahmen vorzusehen. Diese sind von Brutbeginn (01.03.) bis Beginn der Baufeldfreimachung aufrechtzuerhalten. Dazu werden Pfosten mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante im mittleren Abstand von 20 m eingeschlagen und oben mit Trassierband, Flatterleine oder ähnlichem versehen.

Folgende CEF-Maßnahmen werden als Ausgleich für 1 Brutrevier der Feldlerche umgesetzt: 10 Lerchenfenster à 20 m² und 0,2 ha Brache-/Blühstreifen (hier: 10 Stk Lerchenfenster und 0,2 ha Brache-/Blühstreifen).

Zusammenfassung:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind unter Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig.

2.3 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.

2.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** überwiegend als „fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (12a)“ angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). In der Bodenschätzungskarte wird die Bodenart für Äcker als Lehm mit einer mittleren Ertragsfähigkeit, entstanden aus Löss (L3Lö) angegeben (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>). Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, die unter Dauerbewuchs stehen.

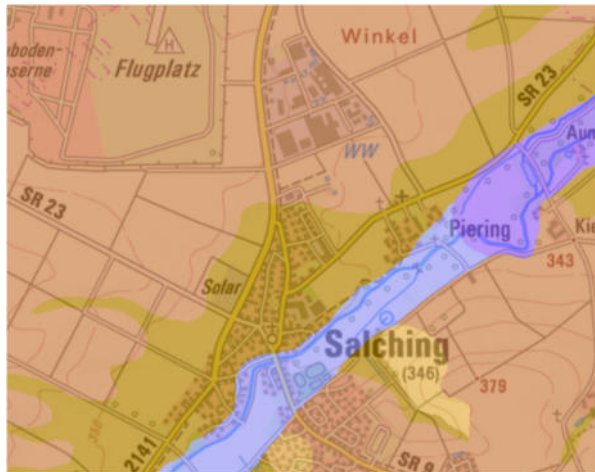


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte des Bayernatlas, ohne Maßstab vom 07.08.2026

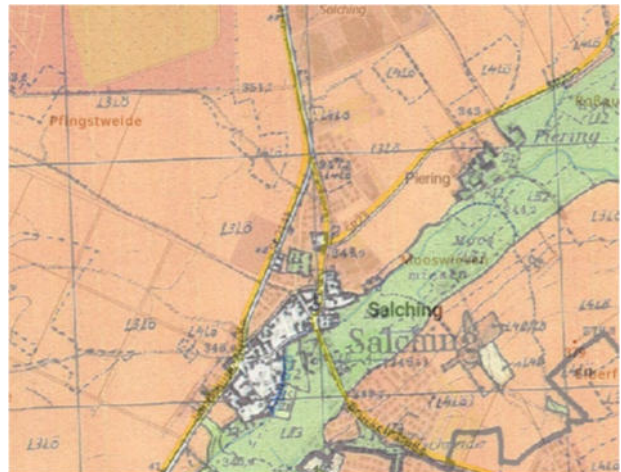


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Bodenschätzungskarte des Umweltatlas Bayern, ohne Maßstab vom 07.08.2026

Im Juni 2026 wurden eine Baugrunderkundung mittels Schurf und ein Sickerversuch zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes durchgeführt (Anlage 2: IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, 05.06.2026).

Es ergaben sich folgende Bodenschichten:

- Ton, schluffig, schwach sandig unterhalb der ca. 30 cm starken Ackerbodenauf-
lage (Tiefe ca. 2,9 m unter GOK)
- Sande, schwach schluffig bis schluffig (ca. 20 cm Stärke)
- quartäre Kiese, sandig, schwach schluffig.

Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit wurde folgende bemessungsrelevante Infiltrationsrate ermittelt: k_f -Wert von ca. $4,6 \times 10^{-5}$ m/s.

Der Versickerungsbeiwert des Schurfs SCH 1 liegt im versickerungsfähigen Bereich, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Die Versickerung ist vor Ausführung mit dem zuständigen WWA hinsichtlich Zulässigkeit abzustimmen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich 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, Bodenschätzungskarte http://www.umweltatlas.bayern.de Moorbodenkarte: kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, allerdings innerhalb von wassersensiblen Bereichen	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen (fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium))	3 (mittel)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte http://www.umweltatlas.bayern.de Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, allerdings innerhalb von wassersensiblen Bereichen	Lehm, Durchlässigkeit gering bis mittel mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G086 Quartär – Straubing)	Chemischer Zustand des Grundwasserkörpers: ohne Überschreitung des Schwellenwerts für Schwermetalle	4 (hoch)

	http://www.umweltatlas.bayern.de	hohes Bindungsvermögen	
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: L3Lö, mittlere Zustandsstufe (Acker-Wertzahlen 82-74)	hohe bis sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit	4 (hoch) bis 5 (sehr hoch)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturschichte	Geotope: Kein Eintrag http://www.umweltatlas.bayern.de	/	/
Potenzielle Erosionsgefährdung	ABAG	Geringer Bodenabtrag	1 (sehr gering) bis 2 (gering)
Gesamtwert			3 (mittel)

Tabelle 2: Bewertung der Bodenteilfunktionen

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

Der Boden wird auf bis zu 80% der Fläche überbaut. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort überwiegend verloren. Die Freiflächennutzung stellt gegenüber der aktuellen Ackernutzung keine Beeinträchtigung dar.

Die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes gem. BBodSchV sind zu beachten, eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion ist zu gewährleisten.

Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV sollte ein Bodenschutzkonzept (BKS) mit Bodenschutzplan erstellt, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 beauftragt werden.

Gemäß dem Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

Ergebnis:

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten, allerdings in wassersensiblen Bereichen. Mit hohem Grundwasserstand ist nicht zu rechnen; ein erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen besteht nicht.

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.

Auswirkungen:

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

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

Anfallendes Niederschlagswasser von *öffentlichen* Flächen ist zunächst z. B. über Fugenpflaster oder Wiesenflächen in den straßenbegleitenden Seitenstreifen bestmöglich im Untergrund zu versickern.

Überschusswasser kann dem im Nordosten des Geltungsbereiches geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. Dieses wurde im Rahmen der Erschließungsplanung bereits entsprechend dimensioniert.

Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen, als auch Aufstaubereiche.

Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans auftritt. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern.

Ergebnis:

Der Geltungsbereich wird als ein Gebiet mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser eingestuft.

Es ergeben sich Auswirkungen von **mittlerer** Erheblichkeit.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt an der stark befahrenen Staatsstraße St 2141. Somit sind bereits Vorbelastungen der Luftqualität vorhanden. Es kann aufgrund der direkt angrenzenden,

bestehenden Bebauung und der ebenen Lage davon ausgegangen werden, dass es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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 kleinen Beitrag zum kleinklimatischen Ausgleich. Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Die Entstehung von Heizanlagen für die neuen Gebäude kann betriebsbedingt zu einer Zunahme der Emissionen von Abgasen einschließlich CO₂ 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.

Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Ergebnis:

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

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

2.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die östlich angrenzende Staatsstraße St 2141 vorbelastet.

Auswirkungen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten wurde das Vorkommen von Bodenbrütern untersucht (vgl. Kapitel 2.2). Es werden Vergrämnungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Im Übrigen haben die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Festsetzung von Baumstandorten und Randeingrünungen werden Teilflächen in geringem Maße für das Schutzgut Arten und Lebensräume wiederhergestellt bzw. aufgewertet.

Mit Ausgleichsmaßnahmen in Form der Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen kann dauerhaft eine Verbesserung der gesamtökologischen Situation im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung erreicht werden.

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 unter Beachtung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) zu erwarten (vgl. Kapitel 2.2 im Umweltbericht).

Ergebnis:

Gemäß Leitfaden wird das Gebiet mit **geringer** Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfasst.

2.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt westlich der Staatsstraße St 2141 mit unmittelbarem Anschluss an die geschlossene Bebauung des Hauptortes Salching im Osten. Im Westen liegt die offene Feldflur.

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

Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 346,5 bis 347,0 m ü. NHN auf.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die Staatsstraße St 2141 stellt bereits eine erhebliche Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes (keine freie Landschaft) dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Plangebiet entlang der Staatsstraße 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.

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.

2.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Durch die angrenzenden Infrastruktureinrichtungen (Staatsstraße, Kreisstraße) sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf. Die Staatsstraße St 2141 und die bestehende Wohnbebauung stellen bereits eine Beeinträchtigung und damit Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Die Auswirkungen werden durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert.

Ergebnis:

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

2.3.7 Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

Beschreibung:

Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der üblichen Geräusche der stark befahrenen Staatsstraße St 2141 und der einmündenden Kreisstraße SR 9 im Osten vorbelastet.

Auswirkungen:

Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden bis zur 2. Auslegung ergänzt.

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 der Gebäude vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen. Durch den neuen Einzelhandel können die Fahrstrecken für die Einwohner von Salching zum nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter und damit die Emissionen des Straßenverkehrs reduziert werden. Zudem ist der Supermarkt auch fußläufig gut zu erreichen.

Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau-, anlage und betriebsbedingten Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2.3.9 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.

2.4 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

In nachfolgender Tabelle sind Bewertungen der Umweltzustände und der Umweltauswirkungen als Übersicht zusammengestellt:

Schutzgut	Zustandsbewertung ¹⁾	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (3)	mittlere Beeinträchtigung
Klima / Luft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Arten und Lebensräume	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Landschaft	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Mensch (Erholung)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Mensch (Lärm)*	geringe Bedeutung (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
Gesamtbewertung	Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geringe Beeinträchtigung

Tabelle 3: Bewertung der 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.

¹⁾ 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild

2.5 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.

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**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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.

2.6 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

➤ **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)
- Festsetzung von Vergrämuungsmaßnahmen für die Feldlerche

➤ **Schutzgut Wasser**

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge im Parkplatzbereich
- 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

➤ **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

➤ **Schutzgut Luft/Immissionen**

- Schaffung von Grünflächen
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- Festsetzen von zulässigen Emissionswerten

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

- Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

2.7 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 „**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ 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 das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste sowie eine Baugebietsgröße von nur bis zu ca. 0,5 ha Fläche.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ schon aufgrund eines geplanten Gewerbe- und Sondergebietes nicht angewandt werden.

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

1. Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen und wird derzeit ausschließlich als Ackerfläche (Biotop- und Nutzungstyp A11/2 Wertpunkte) intensiv genutzt.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Schutzgutbeschreibung und -bewertung (s. 2.3 und 2.4) insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft.

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. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von ca. 38.720 m² auf, davon entfallen ca. 7.900 m² auf das geplante SO, ca. 30.820 m² auf die geplanten GE-Flächen incl. Erschließungsstraße und Regenrückhaltebecken.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt entsprechend der festgesetzten GRZ 0,8.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Biotop- / Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Sondergebiet „Einzelhandel“				
gering	7.900	2	0,8	12.640
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung von naturnahen Gehölzhecken als Eingrünung und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
abzgl. Summe Planungs­faktor (max. 20 %)				5 %
SO: Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				12.008
Restlicher Geltungsbereich (GE, Erschließung, RRB)				
gering	30.820	2	0,8	49.312

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Festsetzung von naturnahen Gehölzhecken als Eingrünung der beiden Gewerbegebiete und einer Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung im BuGOP aufgrundl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
abzgl. Summe Planungsfaktor (max. 20 %)		5 %
Restl. Geltungsbereich: Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		46.846
Ges. Geltungsbereich: Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten		58.854

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für das geplante **Sondergebiet** ist eine Kompensation von **12.008 Wertpunkten** zu erbringen. Für das geplante **Gewerbegebiet** mit Erschließungsstraße und RRB ist eine Kompensation von **46.846 Wertpunkten** zu erbringen.

Die Gesamtsumme des Ausgleichsbedarfs beträgt **58.854 Wertpunkte**.

4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die baurechtliche Kompensation für das **Sondergebiet** erfolgt durch Abbuchung von folgender Ökokontofläche der Gemeinde Irlbach: Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gmkg. Irlbach (siehe Abbuchungsplan vomAnlage 4) – *wird zur öffentlichen Auslegung nachgereicht*.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Irlbach.

Die baurechtliche Kompensation für das geplante **Gewerbegebiet** (incl. Erschließungsstraße und RRB) erfolgt durch Abbuchung von folgenden Ökokontoflächen der Gemeinde Salching:

- Flurnummer 281/4 Gmkg. Oberpiebing – Abbuchung Nr. 5 (siehe Abbuchungsplan vom August 2026 Anlage 5).
- Flurnummern 1409/TF und 1410/TF, jeweils Gmkg. Salching (siehe Abbuchungsplan vom, Anlage 6) – *wird zur öffentlichen Auslegung nachgereicht*.

Die beiden Ökokontoflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Salching.

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

2.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Sondergebiet und Wohngebiet
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche
- erschließungstechnisch optimales Grundstück im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben. Die gewählte Straßenführung ermöglicht einen sparsamen Flächenverbrauch.

3. Zusätzliche Angaben

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

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

- Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)
- Umweltatlas Bayern Boden
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Salching
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (August 2026)

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) angewandt.

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

3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

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

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salching plant auf Veranlassung eines privaten Vorhabensträgers, die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für einen Lebensmittelfachmarkt sowie im nördlichen und südlichen Anschluss die Entwicklung von Gewerbegebieten.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Staatsstraße 2141, im unmittelbaren nördlichen Anschluss an ein bestehendes Sondergebiet PV-Freiflächenanlage.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 148/TF (St 2141), 152/2/TF, 174, 176/TF (Wirtschaftsweg), 179, 180 und 181/1, alle der Gemarkung Salching, mit einer Flächengröße von 38.720 m², wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 7.900 m² entfällt. Die Grundstücke Fl.Nr. 175 und 175/1 sind nicht erwerbbar und stehen für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung.

Die Fläche ist relativ eben und weist Geländehöhen von 346,5 bis 347,0 m ü. NHN auf.

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. Allerdings liegt das Gebiet in einem sog. „wassersensiblen Bereich“. Ein faktisches Überschwemmungsgebiet kann jedoch hiesigen Erachtens ausgeschlossen werden.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die Baumaßnahme die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen können durch Festsetzungen vermieden werden. Die Überprüfung der lokalen Versickerfähigkeit sowie die Ausgestaltung der Regenwasserentsorgung liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation im durch Verkehrsstrassen stark vorbelasteten 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen durch die angrenzende Staatsstraße St 2141 vorbelastet.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden unter Einhaltung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) für Bodenbrüter (Feldlerche) nicht prognostiziert.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt. Der entsprechende Ausgleich wird durch Ausweisung von Ausgleichsflächen erbracht.

Schutzgut Landschaft

Durch die neue, zusätzliche Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert. Da sich das Plangebiet entlang einer stark befahrenen Verkehrsstrasse bewegt, werden zwar landwirtschaftliche Nutzflächen versiegelt, aber es erfolgt eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung an dieser Stelle von Salching. Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm-Immissionen)

Erholungswirksame Flächen sind nicht betroffen. 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 Gewerbe- und Sondergebietes 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.

4. Anlagen

- Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
Gemeinde Salching Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „An der Staatsstraße“ (Hartmut Schmid, Landschaftsökologe, Donaustauf 13.01.2026)
- Anlage 2: Prüfbericht: Baugebiet „An der Staatsstraße“ Gemeinde Salching (IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH Projektnummer 26230409 (05.06.2026)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung der vom – **wird nachgereicht -**
- Anlage 4: Abbuchungsplan: Ökokonto Gemeinde Irlbach: Flurnummern 1582/TF und 1583/1, jeweils Gmkg. Irlbach – **wird nachgereicht -**
- Anlage 5: Abbuchungsplan: Ökokonto Gemeinde Salching „Pfaffenpoint“: Flurnummer 281/4 Gmkg. Oberpiebing
- Anlage 6: Abbuchungsplan: Ökokonto Gemeinde Salching: Flurnummern 1409/TF und 1410/TF, jeweils Gmkg. Salching - **wird nachgereicht -**