



**GEMEINDE  
SALCHING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 27  
ZUM  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DER GEMEINDE SALCHING FÜR DEN BEREICH  
„AN DER STAATSSTRASSE“**

Gemeinde Salching  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2024  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom .....  
Feststellungsbeschluss 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         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>BEGRÜNDUNG.....</b>                                                                                               | <b>4</b>      |
| <b>1. Allgemeines .....</b>                                                                                          | <b>4</b>      |
| 1.1 Planungsanlass und Ziel .....                                                                                    | 4             |
| 1.2 Übersichtslageplan .....                                                                                         | 4             |
| 1.3 Luftbildausschnitt.....                                                                                          | 5             |
| 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                       | 5             |
| 1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....                                                           | 9             |
| 1.6 Planungsauftrag .....                                                                                            | 9             |
| <b>2. Begründung des Wohnbauflächenbedarfes für das WA .....</b>                                                     | <b>10</b>     |
| <b>3. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>                                                                    | <b>11</b>     |
| <b>4. Abwehrender Brandschutz.....</b>                                                                               | <b>12</b>     |
| <b>5. Immissionsschutz .....</b>                                                                                     | <b>12</b>     |
| <b>6. Denkmalschutz .....</b>                                                                                        | <b>12</b>     |
| <br><b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                       | <br><b>14</b> |
| <b>1. Einleitung .....</b>                                                                                           | <b>14</b>     |
| 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes .....                                                              | 14            |
| <b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>                                                                 | <b>14</b>     |
| 2.1 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen<br>sowie die Art deren Berücksichtigung..... | 15            |
| <b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten<br/>Umweltauswirkungen.....</b>                | <b>18</b>     |
| 3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten.....                                                                  | 18            |
| 3.2 Artenschutz .....                                                                                                | 19            |
| 3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren<br>Wirkungsgefüge .....                     | 20            |
| 3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter.....                                                                  | 21            |
| 3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....                                                          | 22            |
| 3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....                                               | 22            |
| 3.7 Eingriffsregelung .....                                                                                          | 23            |

|           |                                                                                                                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8       | Alternative Planungsmöglichkeiten.....                                                                                                      | 24        |
| <b>4.</b> | <b>Zusätzliche Angaben.....</b>                                                                                                             | <b>24</b> |
| 4.1       | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen<br>Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung ..... | 24        |
| 4.2       | Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring).....                                                                          | 25        |
| 4.3       | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                               | 25        |

## BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Salching beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des gleichnamigen Hauptortes westlich der Staatsstraße St 2141 die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelfachmarkt“ nach § 11 BauNVO und im unmittelbaren nördlichen und südlichen Anschluss die Ausweisung von Gewerbegebieten nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gleichzeitig soll das noch nicht umgesetzte südliche Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewidmet werden.

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

Die Gemeinde weist eine verkehrsgünstige Lage an der Staatsstraße St 2141 auf und befindet sich in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Straubing.

Aus diesem Grund soll der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde mittels Deckblatt Nr. 27 geändert werden.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 148/TF (St 2141), 152/2/TF, 174, 176/TF (Wirtschaftsweg), 179, 180, 181/1 und 224/TF, alle der Gemarkung Salching, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 66.300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 38.700 m<sup>2</sup> auf den Nordteil (SO, GE) und 27.600 m<sup>2</sup> auf den Südteil (WA).

#### 1.2 Übersichtslageplan



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

### 1.3 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 12.08.2026 – ohne Maßstab

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

➤ **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.

### ➤ **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.

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gem. den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet, einen Lebensmittelvollsortimenter für den örtlichen Bedarf sowie ein Allgemeines Wohngebiet.

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

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung.

### ➤ **Flächennutzungsplan**

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

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Neuausweisungen des Sondergebietes „Lebensmittelfachmarkt“ und der beiden Gewerbegebiete als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Opperkofener Weg“ ist derzeit noch als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ dargestellt.

#### Berücksichtigung:

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelfachmarkt“ sowie von Gewerbegebieten im nördlichen Anschluss an eine Freiflächen-Photovoltaikanlage und die Umwidmung eines Sondergebietes PV-Anlage in ein Allgemeines Wohngebiet wird eine Ortsabrundung am Nordwestrand von Salching erreicht.

Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 29.07.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das vorliegende Deckblatt Nr. 27 zu ändern.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB für den Nordteil ein Bebauungs- mit Grünordnungsplan aufgestellt.

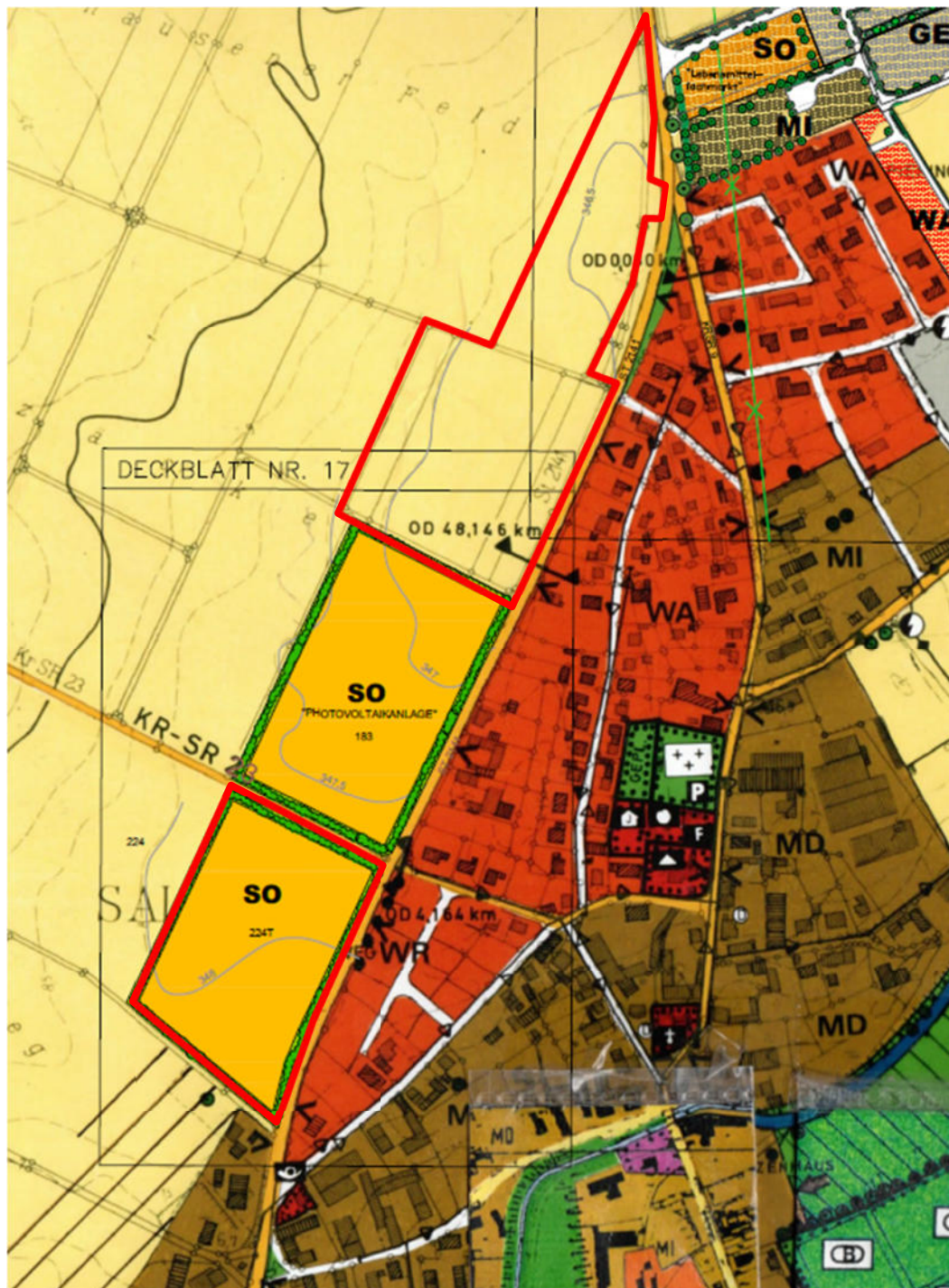


Abbildung 3 : Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind die Neuausweisungen (GE und SO Lebensmittelfachmarkt im Norden, WA im Süden) bereits dargestellt.

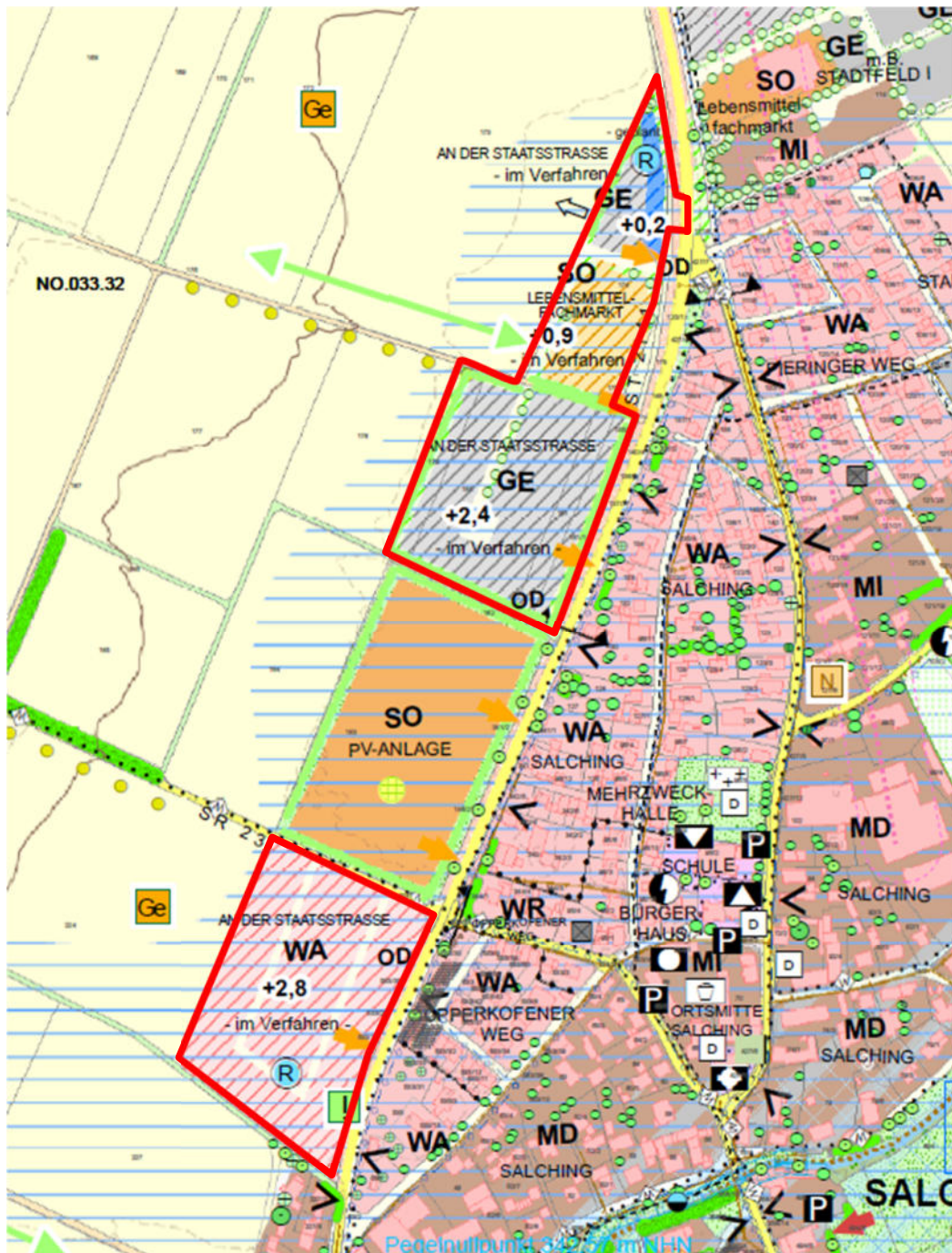


Abbildung 4 : Auszug aus dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan - ohne Maßstab

#### Berücksichtigung:

Der vorliegende Bereich – westlich der Staatsstraße 2141 und des bestehenden Ortsrandes und im nördlichen Anschluss an das alte Dorfgebiet – bietet sich städtebaulich für eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung in ein Sonder- / Gewerbegebiet an.

Das derzeit als Sondergebiet PV-Anlage ausgewiesene Gebiet soll in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden.

## **1.5 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung**

Die Ausgangsflächen stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) dar. Zwischen dem geplanten GE und dem geplanten WA befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, welche an allen 4 Seiten mit Heckenstrukturen eingegrünt ist. Im Osten grenzt die Staatsstraße St 2141 mit geschlossener Bebauung an, im Westen liegt die freie Feldflur.

Die Flächen sind relativ eben und weisen Geländehöhen von 346,5 bis 347,9 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. Bauvorgehende 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.

## **1.6 Planungsauftrag**

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in 94327 Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## **2. Begründung des Wohnbauflächenbedarfes für das WA**

Um den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen an diese Bedarfsprüfung stellt die Bayerische Staatsregierung seit Anfang 2020 eine Auslegungshilfe zur Verfügung, welche Grundlage der nachfolgenden Ausführungen ist („Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ - Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Stand: 07. Januar 2020).

### Allgemeines

Durch die Nähe zum Oberzentrum Straubing und die optimale Verkehrsanbindung (Lage an der Staatsstraße St 2141 sowie an den Kreisstraßen SR 9 und SR 23) weist Salching eine große Attraktivität als Wohnort auf. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung soll eine größere Breite unterschiedlicher Wohnraumsprüche und -nachfragen abgedeckt werden.

Die Gemeinde Salching verfolgt das Ziel, Wohnbauflächen auf die Hauptorte Salching bzw. Ober- und Niederpiebing zu konzentrieren, unter Beachtung natürlicher Bebauungsgrenzen, wie z.B. Talräumen sowie Hang- und Kuppenlagen. Die Aitrachau soll von jeglicher weiterer Bebauung freigehalten werden.

Langfristig soll die Neuausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes der Ortschaft Salching zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

### 1. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Von Seiten der Gemeinde wird vorrangig eine Innenentwicklung favorisiert, um neue Baugebiete am Ortsrand nur maßvoll auszuweisen. Die Potentiale der Innenentwicklung werden dabei immer wieder auf den Prüfstand gestellt, um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden. Über ein Leerstandsmanagement werden freie Grundstücke sowie freiwerdende Bausubstanz derzeit ermittelt.

Die Gemeinde verfügt derzeit nur noch über wenige Wohnbaugrundstücke im Hauptort Salching. Die aktuell noch nicht bebauten Bauparzellen befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind zum jetzigen Zeitpunkt für die Gemeinde nicht zu erwerben.

### 2. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Die Gemeinde Salching hat seit 1997 eine Einwohnerzunahme von im Schnitt etwa 30 EW / Jahr erfahren (2.967 Einwohner 2024 gegenüber 2.157 Einwohnern im Jahr 1997). Das entspricht einem Plus von knapp 1,4 % pro Jahr.

Dem ging eine sprunghafte Entwicklung von 1.695 EW im Jahr 1987 auf 2.157 EW im Jahr 1997 voraus (+ 462 EW) - entsprechend 46 EW bzw. +2,7% jährlich.

Von 1997 bis 2007 lag der Zuwachs bei ca. 1,6 % jährlich, von 2007 bis 2017 bei nur knapp 0,2 %. Von 2017 bis 2024 wuchs die Bevölkerung wieder stark mit einem Plus von durchschnittlich 2,3 % im Jahr.

Ausgehend von einer weiteren durchschnittlichen Einwohnerzunahme etwa zwischen 0,5 und 1,0 %, entsprechend ca. 15-30 Einwohnern pro Jahr, wäre bis 2042 (Prognosezeitraum) rechnerisch ein Bevölkerungsstand zwischen ca. 3.240 und 3.510 Einwohnern zu erwarten. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 300 bis 600 EW für die kommenden 20 Jahre.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde für den Prognosezeitraum bis 2042 ein geschätzter Bedarf von 8,4 bis 14,3 ha an Wohnbauflächen (Brutto, d.h. incl. Erschließungs- und Grünflächen) ermittelt.

Mit der Bereitstellung des geplanten Baugebietes in einer Flächengröße von ca. 2,76 ha kann ein Teil des Bedarfs gedeckt werden.

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die straßenmäßige Erschließung/Zufahrt ist für den nördlichen Bereich mit SO „Lebensmittelfachmarkt“ und GE über eine öffentliche Erschließungsstraße, ausgehend von der östlich gelegenen Staatsstraße St 2141, gegenüber der Kreisstraßeneinmündung (SR 9 Brückenstraße) in die St 2141 vorgesehen. Für das im Süden gelegene Allgemeine Wohngebiet ist die Erschließung, ausgehend von der St 2141, über die Kreisstraße SR 23 vorgesehen.

Die Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Straubing erfolgen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an den Zweckverband Straubing Stadt und Land geplant.

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

Niederschlagswasser kann weiterhin auf den Grundstücken breitflächig versickern. Eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung ist nicht notwendig. Überschusswasser von öffentlichen Flächen kann dem in Nordosten geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden.

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

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 Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist vor Baubeginn mit der Brandschutzdienststelle und dem Wasserversorgungsunternehmen zu klären. 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.

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4, Satz 5 BauGB (Abschichtungsprinzip) kann die Umweltprüfung mit vorliegender 27. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Untersuchung zusätzlicher oder anderer erheblicher Umwelteinwirkungen beschränkt werden, die nicht bereits Bestandteil der Umweltprüfung auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „An der Staatsstraße“ sind.

#### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes

Im unmittelbaren westlichen Anschluss an die Staatsstraße St 2141 und den westlichen Ortsrand von Salching sollen im Anschluss an eine bestehende PV-Freiflächenanlage ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt“ und Gewerbeflächen entwickelt werden.

Gleichzeitig soll mit vorliegendem Deckblatt das noch nicht umgesetzte südliche Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewidmet werden.

Das Deckblatt hat die Umwandlung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt“ nach § 11 BauNVO bzw. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie die Umwidmung eines SO „Photovoltaikanlage“ (§ 11 BauNVO) in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zum Inhalt.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 148/TF (St 2141), 152/2/TF, 174, 176/TF (Wirtschaftsweg), 179, 180, 181/1 und 224/TF, alle der Gemarkung Salching, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 66.300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 38.700 m<sup>2</sup> auf den Nordteil (SO, GE) und 27.600 m<sup>2</sup> auf den Südteil (WA).

### 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten / regionalen Grünzügen / Trenngrünstreifen.

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen u.a. einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den örtlichen Bedarf.

Zudem kann eine Stärkung und Sicherung des Handelsgewerbes und von Gewerbebetrieben durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelfachmarkt“ (§ 11 BauNVO) und von Gewerbegebietsflächen gem. § 8 BauNVO erfolgen.

Eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung kann aufgrund fehlender Grundstücke bzw. der notwendigen Flächen im Innenbereich nicht umgesetzt werden.

Der vorliegende Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an bestehende Bebauung (altes Dorfgebiet im Süden, Wohnen bzw. Mischgebiet/Sondergebiet Lebensmittelmarkt im Nordosten) besteht. Eine neue Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben.

Die Planung trägt zu einer Ortsabrundung am westlichen Ortsrand von Salching bei.

Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung.

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

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

### **➤ 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 Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Der Änderungsbereich stellt sich als Ackerflächen dar, welche eine relativ geringe naturschutzfachliche Wertigkeit besitzen.

### **Berücksichtigung:**

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen.

## ➤ Denkmalschutzrecht

### **Bodendenkmäler**

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.

#### **Berücksichtigung:**

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der ungestörte Erhalt evtl. 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 daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen. Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

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.

### **Baudenkmäler**

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

#### **Berücksichtigung:**

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

## ➤ Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß 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.

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.

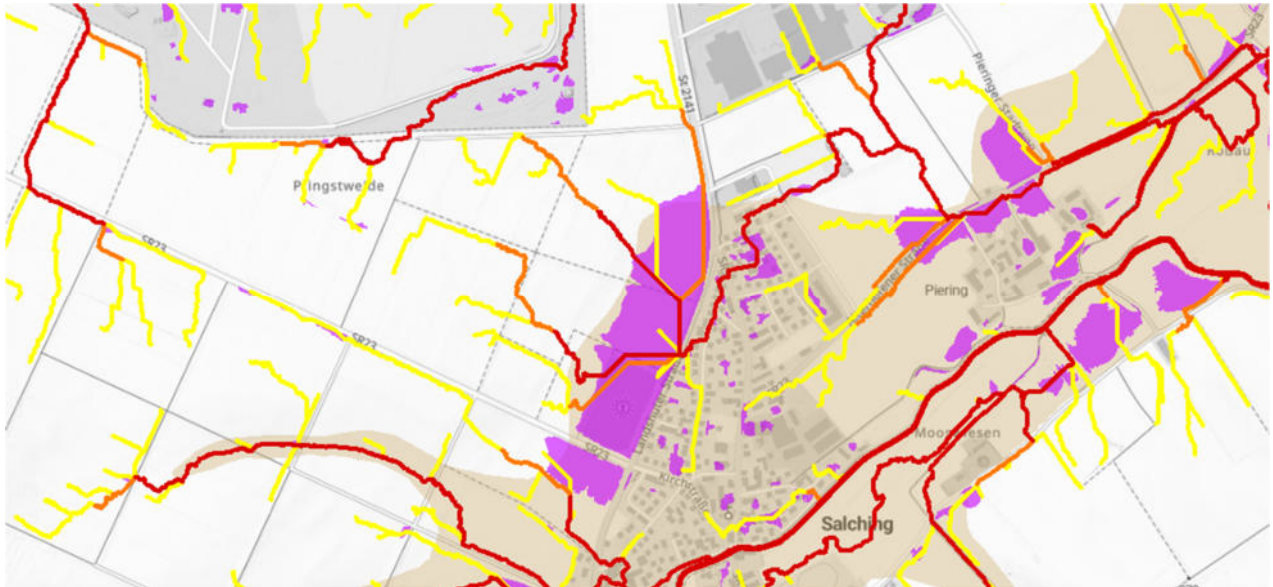


Abbildung 5: Ausschnitt aus UmweltAtlas, rot = potentielle Fließwege bei Starkregen, starker Abfluss, orange = potentielle Fließwege bei Starkregen, erhöhter Abfluss, gelb = potentielle Fließwege bei Starkregen, mäßiger Abfluss, lila = Geländesenken und Aufstaubereiche, hellbraun = wassersensibler Bereich - 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.

### ➤ **Wasserrecht**

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.

Eine wasserrechtliche Gestattung ist i. d. R. nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten, noch ein Gewässer hergestellt wird.

### ➤ **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.

## **3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme, natürliche Gegebenheiten**

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 Tagesstemperaturschwankungen 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.

### 3.2 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 ist Anlage 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Staatsstraße“.

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 Großnaturreaum 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 m<sup>2</sup> 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 europäische 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.

### **3.3 Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- 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.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2).
- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Im Regionalplan ist das Plangebiet nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.
- Die im Osten angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der St 2141 sowie die strukturarme Agrarlandschaft im Westen stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar (Vorbelastung)

- Während der Bauphase vorübergehende optische Störungen durch den Baubetrieb
- Durch die neue Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)

- Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Staatsstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung sind keine erholungswirksamen Flächen betroffen.
- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Die Bebauung bringt keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindrucks mit sich.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

- Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der östlich verlaufenden Staatsstraße 2141 und der einmündenden Kreisstraßen SR 9 und SR 23 vorbelastet.
- Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.
- Anlagebedingte Lärmentwicklung: nach Vorlage Lärmschutzgutachten

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

#### Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

### **3.4 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter**

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

| Schutzgut             | Zustandsbewertung <sup>1)</sup> | 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)           | geringe Beeinträchtigung       |
| Mensch (Lärm)*        | geringe Bedeutung (3)           | geringe Beeinträchtigung       |

|                                        |                                                                        |                                 |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)* | geringe Bedeutung (2)                                                  | keine Beeinträchtigung          |
| <b>Gesamtbewertung</b>                 | <b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b> | <b>geringe Beeinträchtigung</b> |

\*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.

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

### 3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

#### ➤ Bei Durchführung der Planung

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

Teile des Grundstückes werden zukünftig neben der bestehenden Bebauung bis max. GRZ 0,8 überbaut und somit versiegelt, andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und können sich als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickeln.

Im Süden wird die wohnbauliche Entwicklung der Ortschaft Salching fortgeführt.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen eine städtebaulich und landschaftsplanerisch vertretbare Weiterentwicklung und ein städtebaulicher Abschluss an dieser Stelle.

#### ➤ Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. SO PV-Anlage dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Anstatt einer Wohnbebauung könnte im Süden, angrenzend an das bestehende Dorfgebiet eine PV-Freiflächenanlage entstehen.

### 3.6 Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

#### ➤ Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung im öffentlichen und privaten Bereich

- Verbot von durchgehenden Sockeln oder Mauern zur Einfriedung, um Kleintieren das Durchwandern zu ermöglichen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Wasser**
  - Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
  - Verbot von gewässerschädlichen Materialien wie unbeschichtetes Kupfer- oder Zinkblech
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Boden**
  - Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch teilweise Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Pflasterbeläge im Bereich von Stellplätzen)
  - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
  - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubes
  - Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**
  - Schaffung von Grünflächen
  - Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen
- **Vermeidung, Minimierung - Immissionen**
  - Beschränkung der Werbeanlagen
  - Festsetzen von zulässigen Auflagen im Hinblick auf Emissionen
- **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Landschaftsbild**
  - Neupflanzung von Bäumen auf privaten Flächen
  - Keine Errichtung baugenehmigungsfreier Anlagen außerhalb der Baugrenzen
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  - Ein baurechtlicher Ausgleich ist notwendig und wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

### **3.7 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.

### **Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Gem. o. g. Leitfaden liegt der erforderliche Ausgleich für den Nordteil des Änderungsgebietes (SO und GE mit ca. 3,87 ha) beim Ausgangszustand Intensivacker (A11) mit 2 Wertpunkten und einem angesetzten Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 voraussichtlich bei ca. 61.900 Wertpunkten.

Für den südlichen Änderungsbereich (Umwidmung SO PV-Anlage in ein WA) wird beim Ausgangszustand Intensivacker (A11) mit 2 Wertpunkten und einer angenommenen GRZ von 0,4 (= Beeinträchtigungsfaktor) ein Kompensationsbedarf von ca. 22.080 Wertpunkten ermittelt. Für das derzeit ausgewiesene Sondergebiet PV-Anlage liegen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und damit auch keine verbindlich festgesetzte Ausgleichsfläche vor.

## **3.8 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Sonder-, Misch- und Wohngebiet sowie an vorhandenes Dorfgebiet im Süden
- erschließungstechnisch optimale Grundstücke im Hinblick auf Straßenanbindung sowie Ver- und Entsorgung.
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. die Umsetzung einer PV-Freiflächenanlage im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet anzuführen.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 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“ angewandt.

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

#### **4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Flächennutzungsplan-Änderung nicht erwartet. Eine Überwachung unvorhersehbarer, erheblicher Umweltauswirkungen ist durch die Gemeinde erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungs- mit Grünordnungsplanung) bzw. bei der konkreten Planungsumsetzung möglich.

#### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am westlichen Ortsrand des Hauptortes Salching ist unmittelbar an der Staatsstraße St 2141 ein sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmittelfachmarkt sowie die Entwicklung von Gewerbegebieten geplant. Die Flächen befinden sich im westlichen Anschluss an ein bestehendes Sondergebiet mit einem Lebensmittel-Discounter, ein Mischgebiet sowie Allgemeine Wohnbebauung.

Im Süden plant die Gemeinde Salching die Umwidmung eines Sondergebietes „PV-Freiflächenanlage“ in ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Flächen sind relativ eben und weisen Geländehöhen von 346,5 bis 347,9 m ü. NHN auf.

Die Flächen werden aktuell ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sowie die Höhe des Kompensationsfaktors und die dadurch benötigten Ausgleichsflächen werden im Bebauungs- mit Grünordnungsplan festgesetzt.

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.

## **C HINWEISE**

### **C.1 Boden- und Baudenkmäler**

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist auch im Geltungsbereich mit dem Vorhandensein obertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

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

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art innerhalb von Verdachtsflächen sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

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.

Grundsätzlich ist der Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Überplanung bzw. Bebauung in oben genanntem 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.

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

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).

## C.2 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

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.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der ackerbaulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Auf die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB ist hinzuweisen. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Bestehende Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und sind nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wiederherzustellen.

## C.3 Wasserwirtschaftliche Hinweise / Niederschlagswasserbehandlung

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

Hinsichtlich etwaig vorh. Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß BauGB sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche.

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 fortschreitende 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. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes oder unter Architekten - Einführung ([https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv\\_werden/architekten/einfuehrung/index.htm](https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/index.htm)).

Wird eine Gesamtdachfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Betriebsflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden. Einer direkten Regenwasserversickerung ist grundsätzlich eine Vorreinigung (Absetzschacht, -teich, -becken bzw. Bodenfilter) vorzuschalten. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggfs. vorher erforderliche Pufferung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den

Bauherren bei der Planung ihrer Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggfs. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Die Lagerung von sperrigen Objekten in den Geländesenken sollte vermieden werden.

Für Gründungen von Gebäuden oder sonstigen Bauteilen, welche in das Grundwasser reichen ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die Grundwasserstände dürfen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst werden. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Straubing-Bogen einzureichen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

#### Niederschlagswasserbehandlung

1. Dach- und Oberflächenwasser, sowie das Niederschlagswasser aus allen Böschungen, ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln.
2. Sofern sie nicht als Brauchwasser verwendet werden, sind sie soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
3. Nach Pufferung in Mulden kann eine Versickerung erfolgen
4. Vor dem Versickern im Boden oder dem Einleiten in den Kanal muss das Wasser gem. ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ behandelt werden, um Verschmutzungen des Grundwassers zu vermeiden.
5. Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen. Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

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 auf Fließwege mit erhöhtem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten mit einem Gefälle von 2 % auf. Aus diesen Gründen ist ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Extremwetterereignissen wahrscheinlich. Es können darüber hinaus Aufstaubereiche entstehen.

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. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden sich z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/inhalt/themen/hochwasser/>) oder unter [https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv\\_werden/architekten/einfuehrung/in-dex.htm](https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/einfuehrung/in-dex.htm) zu finden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <http://www.elementar-versichern.de/>

#### C.4 Belange des Bodenschutzes

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts gem. BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, das die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/Deponierung zu planen.

Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden - max. Auffüllhöhe 20 cm. Siehe auch Informationen dazu. Flyer Geländeauffüllung:

<https://www.landkreis-straubing-bogen.de/mediall4542lflyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklart.pdf>

Da es sich um eine Ackerfläche handelt ergeht folgender Hinweis: Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein.

Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden.

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z. B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, etc. ist beim Landratsamt Straubing-Bogen einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

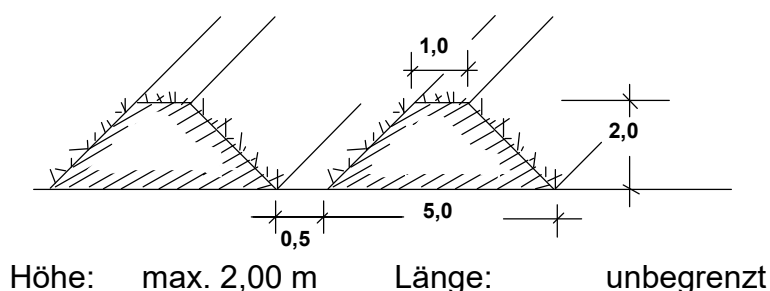
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:



Breite: max. 5,00 m      Querschnitt: trapezförmig

Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklee oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

## C.5 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehruzufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb.2007, AllMBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfaddurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA(K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes des Gewerbegebietes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander sollte nicht mehr als 100 m betragen.

Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) in entsprechender Größe nach DIN 14230 zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es

sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Löschgruppe I, 48 m<sup>3</sup>/Std.) bzgl. der Löschwasserversorgung wird durch den Wasserzweckverband Straubing-Land gestellt. Ein weitergehender Objektschutz, insbesondere bei brandgefährdeten Betrieben, müsste jeweils durch die Grundstückseigentümer selbst errichtet werden.

Auf das das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 wird verwiesen.

Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.