



**STADT  
GEISELHÖRING**



**DECKBLATT NR. 5**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**B1 SALLACH „AM SPORTPLATZ“**

Stadt Geiselhöring  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

**A. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**  
**B. ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND HINWEISE**

Änderungsbeschluss vom 04.02.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.07.2025  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom **11.11.2025**  
Satzungsbeschluss vom .....

**Vorhabensträger:**

Stadt Geiselhöring  
vertreten durch Herrn Ersten  
Bürgermeister Herbert Lichtinger

Stadtplatz 4  
94333 Geiselhöring

Fon: 09423/9400-0  
Fax: 09423/9400-50  
bauamt@geiselhoering.de

.....  
Herbert Lichtinger  
Erster Bürgermeister

**Aufgestellt:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

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

.....  
Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Hinweis: Die Änderungen bzw. Ergänzungen im Vergleich zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind in blauer Schrift hervorgehoben.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Inhalt der Planung .....	4
1.2	Gewähltes Verfahren.....	4
1.3	Planungsauftrag .....	5
1.4	Übersichtslageplan M 1:25.000 .....	5
1.5	Luftbildausschnitt.....	6
1.6	Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen .....	7
1.7	Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung .....	9
<b>2.</b>	<b>Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
2.1	Grundzüge der Planung .....	11
2.2	Städtebauliches Konzept.....	11
2.3	Erschließungs- und Bauungskonzept.....	12
2.4	Immissionsschutz.....	13
<b>3.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
3.1	Wasserversorgung .....	13
3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung .....	13
3.3	Energieversorgung .....	14
3.4	Telekommunikation .....	14
3.5	Abfallentsorgung .....	14
<b>4.</b>	<b>Abwehrender Brandschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
5.1	Einleitung .....	15
5.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes.....	15
5.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung.....	15
5.2	Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen .....	22
5.2.1	Natürliche Grundlagen .....	22
5.2.2	Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung.....	24
5.2.3	Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge .....	25
5.2.4	Zusammenfassende Bewertung des Bestandes .....	31
5.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	32
5.2.6	Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	32
5.2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	33
5.3	Eingriffsregelung .....	34
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>35</b>
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	35
6.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring) .....	35

6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
<b>B</b>	<b>ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	<b>39</b>
1.1	Maß der baulichen Nutzung .....	37
1.4	Firstrichtung .....	37
1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen .....	37
1.7	Gestaltung der Stauraum- und Stellplatzflächen .....	38
1.8	Grünordnung .....	38
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>43</b>
C.1	Bodendenkmalpflegerische Belange .....	40
C.2	Wasserwirtschaftliche Hinweise .....	40
C.3	Landwirtschaftliche Hinweise .....	42
C.4	Weitere allgemeine Hinweise .....	42
C. 5	Belange des Bodenschutzes .....	43

## **A BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Anlass und Inhalt der Planung**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 „Am Sportplatz“ in Sallach auf Veranlassung eines örtlichen Grundstücksbesitzers um eine Teilfläche der Flurnummer 2315 der Gemarkung Sallach für drei weitere Bauparzellen zu vergrößern, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Damit soll die Funktion des Ortes als Wohnstandort weiter gestärkt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgarage mit entsprechenden Festsetzungen für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1965 mit vorliegendem Deckblatt erforderlich. Für den Bereich der neu abgegrenzten Flurstücke des bisherigen Bebauungsplanes wird die bauliche und grünordnerische Situation neu geregelt.

Die Stadt Geiselhöring beschloss daher die Änderung des Bebauungsplans B1 Sallach „Am Sportplatz“ durch vorliegendes Deckblatt Nr. 5. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 4 wurde im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 5 ersetzt in seinem Geltungsbereich z.T. die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes durch Neuregelungen; die weiteren bisherigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich umfasst eine nördlich von Deckblatt Nr. 4 gelegene Erweiterungsfläche sowie die an der Nordgrenze von Deckblatt Nr. 4 ausgewiesene private Grünfläche, da die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ mit vorliegender Planung entfällt.

Das Plangebiet des vorliegenden Deckblattes umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 2315, Gmkg. Sallach mit einer Fläche von ca. 3.544 m<sup>2</sup>.

#### **1.2 Gewähltes Verfahren**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.02.2025 beschlossen, die 5. Änderung zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Sallach zu schaffen.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bebauungsplanes nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Ziff. 7 und § 1a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 3 u. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, welcher die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt. Deshalb werden



zeitgleich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 68 und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 48 fortgeschrieben.

### 1.3 Planungsauftrag

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

### 1.4 Übersichtslageplan M 1:25.000



Abb. 1: Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 23.04.2025 – Maßstab 1:25.000



## 1.5 Luftbildausschnitt



Abb. 2: Luftbild aus dem BayernAtlas vom 23.04.2025 – M 1:1.250

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP; Stand 01.06.2023) liegt das Stadtgebiet Geiselhöring im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des **Regionalplans** Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Mit vorliegender Planung erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet. Der überplante Bereich stellt sich als städtebaulich geeignete Fläche dar, da eine direkte Anbindung an das bestehendes WA B1 Sallach „Am Sportplatz“ besteht. Eine neue Zersiedelung an anderer Stelle in der Gemeinde wird damit vermieden. Eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung ist möglich.

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 22.12.2014 wurde für das Stadtgebiet Geiselhöring ein **Flächennutzungsplan** genehmigt.

Hierin ist der südliche Teil des vorliegenden Geltungsbereiches bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“.

Die im Südwesten und Südosten angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten, Nordosten und Richtung Norden sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Geltungsbereich mit Umfeld ist als Bodendenkmal dargestellt.

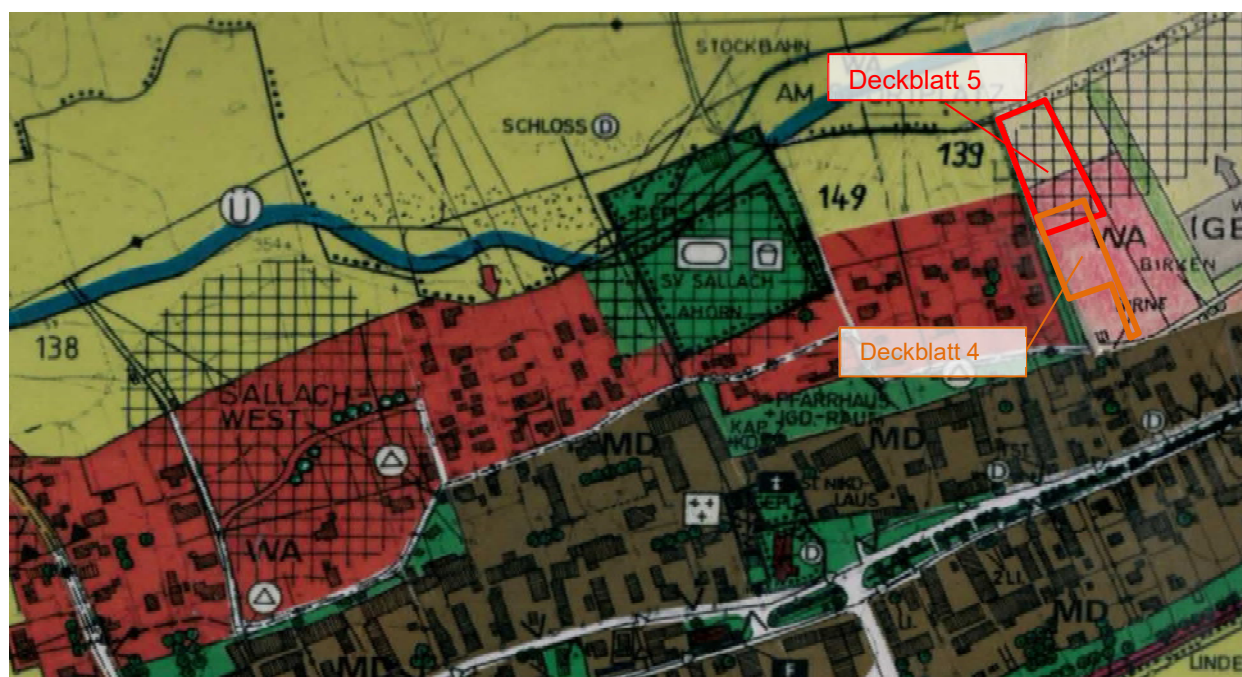


Abb. 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbereiche Deckblatt Nr. 4 und 5



Mit Bescheid des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 14.03.2003 (Nr. 41-610) wurde für das Stadtgebiet Geiselhöring ein **Landschaftsplan** genehmigt. Mit Bekanntmachung am 09.09.2003 ist der Landschaftsplan rechtswirksam.

In den Landschaftsplan wurden die Aussagen des Flächennutzungsplanes übernommen. Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.

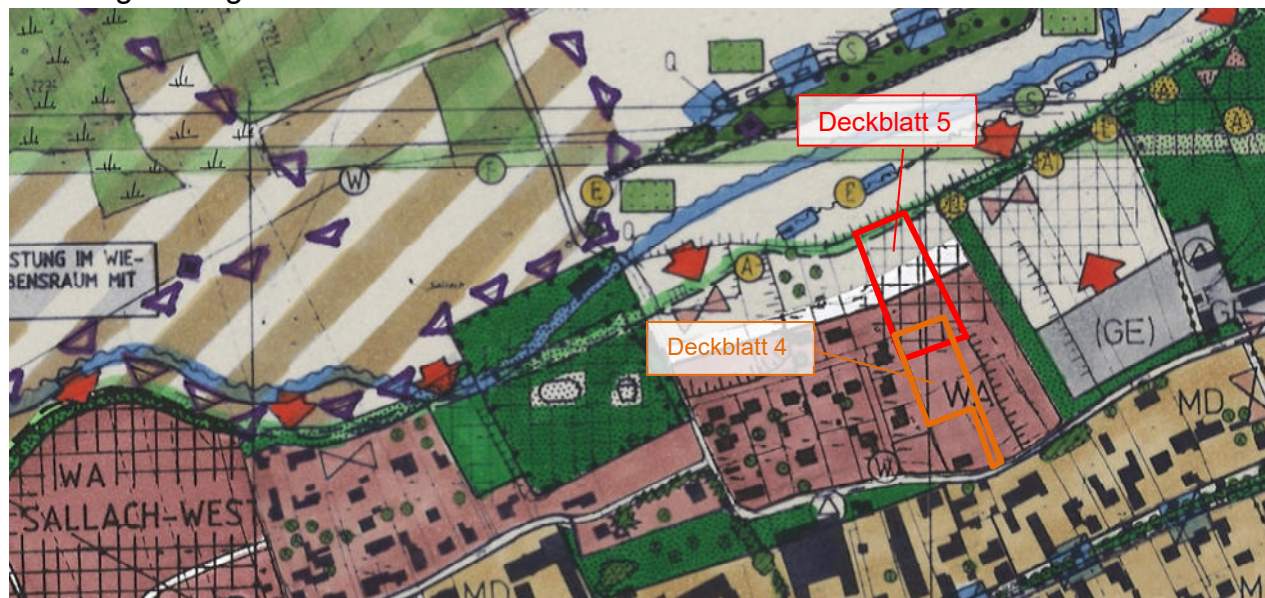


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Landschaftsplan – ohne Maßstab mit Darstellung der Änderungsbereiche Deckblatt N. 4 und 5

## Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“

Unmittelbar im Anschluss an den Geltungsbereich schließt der rechtskräftige Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ an.

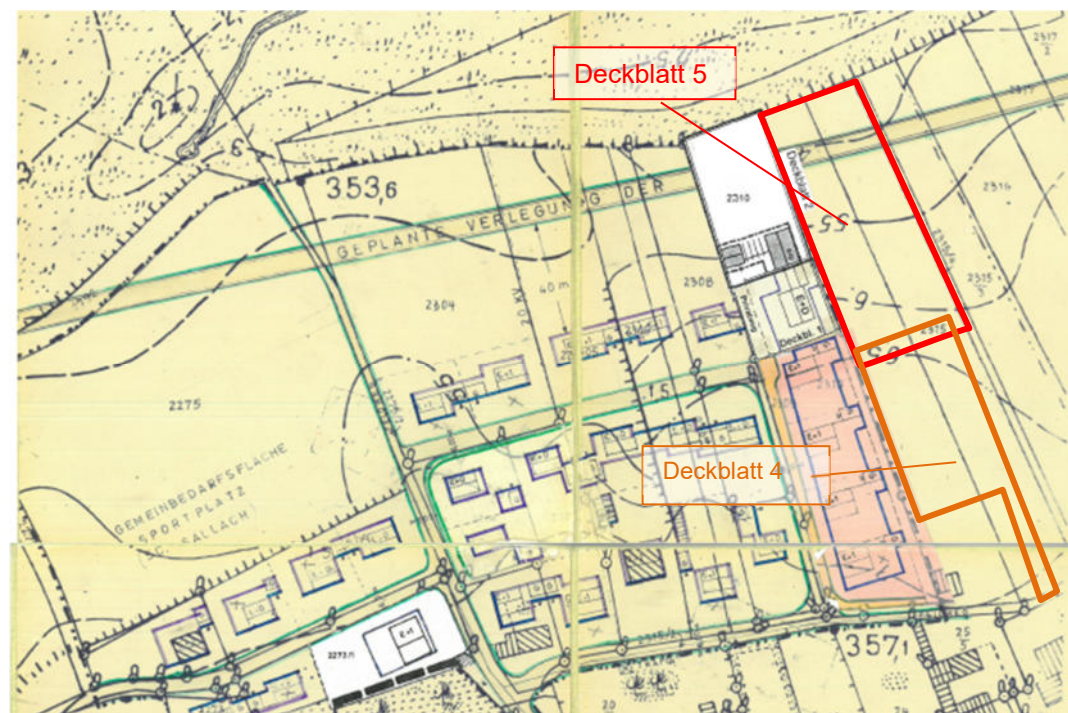


Abb. 5:  
Ausschnitt aus dem  
gültigen  
Bebauungsplan  
von 1965 –  
ohne Maßstab



## 1.7 Kurze Gebietsbeschreibung und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt im Norden der Ortschaft Sallach, östlich und nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Unmittelbar im Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Von Süden führt eine private Erschließungsstraße an das Plangebiet. Im Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Unmittelbar nördlich grenzt die südliche Geländekante des Kleinen Labertales an. Die lineare Struktur ist als Hecke / artenreiches Extensivgrünland in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7140-0078-001 erfasst.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.544 m<sup>2</sup> Fläche.

Das überplante Gebiet fällt von Süden nach Norden zur Labertalaue ab und weist Geländehöhen von ca. 356,5 m ü. NHN bis 354 m ü. NHN im Norden 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.

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

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas ist im Geltungsbereich folgendes **Bodendenkmal** verzeichnet:

D-2-7140-0167: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Brandgräberfeld der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit. Siedlung der römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit.

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.

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.

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.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung keine **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).

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 25.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten. Allerdings ist das Plangebiet mit dem gesamten Ortsbereich von Sallach als sog. „wassersensibler Bereich“ dargestellt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber liegt in einer nördlichen Mindestentfernung von ca. 7 m.

Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Östlich des Planungsbereiches, befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss in Süd-Nord-Richtung zur Labertalaue (UmweltAtlas Bayern, Einsichtnahme 25.04.2025). [Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung der Kleinen Laber kann das Überschwemmungsgebiet abgegrenzt werden. Die geplante Fläche liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der ermittelten Hochwassergefahrenfläche eines Extremhochwassers der Kleinen Laber.](#)

[Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch das Risikogebiet unmittelbar an die Flurnummer 2315 grenzen. Die Wassertiefen an der Geländekante betragen bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis bis zu 50 cm und bei einem Extremhochwasser bis zu 90 cm. Daher sind bei einem Hochwasserereignis Erosionsprozesse und damit Bodenabtrag an der Geländekante nicht auszuschließen. Vom Wasserwirtschaftsamt wird daher empfohlen aus diesem Grund einen ausreichenden Sicherheitsabstand der Baugrenze von der Geländekante einzuhalten und einen Nachweis der Standsicherheit der Geländekante zu ermitteln.](#)

[Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Im vorliegenden Fall kann der wassersensible Bereich hoch anstehendes Grundwasser abdecken.](#)

[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. Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von Süd nach Nord auf. Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen ist. 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 an-gepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende \(neue\) Gelände hin-aus wasserdicht zu errichten \(Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurch-brüche, Kellerschächte etc.\), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes \(Hochwasserschutzfibel \(fib-bund.de\)\) oder unter Architekten - Einführung \(bayern.de\).](#)

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.



Abb. 6: Blick von Süden Richtung NW zum derzeitigen bebauten Ortsrand



Abb. 7: Blick von Süden Richtung Norden zur Talaue der Kleinen Laber



Abb. 8: Blick von der Nordgrenze Richtung Süden



Abb. 9: Blick entlang der N-Grenze Richtung Westen, rechts das amtlich kartierte Biotop-Nr. 7140-0078-001

## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **2.1 Grundzüge der Planung**

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

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Zielsetzung der Stadt Geiselhöring ist es, das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“ um drei Wohnbauparzellen zu erweitern.



Die geplante Baugebietserweiterung stellt eine städtebaulich sinnvolle weitere Entwicklung im östlichen Anschluss an bestehende Wohnbebauung dar. Das Gebiet soll mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden. Somit lehnt sich diese geplante Bebauung an den vorhandenen Maßstab der Baumasse und -höhe der vorhandenen Wohngebäude im Umfeld an.

Die attraktive, ruhige Wohnlage profitiert von einer günstigen Verkehrsanbindung über die Sportplatzstraße sowie eine bestehende private Erschließungsstraße im Süden. Art und Maß der Bebauung und die zusätzliche Baugestaltung orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Die Schaffung von weiteren Wohnbauparzellen an dieser Stelle bietet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und direktem Anschluss an bestehende Bebauung an.

Mittel- bis langfristig wird von der Stadt Geiselhöring angestrebt die östlichen Flurstücke ebenfalls als Wohngebiet zu entwickeln.

### **2.3 Erschließungs- und Bauungskonzept**

Die geplante Erweiterung wird ausgehend von der Sportplatzstraße im Süden über eine im Südosten verlaufende private Erschließungsstraße (Fl. Nr. 2315/TF Gmkg. Sallach) erschlossen, die vorh. private Erschließungsstraße wird nach Norden verlängert.

Die private Erschließungsstraße soll mit einem Straßenquerschnitt von 3,50 m Breite (bituminöse Befestigung zulässig) ausgebildet werden.

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen.

Bei Errichtung eines Einzelhauses sind max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig, bei Errichtung eines Doppelhauses ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

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

Es gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände nach Art. 6 BayBO.

Die traufseitige Wandhöhe wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage auf max. 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Um der Geländeneigung Rechnung zu tragen, werden für die drei Parzellen jeweils Höhenbezugspunkte für die maximal zulässige Wand bzw. Firsthöhe festgesetzt.

Als Dachform wird das Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zugelassen.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in nichtglänzenden, roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind nicht zulässig.

## **2.4 Immissionsschutz**

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

Für den Fall, dass der Orientierungswert der DIN 18005 nicht eingehalten werden kann, sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

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.

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

Auf die zwingend einzuhaltenden Abstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den festgesetzten Gehölzflächen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **3.1 Wasserversorgung**

Der Trinkwasseranschluss kann über eine Verlängerung der vorh. Anlagen und Einrichtungen gesichert werden. Die Wasserversorgung wird über den Wasserzweckverband Mallersdorf sichergestellt. Ein Anschlussrecht nach § 4 der Wasserabgabesatzung kann für die neue Bauparzelle hergestellt werden, indem eine Sondervereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WZV geschlossen wird.

### **3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserentsorgung ist über die private Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur Kläranlage geplant. Bei Errichtung von Kellergeschossen sind ggfs. private Hebeanlagen über die Rückstauenebene erforderlich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist 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.

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

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

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

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

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten.

### **3.3 Energieversorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG geplant.

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

### **3.4 Telekommunikation**

Ein Anschluss der Parzellen mit Breitband/Glasfaser über die Deutsche Telekom AG wird angestrebt.

### **3.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land (ZAW-SR). Die Abfallbehälter sind an den Entleerungstagen an der Ortsstraße bereit zu stellen.

Die entsorgungstechnischen Vorgaben der Abfallentsorgung sind von den Bauherren zu beachten. Wieder verwertbare Abfälle und Grüngut werden über entsprechende Wertstoffhöfe oder -Container gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

## **4. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Aiterhofen 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. Umweltbericht**

### **5.1 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.

#### **5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Das Planungsgebiet liegt am mittleren nördlichen Ortsrand der Ortschaft Sallach, nördlich und bereichsweise östlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“ (mit den Deckblättern 1 bis 4).

Die Ortschaft Sallach liegt ca. 800 m westlich des Hauptortes Geiselhöring, am südlichen Rand der Talniederung der Kleinen Laber.

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan soll das bestehende Allgemeine Wohngebiet weiterentwickelt werden.

Im Einzelnen werden in der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans folgende wesentliche Punkte geregelt und festgelegt:

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

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

Dadurch soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden, wodurch auch die Funktion von Sallach als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden kann.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 5 umfasst drei geplante Bauparzellen auf einer Teilfläche von Grundstück Fl. Nr. 2315 der Gemarkung Sallach, mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3.544 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt.

#### **5.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und Art deren Berücksichtigung**

##### **➤ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.06.2023**

Das Stadtgebiet Geiselhöring liegt gem. der Strukturkarte im „allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 12 „Donau-Wald“.

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.*

### **1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung**

- (Z)** *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
- (Z)** *Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*
- (G)** *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

### **1.1.3 Ressourcen schonen**

- (G)** *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

## **1.2 Demografischer Wandel**

### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen**

- (G)** *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*
- (Z)** *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

### **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.

### 1.3 Klimawandel

#### 1.3.1 Klimaschutz

- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung ...

### 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

### 2.2 Gebietskategorien

#### 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, (...)
  - er seine eigenständige gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur 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 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.*

## 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.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für das bestehende Allgemeine Wohngebiet für den örtlichen Bedarf.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnflächen als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Erschließungsplanung sowie eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Anlagen und Einrichtungen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht zu befürchten.

#### ➤ **Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12), Stand September 2021**

Laut der Karte Nah- und Mittelbereiche bzw. Raumstruktur des Regionalplans Region Donau-Wald (RP 12, Stand 13.04.2019) liegt Geiselhöring im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es ist als Unterzentrum ausgewiesen, und befindet sich räumlich etwa zwischen dem Oberzentrum Straubing und dem möglichen Mittelzentrum Mallersdorf-Pfaffenberg.

Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Regionaler Grünzug ausgewiesen. Zwischen den Ortschaften Geiselhöring und Sallach ist ein Trenngrünstreifen ausgewiesen (Karte „Freiraumsicherung Trenngrün“).

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

#### *A I - Leitbild*

1

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

*Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*

2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

##### *1 Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

#### *B II – Siedlungswesen*

##### *1 Siedlungsentwicklung*

1.1

- (G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

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.*

##### *2 Siedlungsgliederung*

2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch ein maßvolles und bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dadurch kann auch die Funktion des Ortes als Wohnstandort gestärkt und einer Abwanderung insbesondere junger Familien entgegengewirkt werden.

Es besteht eine Anbindung an bestehende Wohnbauflächen als geeignete Siedlungseinheit (städtebaulich angebundene Lage). Es erfolgt eine ressourcenschonende und

wirtschaftliche Erschließungsplanung, Ver- und Entsorgung. Für eine Ein- und Durchgrünung werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug sowie der Trenngrünstreifen zwischen Sallach und Geiselhöring sind von der Planung nicht berührt.

### ➤ **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan als verbindliche Planungsvorgabe für dieses Änderungsverfahren ist der südliche Teil des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 40 m bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes, auf einer Länge von ca. 50 m, ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die an diesen Nordteil angrenzenden westlichen, bereits bebauten Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Norden und Osten grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 68 auch eine Änderung des Nordteils des vorliegenden Geltungsbereiches (Erweiterungsfläche) in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden.

Aufgrund der im Westen und Süden bereits direkt angrenzenden Wohnbauflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

### ➤ **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt aktuell die Aussagen des Flächennutzungsplanes dar. Die nördlich angrenzende Talniederung der Kleinen Laber ist als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen.

Der Geltungsbereich selber liegt außerhalb von ökologischen Vorrangflächen. Die im Landschaftsplan als ökologisch sensibler Bereich dargestellte Talaue der Kleinen Laber befindet sich mit der Talrandkante im unmittelbaren nördlichen Anschluss.

#### Berücksichtigung:

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 1 BauGB soll mit Deckblatt Nr. 48 eine Änderung des vorliegenden Geltungsbereiches (Deckblatt Nr. 5) in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgenommen werden. Aufgrund der bereits direkt angrenzenden Wohngebietsflächen bietet sich eine städtebauliche Erweiterung an dieser Stelle an. Durch die bauliche Entwicklung kann eine sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteiles erfolgen.

### ➤ **Naturschutzrecht**

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



### Berücksichtigung

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden gem. Art. 4 BayNatSchG im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan getroffen (private grünordnerische Maßnahmen).

## ➤ **Denkmalschutz**

### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der Umgebung zahlreiche Bodendenkmäler. Folgendes Bodendenkmal ist im Plangebiet verzeichnet:

D-2-7140-0167: Siedlung und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung und Brandgräberfeld der späten Bronze- und der Urnenfelderzeit. Siedlung der römischen Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit.



Abb. 10: Bodendenkmale (Auszug aus dem BayernAtlas) – ohne Maßstab

### Berücksichtigung

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.

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.

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.

### Bau- und Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich selbst und im unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler (gemäß Art. 1 Abs. 2 und 3 DSchG) vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich als Wohnstallhaus (D-2-78-123-64) in einer südwestlichen Entfernung von ca. 80 m. Die Katholische Filialkirche St. Nikolaus befindet sich in einer südwestlichen Entfernung von ca. 300 m.

### 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).

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Natürliche Grundlagen**

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Donau-Isar-Hügelland“ (062), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Talraum der Kleinen Laber“ (0625) zugerechnet.

Die Landschaft wird durch das breite Sohlental der mäandrierenden kleinen Laber geprägt, das durch natürliche, künstliche und abgedämmte Altwasserschleifen begleitet wird. Die randlichen Terrassen und die zum Hügelland ansteigenden Hänge sind mit Lößlehm bedeckt. (ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM LANDKREIS STRAUBING-BOGEN 2007).

Zwischen dem Dungau im Norden und dem Unteren Isartal reicht von Südwesten das Donau-Isar Hügelland in den Bereich des Landkreises Straubing-Bogen. Mit einer Ausdehnung von 387,9 qkm nimmt es ca. ein Drittel (32,3 %) der Landkreisfläche ein. Es umfasst die naturräumlichen Einheiten „Hügelland von Aiterach und Kleiner Laaber“ (062-A) sowie „Tal der Großen Laaber“ (062-B) der ABSP-Erstbearbeitung. In den angrenzenden Landkreisen Regensburg, Landshut und Dingolfing-Landau setzt es sich unter derselben Bezeichnung fort.

Der Naturraum wird durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen aufgebaut. Es handelt sich um Kiese, Sande, Tone und Mergel der oberen Süßwassermolasse. Stellenweise sind in die Molasseschicht sogenannte „Süßwasserkalke“ eingeschlossen, die an steileren Hängen zu Tage treten können und kalkreiche Sonderstandorte im großenteils basenarmen Hügelland bilden. Mit der Hebung des Alpenvorlandes setzte die Zertalung des Naturraumes ein, wodurch eine durch zahlreiche Täler in viele Hügel und Rücken gegliederte Landschaft entstanden ist. Vielfach sind die tertiären Ablagerungen im Landkreis von Lösslehm- und Lössschichten überlagert, woraus sich tiefgründige Braunerden mittlerer bis hoher Sättigung gebildet haben (in Verebnungen und Senken aufgrund des

tonigen Untergrundes unter Staunäseeinfluss pseudovergleyt). Diese Böden stellen beste Ackerstandorte dar, so dass der Naturraum zusammen mit dem angrenzenden Dungau zu den am intensivsten landwirtschaftlich genutzten Räumen in Bayern zählt, in welchem die Ackernutzung bei weitem überwiegt. Auch das bedingt ackerfähige Grünland dürfte heute weitgehend als Acker genutzt werden (z. B. im Einzugsgebiet des Reißinger Baches). Wiesen sind allenfalls noch in den Bach- und Flussauen zu finden, wo grundwasserbeeinflusste Gleyböden und örtlich auch Niedermoorbildungen auftreten. Durch Entwässerung wurden auch die fruchtbaren Böden der Aue großenteils in Ackernutzung überführt. Mittlerweile sind durch den konzentrierten Einsatz von Naturschutz- und Agrarumweltmaßnahmen schwerpunktmäßig im Tal der Kleinen Laaber wieder zusammenhängende Wiesenauen im Entstehen, in kleinerem Umfang auch in der Aiterachau. Auf den Höhen und an den steileren Hängen, wo die Löss- bzw. Lösslehmüberdeckung fehlt, treten teils podsolige mittel- bis tiefgründige Braunerden geringer Sättigung auf. Hier finden sich ertragsschwächere Äcker bzw. überwiegend Wald. Die Waldbestände sind klein und liegen zerstreut auf den Höhenrücken des Hügellandes. Siedlungen entwickelten sich schwerpunktmäßig entlang der Fluss- und Bachtäler, z. B. entlang von Kleiner Laaber (hier befinden sich die größten Ortschaften) und Aiterach, aber auch an den kleineren Gewässern. Auffällig ist die Einzelgehöft-Struktur der Gemeinde Schwimmbach, die sich v. a. im benachbarten Landkreis Dingolfing-Landau wiederfindet.

Das **Klima** der Donauniederung ist ebenso wie in den Gäulandschaften kontinental getönt mit hohen Sommertemperaturen, hohen Jahres- und Tagestemperaturschwankungen und Kaltluftansammlungen im Winter. Die Niederschläge sind mit durchschnittlich 700 mm pro Jahr verhältnismäßig gering. Aufgrund der Beckenlage werden mehr Nebeltage erreicht als im Donau-Isar-Hügelland oder im Bayerischen Wald. Höhere Temperaturen im Frühling und Sommer sowie eine längere Vegetationsperiode charakterisieren die Donauniederung jedoch als Wärmeinsel. (ABSP Landkreis Straubing-Bogen 2007)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Deckblattes liegt im Norden der Ortschaft Sallach, östlich und nördlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet B1 Sallach „Am Sportplatz“.

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar. Unmittelbar im Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Von Süden führt eine private Erschließungsstraße an das Plangebiet. Im Osten grenzen ackerbaulich genutzte Flächen an. Unmittelbar nördlich grenzt die südliche Geländekante des Kleinen Labertales an. Die lineare Struktur ist als Hecke / artenreiches Extensivgrünland in der amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 7140-0078-001 erfasst.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beläuft sich auf ca. 3.544 m<sup>2</sup> Fläche.

Das überplante Gebiet fällt von Süden nach Norden zur Labertalaue ab und weist Geländehöhen von ca. 356,5 m ü. NHN bis 354,0 m ü. NHN im Norden auf.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine **Oberflächengewässer**.

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR (FIN-Web) der



Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald (F2b).

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

## 5.2.2 Artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung

Es folgt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bezüglich der **gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten** (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie).

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung anhand einer Geländebegehung im März 2025. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

### Gefäßpflanzen

Pflanzenarten nach Anhang IV b FFH-Richtlinie kommen im Wirkraum des Vorhabens nicht vor.

### Fledermäuse:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume mit Baumhöhlen oder –spalten, welche Bedeutung für höhlenbewohnende Tierarten, wie bestimmte Vögel, Fledermäuse oder auch kleine Säugetiere (Siebenschläfer, Baummarder, Eichhörnchen) hätten. Eine Nutzung des Vorhabenbereiches als essentielles Jagdhabitat kann aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen werden. Das Tal der Kleinen Laber, welches als Jagdbiotop für Fledermäuse zu werten ist, befindet sich im nördlichen Anschluss des Plangebietes.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden.

### Säugetiere ohne Fledermäuse:

Für Biber, Fischotter und Haselmaus fehlen im Vorhabenwirkraum geeignete Habitate.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### Reptilien/ Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen.

Im Geltungsbereich sowie im bestehenden Ortsrandbereich fehlen Habitatstrukturen für die Zauneidechse. Es fehlt an Flächen mit grabfähigem Substrat als geeignete Eiablageplätze. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

### Tagfalter, Nachtfalter:

Das Vorkommen von Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

### Lurche, Amphibien, Schnecken und Muscheln:

(Laich-) Gewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore sind nicht vorhanden bzw. werden nicht berührt. Ein Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Wirkraum der Maßnahme ausgeschlossen werden.

## Brutvögel

### Artengruppe Wiesen- bzw. Bodenbrüter:

Das Plangebiet sowie der nördlich angrenzende Bereich der Labertalaue befinden sich außerhalb von ausgewiesenen Wiesenbrüter- / Feldvogelkulissen. Teilbereiche der nördlich gelegenen Talaue der Kleinen Laber sind gem. FIS-Natur als Feldvogelkulisse - Rebhuhn erfasst. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung von mind. 320 m ausgeschlossen werden.

Auch aufgrund der Kulissenwirkung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung und der geringen Größe des Geltungsbereiches kann das Vorkommen von Wiesen- bzw. Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

### Artengruppen Brutvögel-Heckenbrüter:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gehölze, welche als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen.

Die am neuen Ortsrand geplanten Baum- und Heckenpflanzungen stärken die Lebensraumfunktion des Gebietes.

### Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

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

## **Schutzgut Boden und Fläche**

### Beschreibung:

In der Übersichtsbodenkarte werden die **Böden** im Plangebiet fast ausschließlich als Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (73a) angesprochen (Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, <http://www.bis.bayern.de>).

In der Bodenschätzungskarte wird für den vorliegenden Bereich sandiger Lehm mit mittlerem Zustand angegeben (sL3D) (Bodenschätzungskarte M 1:25.000, <http://www.umweltatlas.bayern.de>).

Bodenteil-funktionen (§ 2 BBodSchG)	Bewertungsgrundlagen	Bewertung	Wertstufen
Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)	Bodenschätzungskarte: sL3D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden) Moorbodenkarte: kein Eintrag	Lebensräume, die weitgehend standortunabhängig überall etabliert sein können und dabei eigene standörtliche Gegebenheiten ausbilden; durchschnittlich strukturierte Kulturlandschaften	1 (sehr gering) bis 2 (gering)

	<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden)  BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage innerhalb von wasser-sensiblen Bereichen		
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	Übersichtsbodenkarte <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Boden)  BayernAtlas: Lage außerhalb von HW-Gefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten, Lage innerhalb von wasser-sensiblen Bereichen	Schluff bis Lehm, Durchlässigkeit mittel  mittleres Rückhaltevermögen	3 (mittel)
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	Wasserkörper-Steckbrief Grundwasserkörper (1_G091 Vorlandmolasse – Mallersdorf-Pfaffenberg) <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Gewässerbewirtschaftung)	Zustand Komponente Nitrat: Überschreitung Schwellenwert anthropogen bedingt	2 (gering)
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	Bodenschätzungskarte: sL3D <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Gewässerbewirtschaftung)		3 (mittel)
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	Bodenschätzungskarte: sL3D	Mittlerer Zustand	2 (gering) bis 3 (mittel)
Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Geotope: Kein Eintrag <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> (Geologie)	/	/
<b>Gesamtwert</b>			<b>2,4 (gering)</b>

Tabelle 1: Bewertung der Bodenteilfunktionen

Der Gesamtwert der einzelnen Bodenfunktionen ist im Planungsgebiet arithmetisch als gering zu bewerten (geringe Funktionserfüllung). Seltene Böden (z.B. Moorböden, Flugsande) sind nicht vorhanden.

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



### Auswirkungen:

Baubedingt werden Teilflächen versiegelt. Oberboden wird hier abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Durch die Baumaßnahmen werden Erdbewegungen unvermeidbar, wodurch die Bodenstruktur dauerhaft verändert wird. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in nicht überbauten Bereichen wieder angedeckt. Somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert.

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

Die Flächeninanspruchnahme wird durch Festsetzung einer GRZ geregelt.

### Ergebnis:

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

## **Schutzgut Wasser**

### Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich gemäß BayernAtlas (Einsichtnahme: 24.04.2025) außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten, allerdings innerhalb von sog. „wassersensiblen Bereichen“.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in der Liste 1a als Gebiet mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da kein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden ist.

### Auswirkungen:

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

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

Aufgrund der Überschwemmungsgebietsermittlung der Kleinen Laber kann das Überschwemmungsgebiet abgegrenzt werden. Die geplante Fläche liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und der ermittelten Hochwassergefahrenfläche eines Extremhochwassers der Kleinen Laber.

Vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl das festgesetzte Überschwemmungsgebiet als auch das Risikogebiet unmittelbar an die Flurnummer 2315 grenzen. Die Wassertiefen an der Geländekante betragen bei einem 100 – jährlichen Hochwasserereignis bis zu 50 cm und bei einem Extremhochwasser bis zu 90 cm. Daher sind bei einem Hochwasserereignis Erosionsprozesse und damit Bodenabtrag an der Geländekante nicht auszuschließen. Vom Wasserwirtschaftsamt wird daher empfohlen aus diesem Grund einen ausreichenden Sicherheitsabstand der

Baugrenze von der Geländekante einzuhalten und einen Nachweis der Standsicherheit der Geländekante zu ermitteln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Im vorliegenden Fall kann der wassersensible Bereich hoch anstehendes Grundwasser abdecken.

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. Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von Süd nach Nord auf. Daher ist es wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen ist. 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. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hin-aus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de).

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung:

Es ist aufgrund der direkt angrenzenden bestehenden Bebauung davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Kaltluftabflussbahn der Kleinen Laber.

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

#### Auswirkungen:

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

#### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind Umweltauswirkungen durch die Bebauung in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland dar, mit nur **geringer** Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 2.2 zum Umweltbericht). Es befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop betroffen.

### Auswirkungen:

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

### Ergebnis:

Durch die Wohnbebauung bei einer GRZ von max. 0,3 sind Umweltauswirkungen in **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

### Beschreibung:

Die Ausgangsfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) in relativ ebener Fläche dar. An die geplante Wohnbebauung schließt im Westen bestehende Wohnbebauung an. Landschaftsprägende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss verläuft die Talrandkante der Kleinen Laber entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen.

Etwaige visuelle Beeinträchtigungen werden durch die entlang der Ostgrenze festgesetzte Ortsrandeingrünung minimiert. Die geplante Erweiterungsfläche stellt eine sinnvolle Ortsabrundung im Norden von Sallach dar.

### Ergebnis:

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen. Die anlagebedingten Auswirkungen können durch eine Ein- und Durchgrünung minimiert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind **nicht** zu erwarten.



## Schutzgut Mensch (Erholung)

### Beschreibung:

Das an Wohnbebauung angrenzende Plangebiet ist als Ortsabrundung zu betrachten, und ist zur Erholungsnutzung nicht geeignet. Landschaftsprägende Elemente befinden sich nicht im Plangebiet mit Umfeld.

Gemäß Leitfaden ist das Baugebiet in Liste 1a mit **geringer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

### Auswirkungen:

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb gegeben. Die neue Bebauung schließt an bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Veränderungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

### Ergebnis:

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

## Schutzgut Mensch (Lärm/Immissionen)

### Beschreibung:

Vom landwirtschaftlich genutzten Grundstück gehen aktuell Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen aus. Diese Immissionen werden durch die geplante Bebauung entfallen.

### Auswirkungen:

Lediglich während der Bauphase ist im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Erschließungsstraße mit erhöhten Lärmimmissionen in der Umgebung zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf einen relativ kurzen Zeitraum begrenzt.

### Ergebnis:

Insgesamt betrachtet sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit.

## Kultur- und sonstige Sachgüter

### Beschreibung:

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

### Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## 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 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

### 5.2.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

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

Schutzgut	Zustandsbewertung <sup>1)</sup>	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	mittlere Bedeutung (2)	mittlere Beeinträchtigung
Wasser	geringe Bedeutung (2)	geringe 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 (2)	geringe Beeinträchtigung
Kultur- u. Sachgüter (Bodendenkmäler)*	geringe Bedeutung (2)	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	

Tabelle 2: 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.

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

### **5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **➤ Bei Durchführung der Planung**

Die Bebauung des Grundstücks bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Teile der Grundstücke werden zukünftig bis max. GRZ 0,3 überbaut und somit versiegelt; andere Teile werden im Vergleich zur überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung durch Pflanzmaßnahmen 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 der kompletten Fläche direkt über die Beläge bzw. unterirdische Rigolen oder Mulden und somit dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes kompensiert.

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

#### **➤ Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es wäre keine Überbauung und Flächenversiegelung zu erwarten. Die vorhandene Bodenstruktur und die Bodenfunktionen können erhalten werden, ebenso kann das Oberflächenwasser ungehindert versickern.

Das Landschaftsbild bleibt in der momentanen Situation unverändert. Bei einer Beibehaltung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der ungünstige Stoffeintrag in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bestehen.

### **5.2.6 Geplante Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

#### **➤ Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Festsetzung privater grünordnerischer Maßnahmen zur Grundstücksdurch- bzw. -eingrünung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. von Sockelmauern bei Zäunen
- Bündelung von Ver- und Entsorgungsleitungen unter Verkehrsflächen außerhalb zukünftiger Baumstandorte
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung

➤ **Schutzgut Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerfähiger Beläge
- Bepflanzung und Begrünung der Grün- und Freiflächen

➤ **Schutzgut Boden**

- Anpassung der Straßenhöhen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggs. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Organoleptische Beurteilung des Bodenaushubes durch eine fachkundige Person

➤ **Vermeidung, Minimierung - Schutzgut Luft**

- Bepflanzung und Begrünung der Ortsränder

➤ **Schutzgut Landschaftsbild**

- Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Nordosten.

### **5.2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

- siedlungsstrukturelle Anbindung an das vorhandene 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 Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund des Zuschnittes des Geltungsbereiches kaum gegeben.



### 5.3 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 ist die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann dieses Vereinfachte Verfahren nach Ansicht der Stadt angewandt werden, da die Planungsvoraussetzungen erfüllt sind.

1. Vorhabenstyp  
Bei der geplanten Einbeziehungsfläche handelt es sich um für eine Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Die festgesetzte GRZ hierfür wird nicht größer als 0,3 sein; grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatSchG werden getroffen.
2. Schutzgut Arten- und Lebensräume  
Im Satzungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (intensiv genutzte Wiesenfläche).
3. Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der Satzung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in den Festsetzungen vorgesehen.
4. Schutzgut Boden  
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (Baugrenzen, Grundflächenzahl  $\leq 0,30$ ) begrenzt. Nach Kenntnisstand der Stadt sind keine Informationen über Altlasten innerhalb des Satzungsgebietes bekannt.
5. Schutzgut Wasser  
Die zukünftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Oberflächenwasser wird zur Versickerung gebracht, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Entsprechende Festsetzungen im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet werden getroffen.
6. Schutzgut Luft / Klima  
Durch die Planung sind aufgrund der Ortsrandlage, der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung und des vorhandenen Gehölzbestandes weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

## 7. Schutzgut Landschaftsbild

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Sallach in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung. Der Planungsbereich beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgefundenen Situation von direkt angrenzendem Siedlungsbestand und der in den Unterlagen aufgenommenen, städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen wird aus hiesiger Sicht **kein** weiterer **Ausgleichsbedarf** gesehen.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 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 Boden Bayern
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP des Landkreises Straubing-Bogen 2007)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan Stadt Geiselhöring
- Landschaftsplan Stadt Geiselhöring
- Örtliche Geländeerhebungen durch das Büro Heigl (2025)

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.

### 6.2 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 Ausgleichsfläche sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen.

### **6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Geiselhöring beabsichtigt im nordöstlichen Anschluss an den Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ Baurecht für drei weitere Bauparzellen auf dem Grundstück Flurnummer 2315 der Gemarkung Sallach zu schaffen, um den örtlichen, unverändert anhaltenden Bedarf nach Wohnraum zu decken. Die Stadt beschloss daher die 5. Änderung des Bebauungsplans B1 Sallach „Am Sportplatz“ durch vorliegendes Deckblatt. Die letzte Änderung mit Deckblatt Nr. 4 wurde im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB in der 2020 gültigen Fassung) durchgeführt.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB werden zeitgleich der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 68, und der Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 48 geändert.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Sallach in angebundener Lage, außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 3.540 m<sup>2</sup> eine Teilfläche der Flurnummer 2315 der Gemarkung Sallach.

Das geplante kleinflächige Baugebiet stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung und Ortsabrundung an einer bereits bestehenden privaten Erschließungsstraße am nördlichen Ortsrand dar. Die Art und Dichte der Bebauung entspricht den bisherigen örtlichen Gegebenheiten. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sowie zur ökologischen Durchgängigkeit bei Einfriedungen sind festgesetzt.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt, ein externer Ausgleich ist nicht notwendig.

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.

## **B      ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes B1 Sallach „Am Sportplatz“ incl. der Deckblätter 1 bis 4 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Sie werden für das vorliegenden Deckblatt Nr. 5 (Fl. Nr. 2315/T) durch folgende Festsetzungen ergänzt oder geändert (siehe auch Planteil):

Die jeweiligen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

### **1.1      Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl = **0,3**

Geschoßflächenzahl:

bei Zweigeschossigen Gebäuden = **0,6**

### **1.4      Firstrichtung**

**entfällt**

### **1.5      Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.52 zu 2.35	Dachform/ -neigung:	Satteldach <b>18° bis 30°</b> , Walmdach, <b>18° bis 30°</b>
	Sockelhöhe:	<b>entfällt</b>
	Traufhöhe:	<b>max. 6,50 m, unterer Bezugspunkt ist für Parzelle 1: 356,50 mü.NHN, für Parzelle 2: 355,75 mü.NHN für Parzelle 3: 355,00 mü.NHN.</b>
	<b>Firsthöhe:</b>	<b>max. 8,50 m, unterer Bezugspunkt ist für Parzelle 1: 356,50 mü.NHN, für Parzelle 2: 355,75 mü.NHN für Parzelle 3: 355,00 mü.NHN.</b>

1.53 zu 2.36	Garagen und Nebengebäude <b>sind müssen</b> in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung <b>nicht</b> dem Hauptgebäude <b>angepasst werden anzupassen</b> . Generell sind für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer zulässig.
--------------	---

1.54	Dacheindeckung:	
	Material:	<b>Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachplatten in Rot- , Braun- und Grautönen vorzunehmen</b>
	Ortgang:	<b>bis 100 cm Überstand zulässig</b>



Traufe: **bis 100 cm Überstand zulässig**

- 1.55 Einfriedung: **Als Einfriedungen sind max. 1,40 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger zäune"), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.**
- Einfriedungen sind ausschließlich in sockel loser Bauweise durchzuführen (Punktfundamente). Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.**
- Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur sind auch verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig.**

## **1.7 Gestaltung der Stauraum- und Stellplatzflächen**

- 1.7.1 Stauraum und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

## **1.8 Grünordnung**

1. Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstücksgrenze ist auf mind. 50 % der Länge eine mind. einreihige Anpflanzung von Sträuchern aus freiwachsenden heimischen Sträuchern der nachfolgenden Liste vorzunehmen; Gesamtbreite des Pflanzstreifens mind. 3 m.

Die entsprechenden gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Nicht zulässig entlang sämtlicher Grundstücksränder sind Nadelgehölze und/oder geschnittene Laubgehölzhecken.

Pflanzabstand: 1 x 1,50 m, Reihen diagonal versetzt

Sträucher, Mindestpflanzqualität 3-5 Triebe, 2x verpflanzt, 60-100 cm

Ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft (Vorkommensgebiet: 6.1 Alpenvorland)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
<del>Crataegus monogyna</del> — <u>Weißdorn</u>		Rosa arvensis	- Ackerrose
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	Salix caprea	- Salweide
Ligustrum vulgare	- Liguster	Salix cinerea	- Grauweide
Lonicera xylosteum	- Gem. Hecken-	Salix purpurea	- Purpurweide
	kirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Prunus spinosa

- Schlehe

Viburnum lantana

- Wolliger Schneeball

Alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes B 1 Sallach „Am Sportplatz“ (rechtsverbindlich am 20.11.1965) samt Deckblättern 1 bis 4 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## C HINWEISE

### C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

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

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.

Im Planbereich muss daher so frühzeitig wie möglich vor Baubeginn auf Kosten des Bauträgers eine unter der Aufsicht einer Fachkraft stehende, bauvorgreifende Sondagegrabung durchgeführt werden. Sollte die Sondage ein Bodendenkmal erbringen, so ist auf Kosten des Verursachers eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

#### *Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

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

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

### C.2 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte möglichst auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig versickert werden. Bei Planung oder Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ggf. das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten. Für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser wird eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorgeschlagen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers und eine ggf. 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG 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.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind.

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

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

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

Altlasten sind der Stadt Geiselhöring allerdings nicht bekannt.

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

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

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



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

### **C.3 Landwirtschaftliche Hinweise**

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen sowie Erschütterungen ausgehen können, die zu dulden sind.

Diese Beeinträchtigungen müssen auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hingenommen werden.

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.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

### **C.4 Weitere allgemeine Hinweise**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **C. 5 Belange des Bodenschutzes**

### **Bodenmanagement**

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/media/14542/flyer-auf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklart.pdf>

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.

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 Baumaßnahmen zu klären.

## **C. 6 Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH**

### **Kabelplanung(en)**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich

mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

## **C. 6 Hinweise des Kreisbrandrates**

Feuerwehruzufahrt:

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, AIIMBI 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 Wendeplatzdurchmesser 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 für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min und für ein Gewerbegebiet von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige

Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen 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.

Bei einer Erweiterung ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.