



BEKANNTMACHUNG

Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde

SALZWEG

über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „WA Kirchfeld“ mit Deckblatt - Nr. 72 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 23.02.2021 den Entwurf zum Bebauungsplan „WA Kirchfeld“ mit Deckblatt - Nr. 72 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Änderung nicht in Frage gestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der Entwurf zum Bebauungsplanplan Bebauungsplan „WA Kirchfeld“ mit Deckblatt - Nr. 72 und die Begründung liegen in der Zeit vom 22.03. bis zum 23.04.2021 im Rathaus der Gemeinde Salzweg während der Dienststunden im Raum 23 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Hinweis zur Einsichtnahmemöglichkeit im Internet:

Die einschlägigen Unterlagen können auch unter: www.salzweg.de -> Rathaus -> Bauleitplanung sowie dem Landesportal für die Bauleitplanung <http://www.bauleitplanung.bayern.de> eingesehen werden.

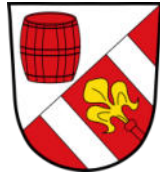
Stellungnahmen zum Entwurf können bis zum **23.04.2021** mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde (Rathaus) abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben. Ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können

Salzweg, 09.03.2021
Gemeinde Salzweg

Josef Putz
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:
Aushang angebracht am:
Aushang abgenommen am:

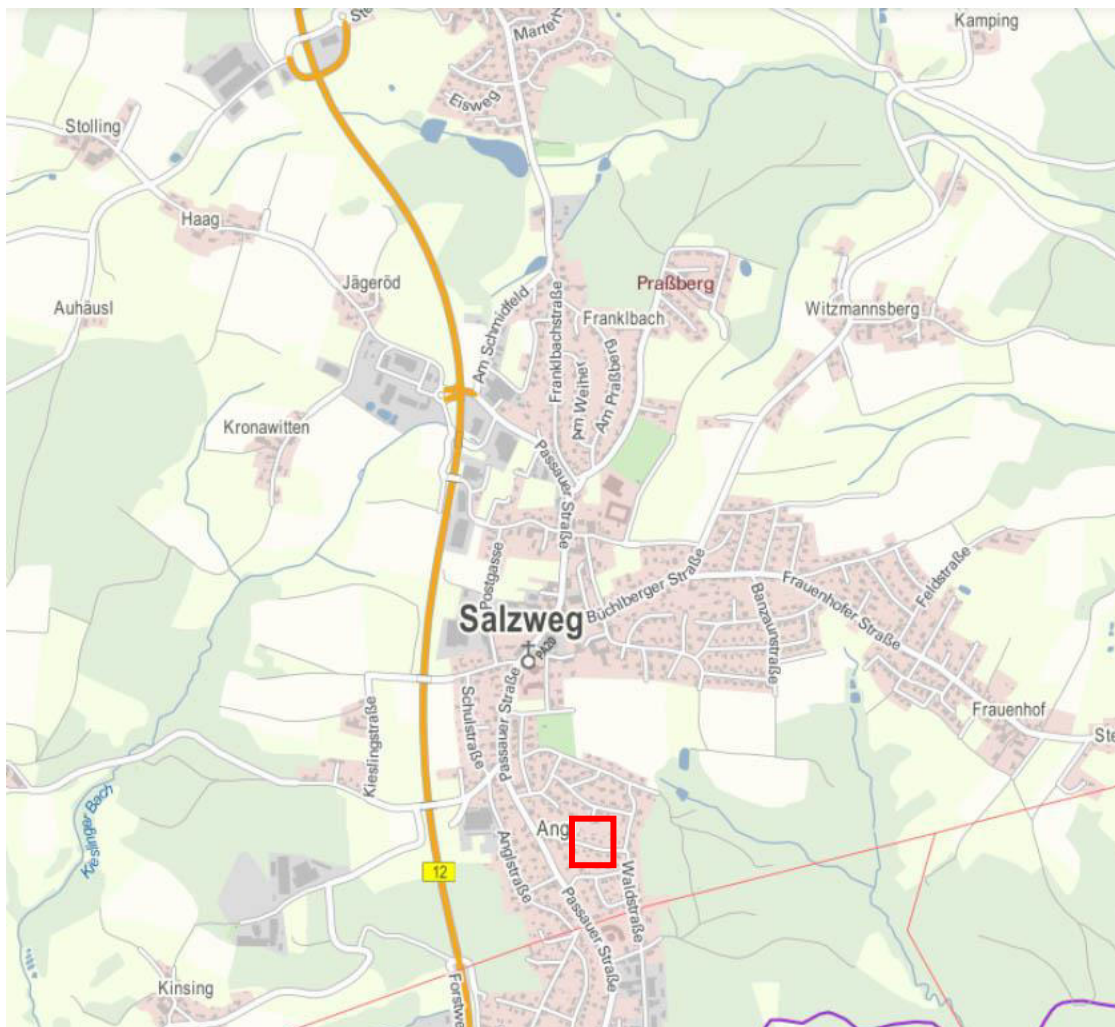


Gemeinde Salzweg

Bebauungsplan
„WA Kirchfeld“ Deckblatt - Nr. 72

Plan + Begründung
ENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3119_Begr

Index

a

28.01.2021

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

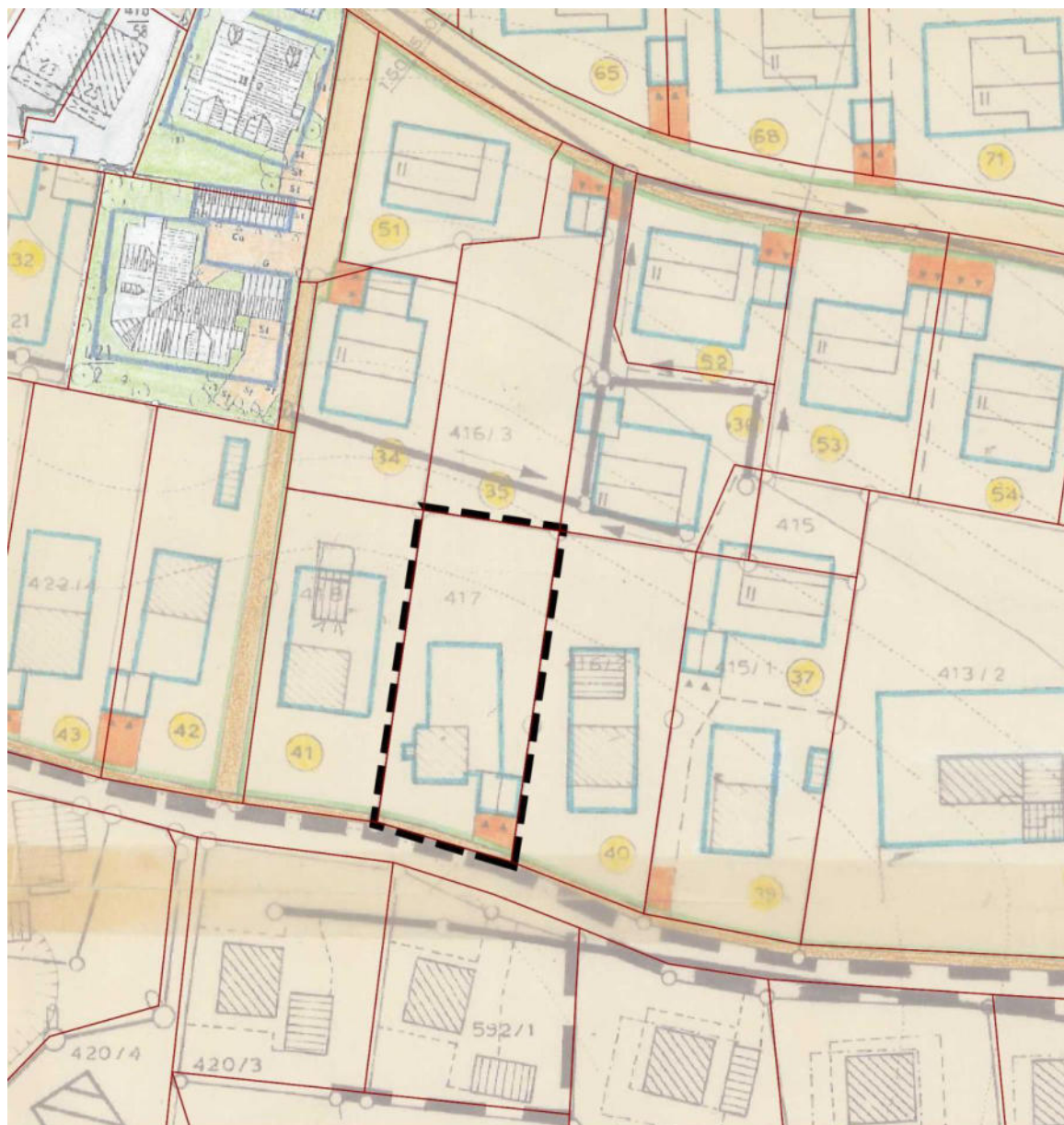
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633

Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308

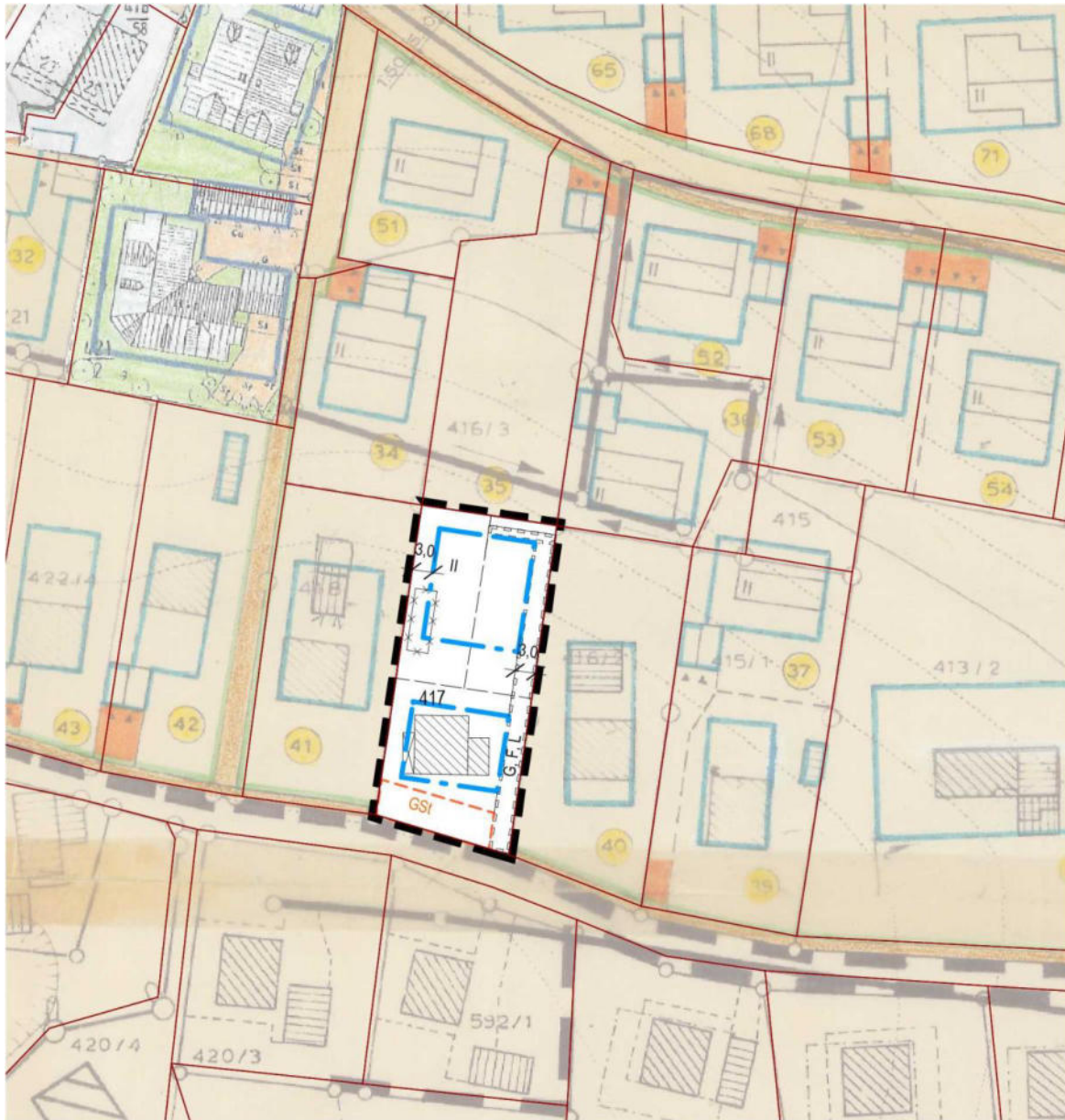
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66

email: info@gs-landschaftsarchitekten.de










Planzeichnung rechtskräftiger Stand, M 1:1000



Planzeichnung Deckblatt 72, M 1:1000




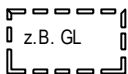
Erläuterung der Planzeichen:

-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß Planeinschrieb
-  **GSt** Gemeinschaftsstellplätze
-  z.B. GL Umgrenzung von Flächen mit Geh- bzw. Leitungsrechten, mit Erläuterung
G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht
-  Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
-  Flurstücksgrenzen
-  z.B. 417 Flurstücksnummer
-  Bestandsgebäude
-  z.B. **40** Parzellennummer

Festsetzungen:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten, soweit sie nicht durch die zeichnerischen in der Planzeichnung oder durch nachfolgende textlichen geändert werden.

Änderungen durch Planzeichen:

- Ziffer 6.4:  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß Planeinschrieb
GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ziffer 13.11  Umgrenzung von Flächen mit Geh- bzw. Leitungsrechten, mit Erläuterung
G = Gehrecht, F= Fahrrecht, L = Leitungsrecht

Hinweise durch Planzeichen:

-  Geplante Grundstücksteilung

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

- 0.1 Mindestgröße bei Baugrundstücken: keine Mindestgröße
- Zu 0.4 Dacheindeckung: b) Farben: rot, anthrazit, grau
- Zu 0.5 Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu errichten. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.
- Innerhalb der nach Planzeichen 6.4 umgrenzten Flächen sind Stellplätze und deren Zufahren für Grundstücke im Plangebiet zulässig.
- Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Abstandsflächen: Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 2021 einzuhalten, d. h. es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 2021 festgesetzt
- Pro angefangene 400 Quadratmeter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum Stammumfang mind.16/18 als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	6
2	Kennzahlen der Planung	7
3	Städtebau, Grünordnung, Erschließung	8
4	Natur, Landschaft, Umwelt	9

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Grundstück Waldstr. 13 mit der Flurnummer 417 Gemarkung Salzweg befindet sich im Bebauungsplan „WA Kirchfeld“.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt im hinter liegenden Teil des Grundstücks ein Doppelhaus / Wohngebäude zu errichten. Für das Bauvorhaben wird eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da das Bauvorhaben außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen geplant ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 72 wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen. Der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000m² wird nicht erreicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Änderung nicht in Frage gestellt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 70 vom 29.05.2017. Das Verfahren zu Deckblatt 71 wurde eingestellt.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	0,094 ha
Wohnbauland netto	0,094 ha
Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:	
Überbaubare Grundstücksfläche	0,031 ha
Flächen für Stellplätze	0,009 ha

3 Städtebau, Grünordnung, Erschließung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Flurstück Nr. 417 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um eine Verdichtung im hinterliegenden Grundstück realisieren zu können, reicht der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht aus. Im Sinne einer behutsamen innerörtlichen Nachverdichtung wird die überbaubare Grundstücksfläche um eine neue Baugrenze im nördlichen Teil des Flurstückes erweitert. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist einzuhalten. § 19 Abs.4 der aktuellen BauNVO ist anzuwenden.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Salzweg sind pro Wohneinheit je 2 Kfz-Stellplätze zu errichten. Durch die zusätzlich beabsichtigten zwei neuen Wohneinheiten werden also weitere 4 Kfz-Stellplätze erforderlich. Dazu werden am südlichen Grundstücksrand entlang der Erschließungsstraße Waldstraße 4 Gemeinschaftsstellplätze für die hinterliegenden Wohngebäude errichtet, zudem 1 Stellplatz für das Anwesen Waldstraße 13. Die 5 Stellplätze sind den Baugrundstücken im Plangebiet zuzuordnen. Dazu wird das Planzeichen nach 6.4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Flächen für private Stellplätze) an der Vorderseite des Bestandsgebäudes entsprechend geändert.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie bisher über die Waldstraße.

Um die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke gewährleisten zu können, wird eine Geh- Fahrt- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Zuge der weiteren Planungen bedarf es der grundbuchrechtlichen Sicherung des Geh- Fahrt- und Leitungsrechts.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Frischwasser sowie Löschwasser für den Brandschutz (Spende mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Passau sichergestellt.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt wie bisher über den gemeindeeigenen Mischwasserkanal.

Eine Regenrückhaltung durch eine Zisterne auf dem Grundstück wird angeraten.

4 Natur, Landschaft, Umwelt

Aufgrund der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Zustand von Natur und Landschaft

Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens¹.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald Untereinheit 408-C Ilz-Erlau Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze entspricht der Kennzeichnung 6.1 Alpenvorland. Das Ursprungsgebiet gebietseigenes Saatgut ist Bayerischer und Oberpfälzer Wald.

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Grundstück wird derzeit schon als Wohnhaus mit Garten genutzt. Aufgrund der Lage inmitten einer Siedlung, der Nutzung als Hausgarten und ohne relevante Gehölzstrukturen ist nicht mit einem Vorkommen schützenswertes Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Das Plangebiet weist für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Durch die geplante Nachverdichtung nicht mit Einwirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Boden

Der vorherrschende Bodentyp besteht fast ausschließlich Braunerde, unter Wald podsolig, aus Kiessand bis Sandkies (Molasse) Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit geringem Wasserspeichervermögen. Der Boden kann bis zu 60% überbaut werden, davon kann ein größerer Teil auch versiegelt werden. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. Das Plangebiet weist für das Schutzgut Boden im jetzigen Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II u) auf.

¹ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl., 2003.

Für das Schutzgut ist durch die Deckblattänderung mit mäßigen Einwirkungen zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Es handelt sich um eine Nachverdichtung anthropogen überprägter Flächen im Innenbereich, welche aus ökologischer und städtebaulicher Sicht als durchaus positiv für das Schutzgut zu werten ist. Das Plangebiet weist für das Schutzgut Fläche im jetzigen Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II u) auf.

Für das Schutzgut Fläche sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst. Aufgrund der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit des ungesättigten Bodens auszugehen und einer im Wesentlichen intakten Grundwasserdynamik. Über die Menge und über die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Wasser im jetzigen Zustand insgesamt eine mittlere Bedeutung (Kategorie II u) auf.

Für das Schutzgut ist durch die Deckblattänderung mit mäßigen Einwirkungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Die unmittelbare Lage inmitten einer Wohnsiedlung prägt das Grundstück und die Bebauung. Durch die Nachverdichtung im rückwärtigen Teil des Grundstückes ist eine Fernwirkung somit nicht zu erwarten. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt für das Grundstück Wohnbebauung bis zu 2 Vollgeschossen zu, der Neubau soll sich in seiner Bauausführung an die Umgebungsbebauung anpassen. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken im Norden, Süden und Westen können eingehalten werden.

Das Plangebiet weist für das Schutzgut Landschaft im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Durch die geplante Nachverdichtung ist nicht mit wesentlichen Einwirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen im engen Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Durch die Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang ist nicht mit einer klimatisch wirksamen Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet zu rechnen. Das Plangebiet weist für das Schutzgut Luft und Klima im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung (Kategorie I o) auf.

Durch die geplante Nachverdichtung ist nicht mit wesentlichen Einwirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Das Plangebiet weist für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Luft und Klima im jetzigen Zustand insgesamt eine geringe Bedeutung

(Kategorie I o) auf. Für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser weist es eine mittlere Bedeutung auf (Kategorie II u).

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Landschaftsbild, Luft und Klima ist durch die geplante Nachverdichtung auf dem Grundstück nicht mit wesentlichen Einwirkungen zu rechnen. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist durch die geplante Nachverdichtung auf dem Grundstück mit mäßigen Einwirkungen zu rechnen.

Zusammenfassung Zustandsbewertung

Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Fläche in ha 0,094 ha	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Fläche
Zustandsbewertung	lo	IIu	IIu	lo	lo	IIu
Auswirkungen	kA	mäßig	mäßig	kA	kA	kA

Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung u = unterer Wert
 II = Gebiet mittlerer Bedeutung o = oberer Wert
 III = Gebiet hoher Bedeutung

Konzept Grünordnung

Die Fläche wird derzeit schon als Wohnhaus mit Garten genutzt. Da es sich um eine Nachverdichtung im rückwärtigen Teil eines Grundstücks handelt, ist dies aus ökologischer und städtebaulicher Sicht als durchaus positiv zu begrüßen. Auf der Gartenfläche finden sich keine relevante Gehölzstrukturen. Im vorderen Teil des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße sollen zusätzliche Stellplätze für 2 neue Wohneinheiten und geschaffen werden. Diese sind wasserdurchlässig zu gestalten. Pro angefangene 400 Quadratmetern ist ein Baum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm am Grundstück zur Gestaltung des Wohnumfeldes zu pflanzen. Eine gewisse Durchlässigkeit des Baugebietes für die Tierwelt wird auch aufgrund des Ausschlusses von durchgehenden Zaunsockeln und einer Bodenfreiheit von 10 cm der Zaunanlage gesichert.

Abbildung 1 Luftbild M 1:1000



Verfahrensdaten:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
3. Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Salzweg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Salzweg, den

.....

Josef Putz (Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salzweg, den

.....

Josef Putz (Erster Bürgermeister)

Planungsstand: Entwurf

Planverfasser

Passau, den 28.01.2021

.....
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Salzweg

Salzweg, den

.....
Josef Putz (Erster Bürgermeister)