B E K A N N T M A C H U N G

Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde

SALZWEG

über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „WA Am Fenzlholz“ und die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB);
frühzeitige Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.07.2022 das Konzept zur Aufstellung des Bebauungsplans „WA Am Fenzlholz“ und die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „WA Am Fenzlholz“ mit Begründung sowie die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen in der Zeit vom 21.12.2023 bis zum 31.01.2024 im Rathaus der Gemeinde Salzweg während der Dienststunden im Raum 23 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus. Im Verfahren oder in Gutachten genannte Technische Regelwerke & DIN-Vorschriften können ebenfalls im Rathaus Zimmer Nr. 23 eingesehen werden (digital).

Hinweis zur Einsichtnahme im Internet:

Die einschlägigen Unterlagen können auch unter:
https://www.salzweg.de/rathaus/verwaltung/bauamt/ sowie dem Landesportal für die Bauleitplanung https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/ eingesehen werden.

Stellungnahmen zum Entwurf können bis zum **31.01.2024** 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, 13.12.2023
Gemeinde Salzweg

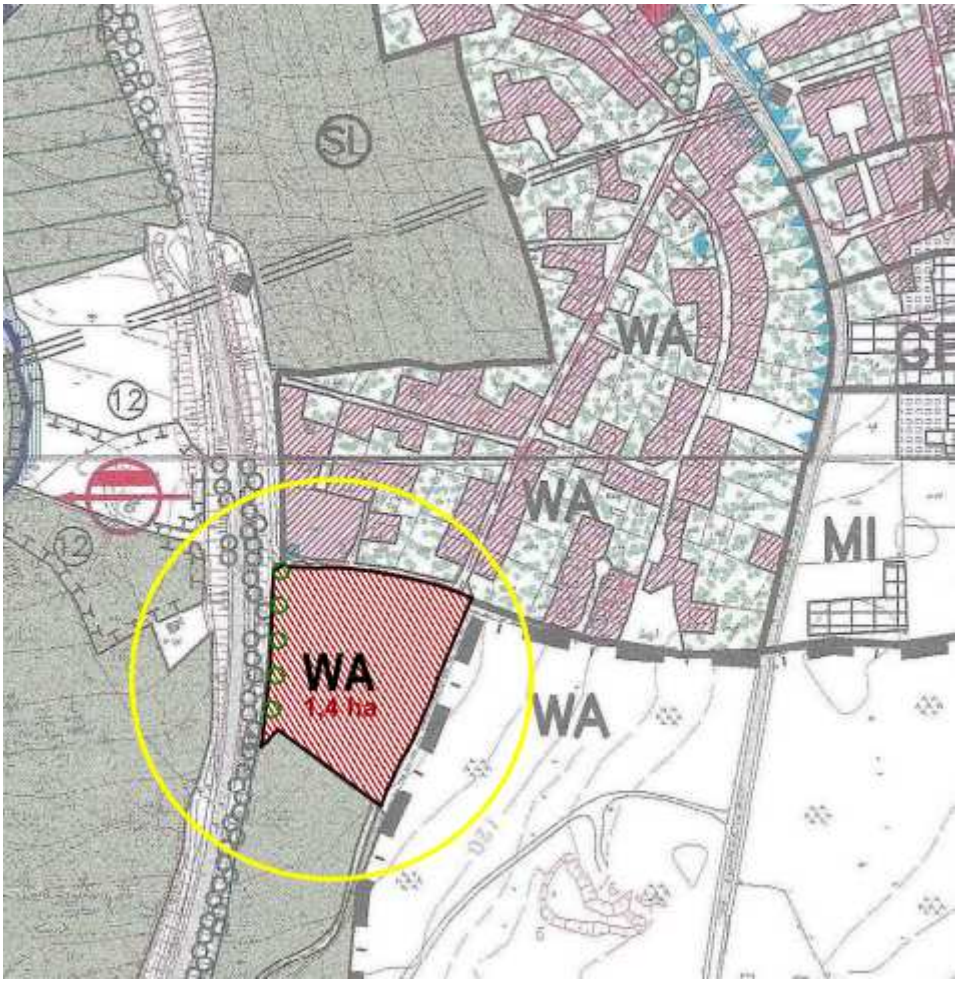
Josef Putz
1. Bürgermeister

BAYERN GEMEINDE SALZWEG

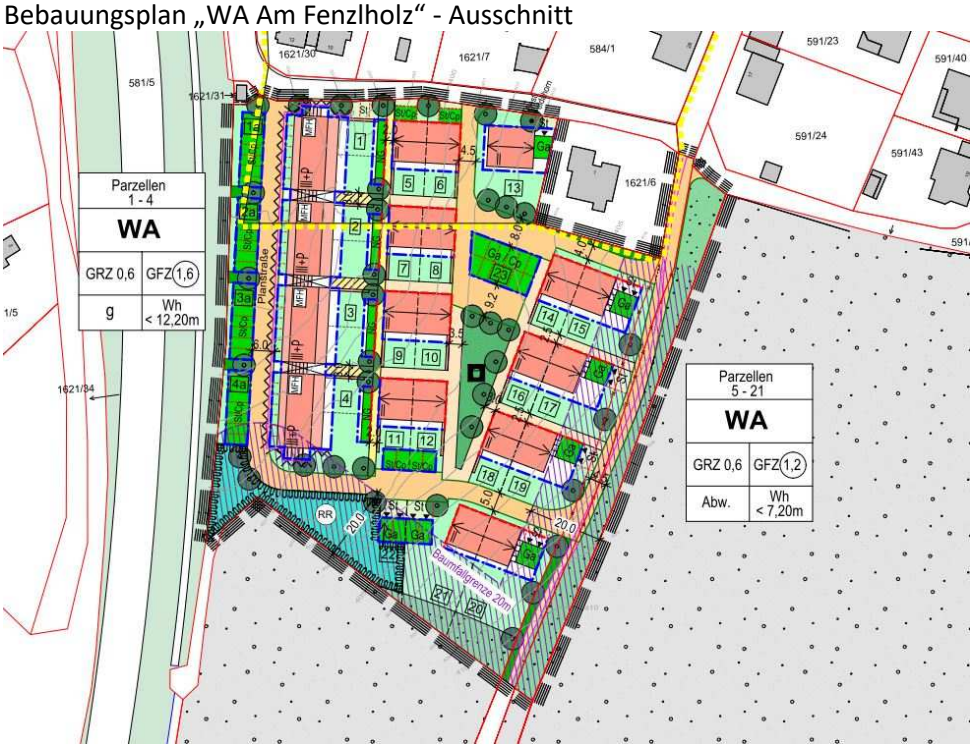
Bekanntmachungsvermerk:
Aushang angebracht am: 14.12.2023
Aushang abgenommen am:

Informationen zum Datenschutz bei Bauleitplanverfahren sind auf der gemeindlichen Homepage einsehbar unter https://www.salzweg.de/datenschutz/index.php

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 25 - Ausschnitt



Bebauungsplan „WA Am Fenzlholz“ - Ausschnitt



Informationen zum Datenschutz bei Bauleitplanverfahren sind auf der gemeindlichen Homepage einsehbar unter https://www.salzweg.de/datenschutz/index.php

DECKBLATT NR. 25

zum Flächennutzungsplan

Gemeinde:	Salzweg
Landkreis:	Passau
Reg.-Bezirk:	Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Salzweg hat in der Sitzung vom ……. die Aufstellung/Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 25 beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… – …… stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ……. hat in der Zeit vom …….. – …….. stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ……. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom ……. – …… beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……- ……. öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Salzweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… das Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom …… festgestellt.

   Salzweg, den .....

   ..... (Siegel)
   Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom....., AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

   Passau, den……..……..

   ……. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

   Salzweg, den .....

   ..... (Siegel)
   Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan-Deckblattes Nr. 25 wurde am .....gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Salzweg, den .....

   ..... (Siegel)
   Bürgermeister

Gemeinde
Salzweg

Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Änderung des
Flächennutzungsplanes
mittels

Deckblatt Nr. 25

Begründung

mit

Umweltbericht

Entwurf: 30.11.2023
Änderung/Ergänzung:
Endausfertigung:

Salzweg, den_____

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT

_____ _____

Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A. Anlass und Erfordernis der Planung

B. Lage und Anbindung des Planungsgebietes

C. Planungsrechtliche Situation

D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
D.1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

E. Städtebauliche Konzeption

F. Erschließung/Wasserwirtschaft

G. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigster Ziele des Bauleitplans

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1(5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

<u>Anlagen</u>:

Anlage 1:	Begründungs-Baustein „Bedarf an Siedlungsflächen“	vom 03.08.2023
Anlage 2:	Flächenmanagement der Gemeinde Salzweg Schätzung des Wohnbaulandbedarfs	vom 03.08.2023
Anlage 3:	Darstellung Flächennutzungsplan Bestand	vom 30.11.2023
Anlage 4:	Darstellung Flächennutzungsplan-Fortschreibung	vom 30.11.2023
Anlage 5:	Fachbeitrag zur saP v. Büro Naturgutachter, Kirchenweg 5, 85354 Freising	vom ……
Anlage 6:	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung v. Büro Blattwerk, Bachleithe 8, 94121 Salzweg	vom ……..……

Die vorgenannten Erfassungen und Bewertungen sind derzeit noch in Bearbeitung und werden bis zur Erstellung der Auslegungspläne gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den Auslegungsunterlagen beigelegt.

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Salzweg liegt nördlich der Donau und östlich der Ilz in der Planungsregion „Donau-Wald“.

Entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Salzweg in den letzten Jahren sogar erhöht. Im Jahre 1980 hatte Salzweg noch 4.271 Einwohner. Die aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2022 betrug 6.793 Einwohner

Dies liegt zum einen daran, dass die Stadt Passau nur ca. 5 km entfernt ist und Salzweg somit im Einzugsbereich von Passau liegt und zum anderen die Bundesautobahn A3 nur ca. 15 km entfernt ist.

So konnte die Gemeinde Salzweg in den letzten Jahren eine enorme Aufwärtsentwicklung und damit auch wesentliche strukturelle Verbesserungen in sämtlichen Bereichen erzielen, so dass sich die früher fast ausschließlich landwirtschaftlich orientierte Gemeinde zu einem leistungsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelt hat.

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen wurden in jeweils kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut.

Auf die beiliegenden Strukturdaten der Gemeinde Salzweg (= Bedarf an Siedlungsflächen) mit den bestehenden Flächenpotentialen/Alternativen in der Gemeinde sowie auf das Flächenmanagement der Gemeinde Salzweg (= Schätzung des Wohnbaulandbedarfs), jeweils vom 03.08.2023, wird verwiesen.
Derzeit kann die Gemeinde Salzweg keine einzige Bauparzelle mehr anbieten. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen, Singles, alleinstehende ältere Personen und Familien die Chance auf ein Eigenheim haben.
Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Salzweg die Ausweisung des Baugebietes „WA Am Fenzlholz“ beschlossen.
Ziel der Planung ist es, das bestehende Wohngebiet Salzweg/Angl in südlicher Richtung zu erweitern und differenzierte Wohnstrukturen zu schaffen (Mehrfamilienhäuser, Sozialer Wohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen, Doppelhäuser). Der rechtsverbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) wird im Parallelverfahren aufgestellt.

B. LAGE UND ANBINDUNG DES NEUEN WOHNGEBIETES

Die Gemeinde Salzweg liegt im Landkreises Passau nördlich der Donau.
Das beplante Grundstück liegt südlich anschließend an das bestehende Baugebiet an der Halser- bzw. Reuthstraße.

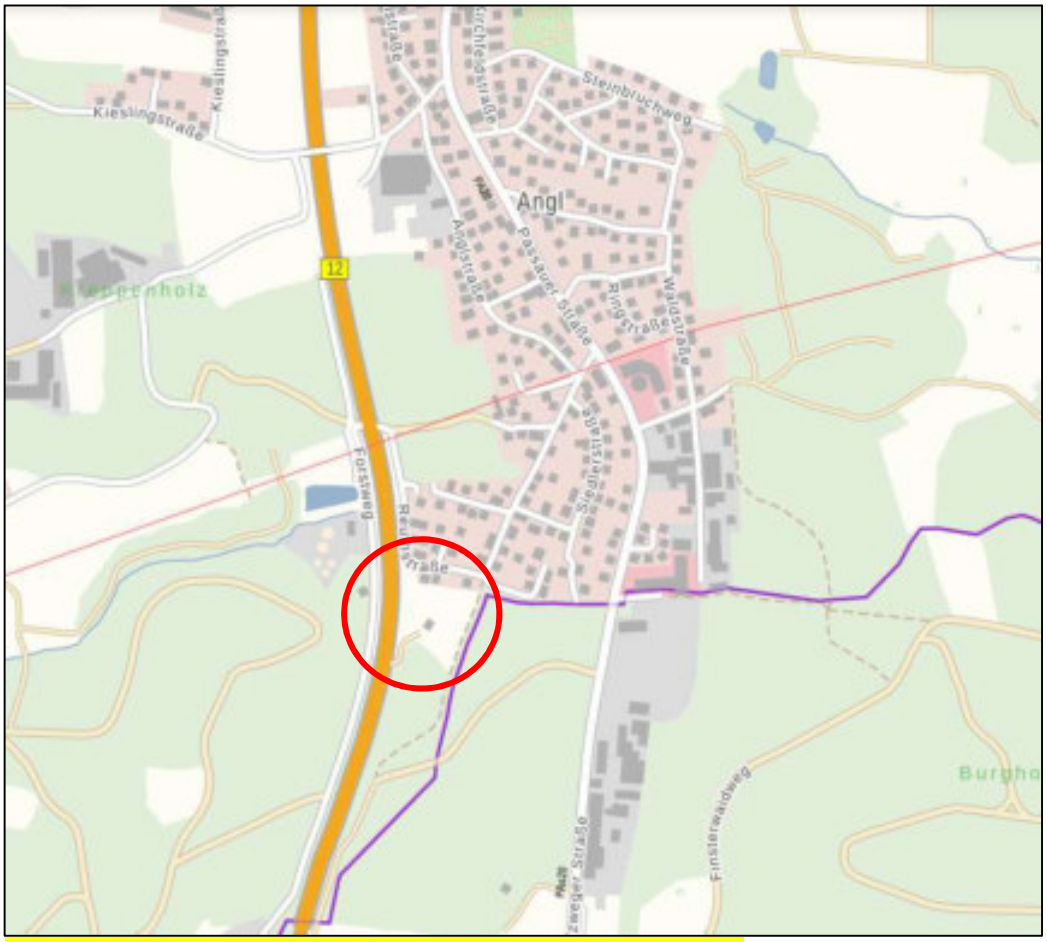
Die Grenzen der neuen WA-Fläche werden bestimmt:

im Norden	durch die bestehende Wohnbebauung der Ortsabrundungssatzung „Salzweg/Angl“
im Westen	durch die bestehende Schallschutzmauer an der B12
im Süden	durch forstwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten	durch forstwirtschaftliche Nutzflächen

Anbindung des Planungsgebietes:

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Wie im nachfolgenden Luftbild zu sehen ist, wird das neue Baugebiet direkt südlich an den Ortskern von Salzweg angebunden. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben



Auszug Webkarte mit Darstellung des betroffenen Areals

Die äußere Erschließung ist mit der Reuth-, Siedler- bzw. der Halser-Straße bereits vorhanden.
Violett dargestellt ist der Grenzverlauf zur Stadt Passau.
Von Nord nach Süd, strichliert dargestellt, ist der historische Weg welcher von Salzweg bzw. „Angel“ *(=historische Schreibweise)* nach Passau führte.

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

GEPLANTE ÄNDERUNGEN:

Das von der Änderung betroffene Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Salzweg erfasst und derzeit im nördlichen Bereich als bereits als WA-Fläche ausgewiesen.

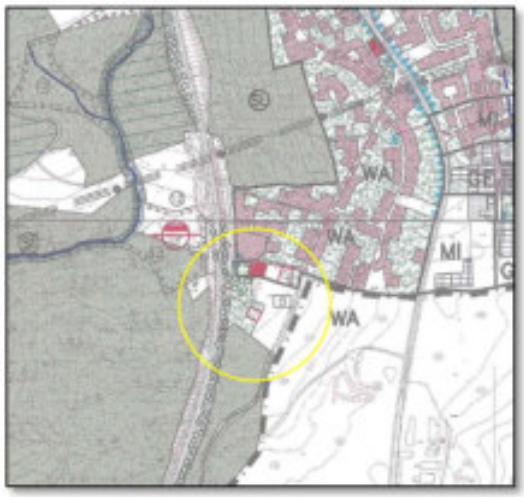
Innerhalb dieser bestehenden WA-Fläche ist bereits seit dem Jahre 1988 eine Ortsabrundungssatzung rechtskräftig. (Siehe dazu den nächsten Punkt „Übergreifende Planungen“).

Die beiden im bestehenden Flächennutzungsplan als „Ortskerne, bäuerlich geprägte Dörfer und Weiler“ beschriebenen Gebäude innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind aus historischer Sicht nicht erhaltenswert und akut baufällig. Ein baldiger Abbruch ist aus Sicherheitsgründen dringend geboten.

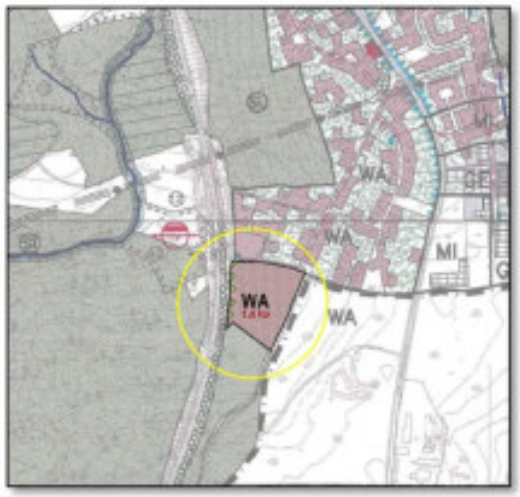
Der dargestellte Kinderspielplatz im Osten des Änderungsbereiches ist nicht existent.

Die Bepflanzung im südlichen und südwestlichen Bereich wird naturschutzrechtlich von den beauftragten Fachbüros detailliert erfasst. Die Erfassungen und Bewertungen sind derzeit noch in Bearbeitung und werden bis zur Erstellung der Auslegungspläne gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den Auslegungsunterlagen beigelegt.

Geplant ist die neue Ausweisung des betroffenen Areals als Allgemeines Wohngebiet (WA).
Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha.



Bestand



Änderung

ÜBERGREIFENDE PLANUNGEN:

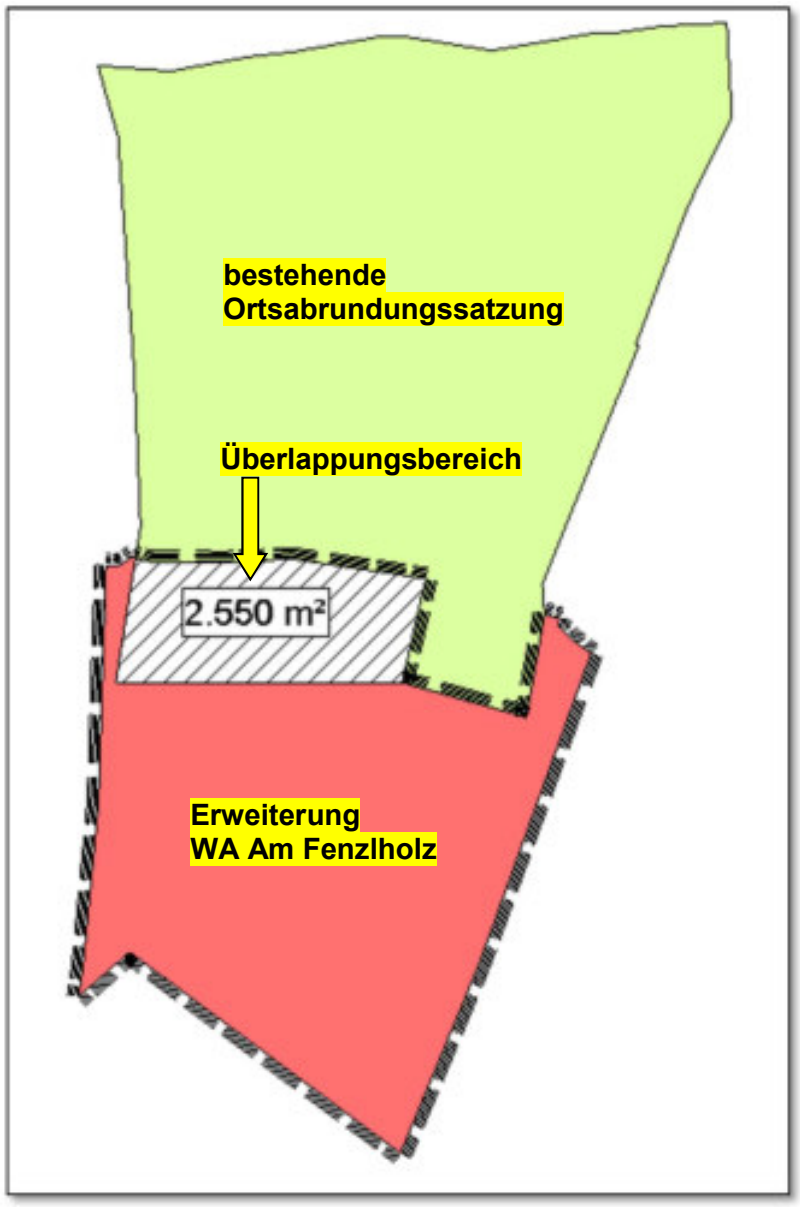
Der nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Bereich ist in der Ortsabrundungssatzung „Salzweg/Angl“ vom Oktober 1987 erfasst. (Rechtskräftig seit Januar 1988).

Das Baugebiet ist bereits komplett bebaut.

Das neue Baugebiet „WA Am Fenzlholz“ schließt südlich an die bestehende Ortsabrundungssatzung an und überlappt im Bereich des parallel ausliegenden Bebauungsplanes eine Fläche von ca. 2.550 m². (Siehe untenstehende Skizze).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der bebaute Bereich der OAS bereits als WA ausgewiesen.

Die tatsächliche Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „WA Am Fenzlholz“ beträgt somit ca. 1,15 ha.



D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Donau-Wald legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachhaltige Entwicklung der Region fest. Die regionalplanerische Kernaufgabe ist es dabei, die unterschiedlichen Raumnutzungsansprüche untereinander und aufeinander abzustimmen.
Leitbild ist eine nachhaltige Entwicklung in allen Teilräumen der Region, die unterschiedliche Raumnutzungsansprüche aufeinander abstimmt und Nutzungskonflikte vermeidet.
Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Salzweg im Stadt- und Umlandbereich von Passau im ländlichen Raum. Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.
Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Wie aus der beiliegenden Erfassung ***„Strukturdaten zur Gemeinde - Bestehende Flächenpotentiale/Alternativen in der Gemeinde“*** zu sehen ist, stehen Potentiale der Innenentwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklungen hat sich die Einwohnerzahl in Salzweg seit den 1960er Jahren stark erhöht. Die Bevölkerungszahl hat sich wie folgt entwickelt (gem. Statistik der Gemeinde Salzweg):

1961: 2248 Einwohner

1970: 3244 Einwohner

1980: 4271 Einwohner

1990: 5624 Einwohner

2000: 6631 Einwohner

2010: 6560 Einwohner

2020: 6833 Einwohner

2022: 6793 Einwohner

Der Gemeinde Salzweg beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung in der Nähe des Ortskerns von Salzweg zu schaffen.

In Salzweg sind sowohl eine Grund- und Mittelschule (Entfernung ca. 1,5 km vom Baugebiet) als auch ein Kindergarten (Entfernung ca. 1,0 km zum Baugebiet) vorhanden.

D.1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Nach den § 1 (5) Satz 3 BauGB und § 1a (2) BauGB gilt die Vorrangigkeit der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und den damit verbundenen Maßnahmen zur geringen Bodenversiegelung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB.

Der Gemeinde Salzweg bemüht sich ständig die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten durch Anbauten, Aufstockungen und Erweiterungsbauten zu forcieren. Die Nachverdichtung wird auch weiterhin angestrebt, aber man stößt da an Grenzen wo die Grundstücksbesitzer nicht abgabebereit sind.

In den Festsetzungen und Hinweisen des parallel ausliegenden Bebauungsplans „WA Am Fenzlholz“ wird auf die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Vorsehung der Regenwasserversickerung bzw. deren dezentralen Beseitigung hingewiesen.

Die Abarbeitung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a (3) BauGB ist detailliert im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere durchzuführen.

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebaulichen und ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Salzweg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise mit angemessener, qualitätvoller Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes
- Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet der neuen WA-Fläche eine homogen anschließende Wohnbebauung mit zeitgemäßer Dichte entstehen.

Entsprechend dem im Parallelverfahren ausliegenden Bebauungsplan „WA Am Fenzlholz“ soll sich unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wandhöhen in verdichteter Bauweise die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Entwurfsdarstellung des parallel ausliegenden Bebauungsplans

Die gestalterische und städtebauliche Absicht im parallel ausliegenden Bebauungsplan „WA Am Fenzlholz“ ist es, ein Wohnquartier mit einer Wiederbelebung von kleinen Gassen, Plätzen und Wegen zu schaffen. Nicht das Auto soll Vorrang haben, sondern die Fußgänger.

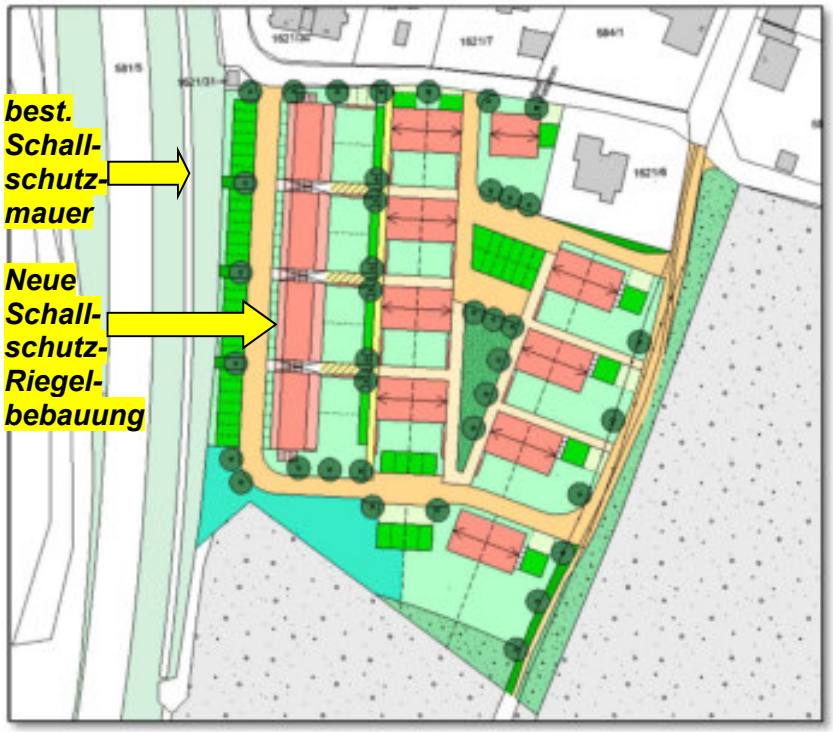
Im gesamten Baugebiet soll auch geförderter Wohnungsbau integriert werden.

Damit ein homogenes Erscheinungsbild geschaffen wird, wird die Dachform streng festgesetzt. Alle Carports, Garagen und Nebengebäude erhalten ein Gründach.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt über die nördlich gelegenen Straßen. (Reuthstraße, Siedlerstraße, Halser Straße)

Zusätzlich zur bereits bestehenden Schallschutzmauer wird eine Schallschutz-Riegelbebauung festgesetzt.

Ein kleiner „Dorfanger“ ist Treffpunkt für die Bewohner und bildet einen internen Kommunikationsbereich.



Eine Bauverpflichtung ist im verbindlichen Bauleitplan und im Erschließungsvertrag aufzunehmen.

F. Erschließung / Wasserwirtschaft

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende Halser- bzw. Reuthstraße.

b) Strom- u. Gasversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Gemeinde Salzweg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.
Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes, vom Ing.-Büro Richter-Ingenieure GmbH, Prinz-Eugen-Straße 21A, 94034 Passau geplant.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird ebenfalls parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes derzeit geplant vom Ing.-Büro Richter-Ingenieure, Prinz-Eugen-Straße 21A, 94034 Passau.
Derzeit ist vorgesehen dass das Schmutzwasser auf den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal an der Reuthstraße geschlossen wird. Die Prüfung läuft über aktuelle Schmutzfrachtberechnung.
Das Oberflächenwasser soll auf den Regenwasserkanal in der Reuthstraße geschlossen werden. Dies wird aktuell über eine hydraulische Kanalberechnung geprüft. Die Möglichkeit der Regenwasserrückhaltung innerhalb des Änderungsbereiches und/oder der Ausbau bzw. die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens welches sich westlich der B12 befindet wird derzeit rechnerisch geprüft. Die detaillierte Ausführung wird aktuell vom Ing.-büro Richter-Ingenieure berechnet und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
Die Planung wird bis zur Erstellung der Auslegungspläne gemäß §3, Abs. 2 BauGB und §4, Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den entsprechenden Auslegungsunterlagen beigelegt.

- Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

G. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigster Ziele des Bauleitplans

Entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Salzweg in den letzten Jahren sogar erhöht. Im Jahre 1980 hatte Salzweg noch 4.271 Einwohner. Bis zum Jahr 2022 hat sich die Zahl auf 6.793 erhöht. Dies liegt zum einen daran, dass die Stadt Passau nur ca. 5 km entfernt ist und Salzweg somit im Einzugsbereich von Passau liegt und zum anderen die Bundesautobahn A3 nur ca. 15 km entfernt ist.
So konnte die Gemeinde Salzweg in den letzten Jahren eine enorme Aufwärtsentwicklung und damit auch wesentliche strukturelle Verbesserungen in sämtlichen Bereichen erzielen, so dass sich die früher fast ausschließlich landwirtschaftlich orientierte Gemeinde zu einem leistungsfähigen Wirtschaftsstandort entwickelte. Neu ausgewiesene Wohnbauflächen wurden in jeweils kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut. Derzeit kann die Gemeinde Salzweg keine einzige Bauparzelle mehr anbieten. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Salzweg die Ausweisung des Baugebietes „WA Am Fenzlholz“ beschlossen.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Anbindung zu bestehenden Wohngebieten.

Ziel und Zweck der Ausweisung des Baugebietes „WA Am Fenzlholz“ ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, in dem bezeichneten Gebiet.

Ziel der Planung ist es, das Wohngebiet Salzweg/Angl in südlicher Richtung zu erweitern und einen entsprechenden baulichen Ortsabschluss zu schaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Geplant ist ein Wohnquartier mit einer Wiederbelebung von kleinen Gassen und Wegen. Es soll ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept für künftige ökologische und nachhaltige Wohnnutzung für Jung und Alt mit flächensparenden ökonomischen Bebauungstypologien entstehen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung sollen berücksichtigt werden. Um bei der Wohnbauland-Entwicklung mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen wird eine mind. 15-%-Quote für öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festgelegt

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Donau-Wald legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die nachhaltige Entwicklung der Region fest. Die regionalplanerische Kernaufgabe ist es dabei, die unterschiedlichen Raumnutzungsansprüche untereinander und aufeinander abzustimmen.

Leitbild ist eine nachhaltige Entwicklung in allen Teilräumen der Region, die unterschiedliche Raumnutzungsansprüche aufeinander abstimmt und Nutzungskonflikte vermeidet.

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Salzweg im Stadt- und Umlandbereich von Passau im ländlichen Raum.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.
Die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO_2 aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan wie folgt gefördert:

- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) sind in jedem Falle einzuhalten.

- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen des unstrittig ablaufenden Klimawandels in Deutschland gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19.JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer.

So beträgt nach den Aufzeichnungen des dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4°C (weltweit im Vergleich 1°C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jahrhunderts um weitere 0,3 - 4,8°C aus. Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagmengen) und eine geänderte Verteilung wird ebenfalls prognostiziert, wobei der Anteil des Klimawandels an den derzeit auftretenden Katastrophenregen und Überschwemmungen klar belegbar scheint. Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefindens der Menschen führen, steigen ebenfalls nachweislich.

Zu den wichtigen Zielen des Bauleitplans gehört es daher der Überhitzung entgegenzuwirken den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten. So wird auf Ebene des parallel ausliegenden Bebauungsplans die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt.

Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltemöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und Versickerung, soweit dies vom Boden her möglich ist, gegeben.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen mit Laub- bzw. Obstbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der darin lebenden Menschen gemildert werden. Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

Ein weiterer Punkt der dem Klimawandel entgegen wirkt ist die Tatsache, dass infrastrukturelle Haupterschließungsbereiche bereits vorhanden sind. Es sind nur mehr exklusiv die für die Erweiterung benötigten Infrastrukturen zu ergänzen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Für diesen Änderungsbereich sind Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter gegeben. Die Schutzgüter sind somit einzeln darzustellen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Salzweg liegt auf einem kleinen Höhenrücken nördlich der Donau und östlich der Ilz und ist dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zuzuordnen. Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Der nördliche Bereich entlang der Reuthstraße ist mit einer Fläche von ca. 2.550 m² bereits in der Ortsabrundungssatzung „Salzweg/Angl“ vom Okt. 1987 erfasst und ist seit Jan. 1988 rechtskräftig. (Siehe dazu Darstellung auf Seite 7).

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit im östlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Im südwestlichen Bereich befinden sich Bäume und Sträucher welche beim Schutzgut „Flora und Fauna“ detailliert von den Fachbüros untersucht und beschrieben wurden.

Ein nicht mehr bewohntes, baufälliges Gebäude im südlichen Bereich muss abgetragen werden. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Baubedingt werden größere Flächen durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätze verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen könnte es in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die gegebene Topographie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung des östlichen Grundstücksbereiches wird dieser Grundstücksbereich regelmäßig gedüngt.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, muss ein Teil davon in die Oberflächenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung eines Grundstücksbereiches, kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Das Mikroklima wird auch geprägt von den Emissionen aus der westlich gelegenen Bundesstraße B12.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden können, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, nur im Makrobereich beeinträchtigt werden. Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur, in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen, ist allgemein gegeben, jedoch im vorliegenden WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur korrekten Bewertung von Flora und Fauna sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau naturschutzfachliche Erfassungen notwendig.

Diese werden vom Büro „Naturgutachter“, Kirchenweg 5, 85354 Freising, Fr. M.SC. Carolin Wagner und vom Büro „Blattwerk“, Hrn. Sundermann, Bachleithe 8 in 94121 Salzweg bearbeitet.

Die vorgenannten Erfassungen und Bewertungen sind derzeit noch in Bearbeitung und werden bis zur Erstellung der Auslegungspläne gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den Auslegungsplänen beigelegt.

SCHUTZGUT MENSCH

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen können tangiert werden von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Des Weiteren sind die Grundstücke tangiert von den Emissionen aus der westlich vorbeiführenden Bundesstraße B12.

Der Lärmbelastung aus der vorbeiführenden Bundesstraße B12 wurde bereits vor einigen Jahren, zum Schutz der bestehenden Gebäude, entgegengewirkt durch die Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer darauf zusätzlich errichteten Schallschutzmauer. Die Gesamthöhe dieses Schallschutzwalls samt Mauer beträgt zwischen ca. 4,0 und ca. 5,5 m ab Oberkante Terrain, so dass ein Schallschutz durch diesen Schallschutzwall mit Mauer bereits gewährleistet ist.

Trotz dieses bereits vorhandenen Schallschutzwalls mit Schallschutzmauer ist im parallel ausliegenden Bebauungsplan eine zusätzliche Schallschutzbebauung in Form eines Schallschutzriegels entlang der B12 geplant.

Von dieser Schallabschirmung profitieren nicht nur die dahinterliegenden geplanten Wohngebäude sondern auch die bereits bestehenden Gebäude.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt durch die vorgesehenen der schalltechnischen Maßnahmen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.
Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich direkt anschließend am Hauptort Salzweg und fällt topographisch im bebauten Bereich von Ost nach West um ca. 11 m ab.
Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.
Eine flächensparende Siedlungsstruktur wird durch die Angliederung an den Bestand mit Zufahrt über bereits bestehende Straßen erreicht.

Durch die Bauleitplanung sollen Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträge z.B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten.

Der gesteigerte Bedarf nach Flächen ist auch ein zulässiges Argument für das Erfordernis der Bauleitplanungsverfahren.

Das vorherrschende Landschaftsbild einer ortsrandnahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren. Durch die notwendig werdenden Geländeangleichungen im Rahmen des Straßenbaus und der Baumaßnahmen wird auch das Mikrorelief in Teilbereichen verändert.

Die gegenständliche Erweiterung könnte aus landschaftsplanerischer Sicht eventuell kritisch bewertet werden. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Planung im Hinblick auf die geltenden Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern durchaus vertretbar ist. Es wird ein bestehendes Baugebiet erweitert ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt. Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen. Die erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. den gültigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Eine Wirkung auf bestehende Denkmäler ist nicht erkennbar. Somit sind Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt.

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin in Teilbereichen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Dadurch bliebe auch die regelmäßige Düngung beibehalten. Andererseits würde die bestehende Bepflanzung erhalten bleiben.

Ein zusätzlicher Schallschutz für die bereits bestehenden Wohngebäude würde nicht gebaut.

Die alten und teilweise baufälligen Gebäudebestände auf dem Areal müssten im Laufe der Zeit aus Sicherheitsgründen abgetragen und entsorgt werden.

Neuer dringend benötigter Wohnraum könnte nicht geschaffen werden.

4. Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Alle Schutzgüter:

Die neue WA-Fläche schließt direkt südlich an das bereits bestehende Baugebiet „Salzweg/Angl“ an. Der Lärmschutz aus der westlich vorbeiführenden B12 wird, zusätzlich zu dem bereits bestehenden Schallschutzwall mit bestehender Schallschutzmauer, ergänzt durch einen neuen baulichen „Schallschutzriegel“ welcher im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegt wird.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen. Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Beschluss der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Salzweg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Salzweg und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die beiliegend erhobenen Strukturdaten der Gemeinde Salzweg mit den bestehenden Flächenpotentialen bzw. Alternativen in der Gemeinde vom 03.08.2023 wird verwiesen.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Das betroffene Gebiet und der nähere Umkreis der Flächen wurden bezüglich naturschutzrelevant vorhandener Elemente sowie der möglichen Planungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht. Dabei wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist. Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der öffentlichen und privaten Bepflanzungen sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salzweg hat sich zu einem leistungsfähigen Wirtschafts- und Verwaltungszentrum entwickelt. Entgegen den allgemeinen demographisch rückläufigen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Salzweg in den letzten Jahren erhöht.

Die Gemeinde steht vor der Herausforderung, dass sie derzeit keine freien Bauflächen mehr zur Verfügung hat, um die steigende Nachfrage befriedigen zu können. Die Option der Nachverdichtung in Salzweg ist trotz intensiver Bemühungen für die Gemeinde nicht realisierbar, da der kurzfristige Erwerb von Grundstücken nicht möglich ist. Der Gemeinderat von Salzweg hat deswegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des parallel ausliegenden Bebauungsplans „WA Am Fenzlhof“ beschlossen. Das Plangebiet grenzt südlich an den Ortskern von Salzweg an und hat eine erweiterte Größe von ca. 1,15 ha. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben.

Das Baugebiet dient auch dazu, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kita und Grundschule zu erhalten und die demographische Entwicklung positiv zu beeinflussen indem junge Familien dazu ermutigt werden, in der Gemeinde zu bleiben. Dies trägt zur Aufwertung von Salzweg bei und stärkt die positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen.

Immer mehr Familien aus städtischen Gebieten suchen und erwerben Baugrundstücke auf dem Land, da sie zukünftig nicht mehr an einen festen Arbeitsplatz gebunden sind. Zusätzlich können durch maßvolle städtebauliche Entwicklungen im ländlichen Raum die Ballungszentren und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.
Dank der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen gestaltet sich die Anbindung des Baugrundstückes an bestehende Erschließungsstrukturen wie Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom und Breitband unkompliziert und erfordert nur geringen Aufwand.
Aufgrund seiner attraktiven Lage am südlichen Ende von Salzweg erfüllt das Plangebiet die Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes. Die geplante zusätzliche Bebauung wird das bestehende Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

Ziele der Planung sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Salzweg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise
- Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit zeitgemäßer Dichte entstehen.
- Es soll ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept für künftige ökologische und nachhaltige Wohnnutzung für Jung und Alt mit flächensparenden ökonomischen Bebauungstypologien entstehen.

- Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung soll durch finanzierbaren Wohnraum geschaffen werden.
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung sollen berücksichtigt werden.
- Um bei der Wohnbauland-Entwicklung mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung zu schaffen wird im parallel ausliegenden Bebauungsplan eine mind. 15-%-Quote für öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festgelegt.
- Trotz des bereits vorhandenen Schallschutzwalls mit vorhandener Schallschutzmauer ist im parallel ausliegenden Bebauungsplan eine zusätzliche Schallschutzbebauung als bebauter Schallschutzriegel entlang der B12 geplant. Von dieser Schallabschirmung profitieren nicht nur die dahinterliegenden neuen Wohngebäude sondern auch bereits bestehende Gebäude.

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

Zur korrekten Bewertung von Flora und Fauna sind gem. Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau naturschutzfachliche Erfassungen notwendig.

Diese werden vom Büro „Naturgutachter“, Kirchenweg 5, 85354 Freising, Fr. M.SC. Carolin Wagner durchgeführt. Die naturschutzrechtlichen Erfassungen sind bis Herbst 2023 vorgesehen.

Die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung wird anschließend vom Büro Blattwerk, Hrn. Sundermann, Bachleithe 8, 94121 Salzweg bearbeitet.

Die vorgenannten Erfassungen werden bis zur Erstellung der Auslegungsunterlagen gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den Auslegungsplänen beigelegt.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt nach Auswertung aller betrachteten Schutzgüter von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen des betroffenen Gebietes.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit
Grundwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	*1
Mensch	geringe - mittlere Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

*1)
Die naturschutzfachlichen Erfassungen und Ausarbeitungen der Büros „Naturgutachter“, Freising und „Blattwerk“, Salzweg werden bis zur Erstellung der Auslegungspläne gemäß §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den betreffenden Auslegungsunterlagen beigelegt.

- - - - - -

Anlagen:

Anlage 1:	Begründungs-Baustein „Bedarf an Siedlungsflächen“	vom 03.08.2023
Anlage 2:	Flächenmanagement der Gemeinde Salzweg Schätzung des Wohnbaulandbedarfs	vom 03.08.2023
Anlage 3:	Darstellung Flächennutzungsplan Bestand	vom 30.11.2023
Anlage 4:	Darstellung Flächennutzungsplan-Fortschreibung	vom 30.11.2023
Anlage 5:	Fachbeitrag zur saP v. Büro Naturgutachter, Kirchenweg 5, 85354 Freising	vom ……
Anlage 6:	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung v. Büro Blattwerk, Bachleithe 8, 94121 Salzweg	vom ……..……

Begründungs-Baustein „Bedarf an Siedlungsflächen“

Strukturdaten zur Gemeinde (Zahlen vom Bayer. Landesamt für Statistik):

- Einwohnerzahl der Gemeinde:
  6.793 (Stand 31.12.2022)

- Einwohnerentwicklung der Gemeinde in den letzten 10 Jahren:
  6.560 (Stand 31.12.2010)
  6.833 (Stand 31.12.2020)
  6.787 (Stand 31.12.2021)
  6.793 (Stand 31.12.2022)

- Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung:
  Zieljahr 2024: 6.900
  Zieljahr 2025: 6.920

- Bevölkerungsprognose des Landkreises Passau:
  198.200 (in 2024)
  198.700 (in 2025)
  199.200 (in 2026)
  199.800 (in 2027)

- Einstufung im Zentrale Orts-System: Grundzentrum
- Gebietskategorie gem. LEP: Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

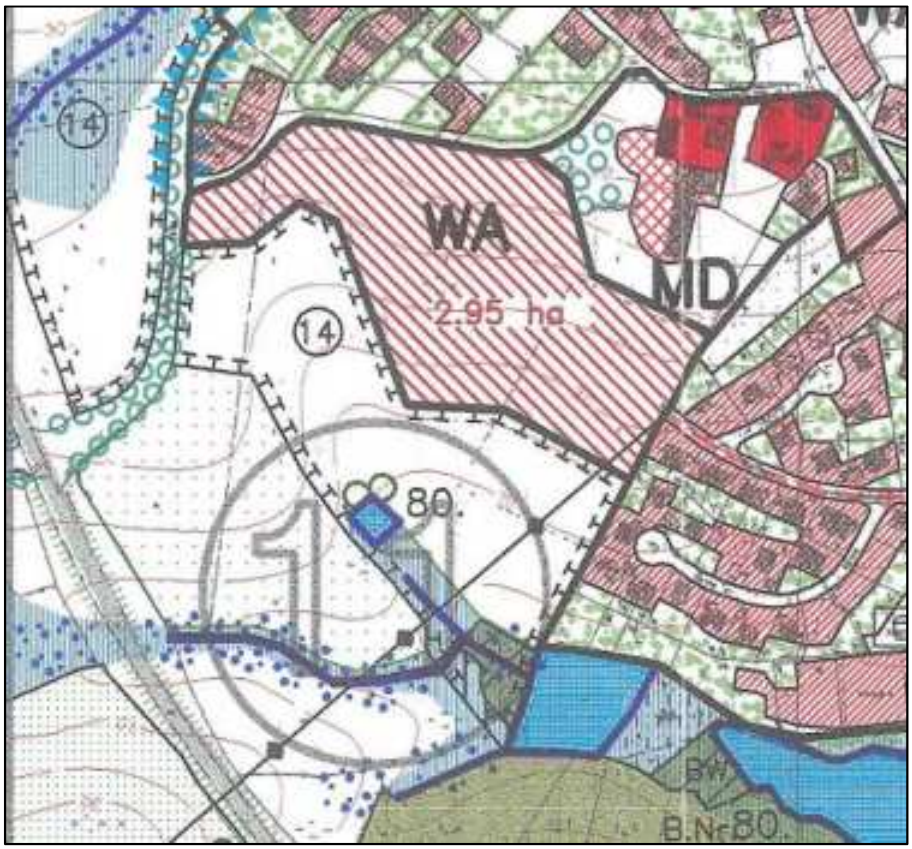
<u>- Verkehrsanbindung:</u>
Das Gebiet „Am Fenzlholz“ befindet sich ca. 400 m mit dem KFZ (oder zu Fuß 200m) entfernt von der übergeordneten Kreisstraße PA 20. Diese ca. 400 m Wegstrecke führen durch die Halser Straße, welche als Bindeglied zwischen Plangebiet und übergeordneter Kreisstraße angesehen wird.
Die Kreisstraße verfügt dann über eine direkt Anbindung an die angrenzende Stadt Passau (>50.000 Einwohner) und einen Anschluss an die Bundesstraße B 12. Vom Plangebiet ca. 200m entfernt befindet sich ein Radweg in Richtung Passau und eine Haltestelle für den Regionalbusverkehr.

<u>- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde:</u>
Zum Stand 2021 hat die Gemeinde Salzweg knapp 2.000 Arbeitsplätze. Beschäftigte mit Wohnort in Salzweg gibt es 2.583. Berufseinpendler sind es 1.554, Berufsauspendler hingegen 2.432. Circa 420 Personen wohnen und arbeiten in Salzweg.
Mit der Erschließung des neuen Gewerbegebietes „GE Straßkirchen West“ hat die Gemeinde erreicht, dass sich mind. vier neue Betriebe ansiedeln und zwei Betriebe aus der Gemeinde sich vergrößern wollen. Die Gemeinde bietet demnach im Bereich Arbeitsplätze eine deutliche Steigerung und bietet zugleich durch den Neubau von Kinderkrippen bzw. Erweiterung von Kindergärten sowie der Sanierung von Schulen ein enormes Potenzial und weißt eine gute Infrastruktur vor. Lediglich die Wohnflächen sind derzeit noch sehr begrenzt, aber gesucht!

Bestehende Flächenpotenziale / Alternativen in der Gemeinde

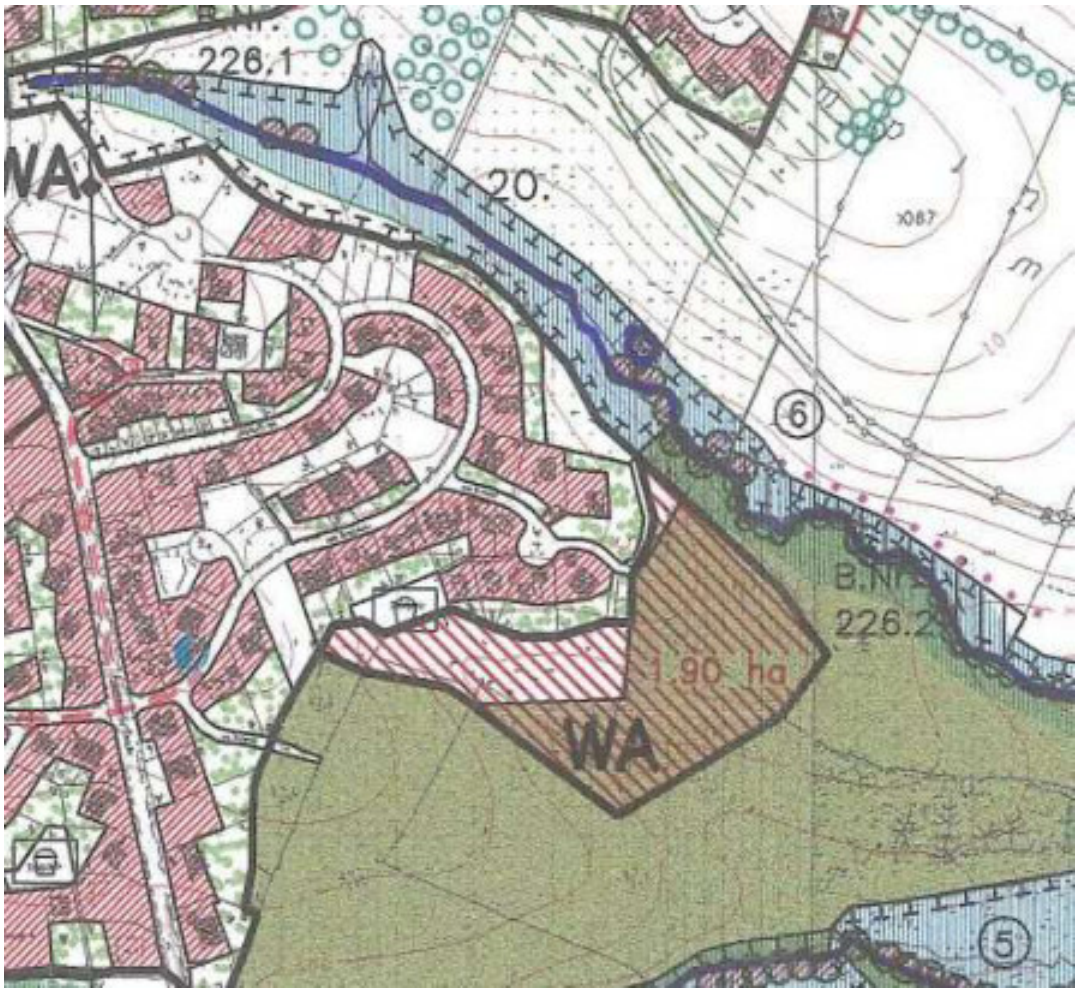
1. Flächen die im Flächennutzungsplan als WA angedacht sind, für die aber kein B-Plan besteht:

Fläche 1 (am Steinweg):



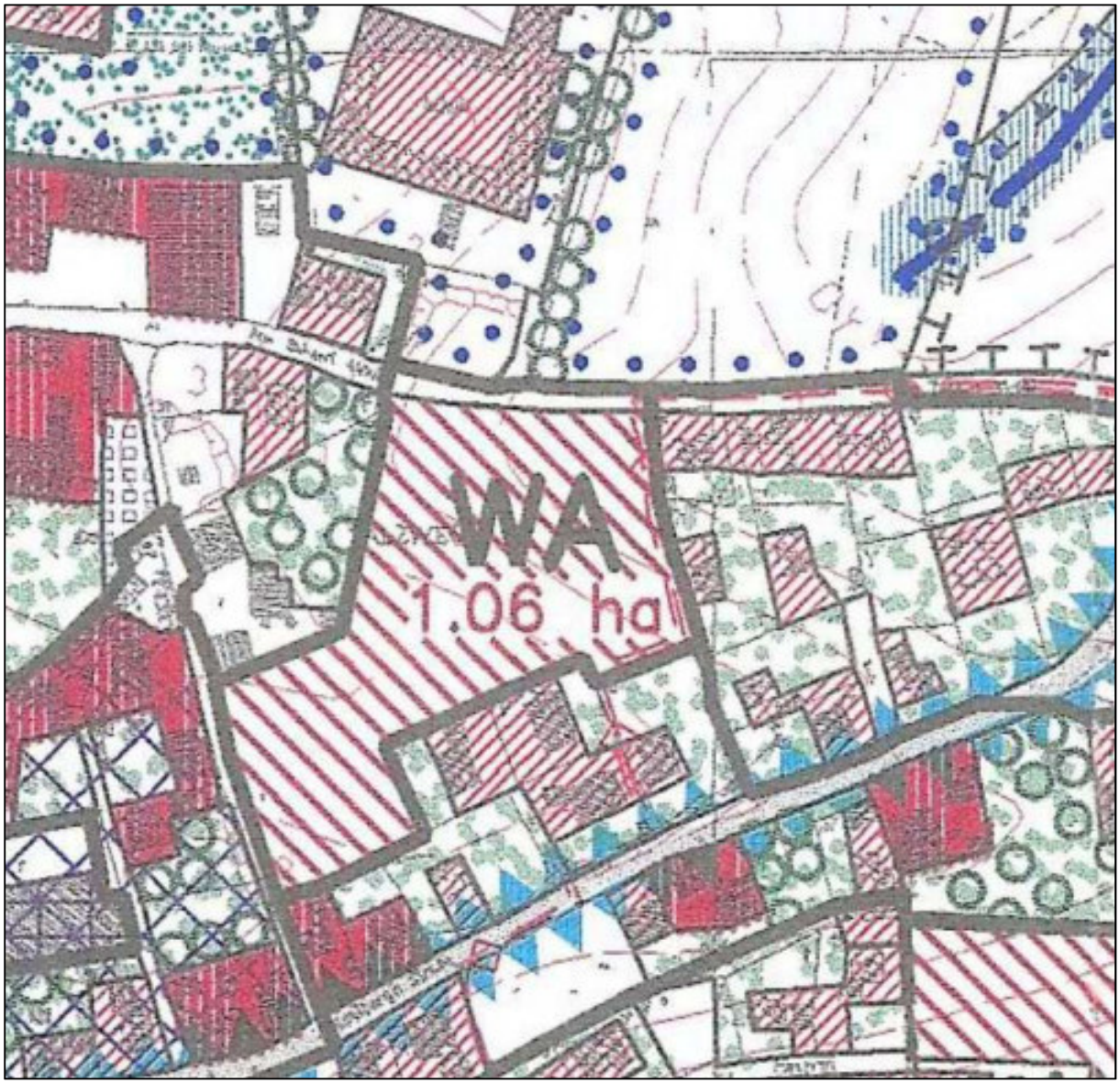
Fläche WA 2,95 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Straßkirchen am Steinweg. Von der rot-weiß eingezeichneten Fläche wurden bereits 0,6 ha in den angrenzenden B-Plan Koglhof mitaufgenommen. Demnach bietet sich hier noch ein Potenzial von rund 2,35 ha die nicht mittels B-Plan überplant sind.
Die Aufstellung eines B-Plan ist derzeit nicht vorgesehen. Im Rahmen einer Komplettüberarbeitung des FLNP soll entschieden werden, ob die Fläche weiterhin als W oder WA dargestellt wird.

Fläche 2 (Am Bergholz):



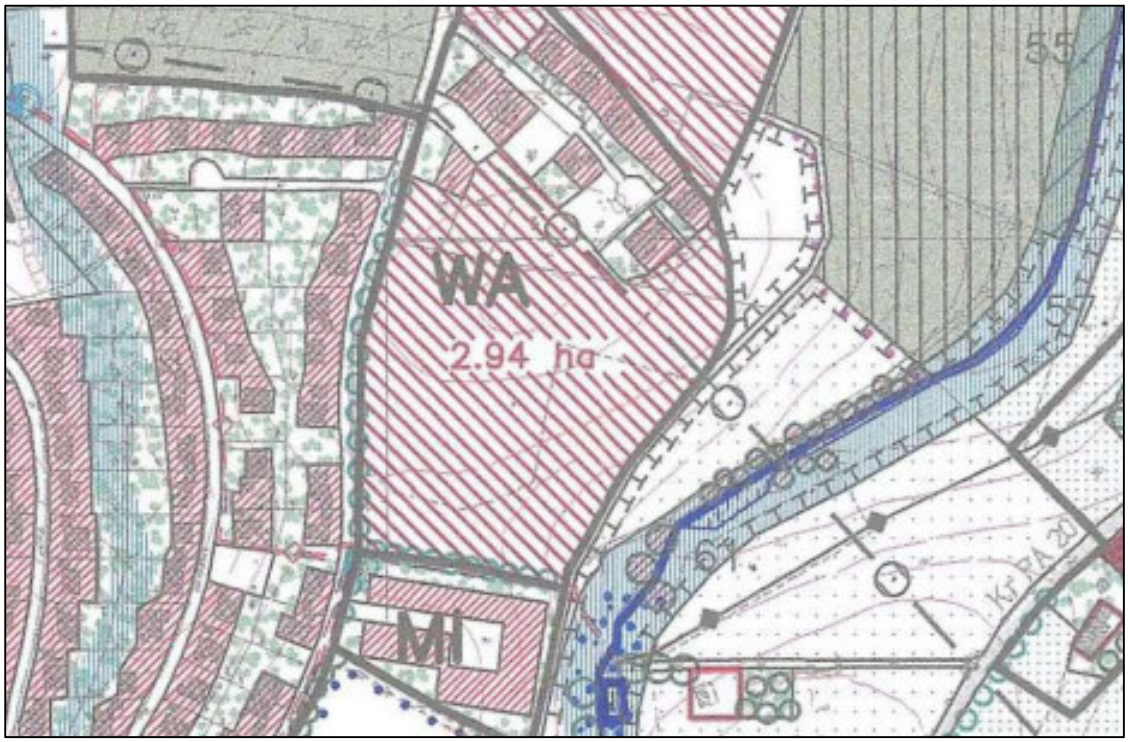
Fläche WA 1,90 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Straßkirchen am Bergholz. Die rot-weiße Fläche welche sich über das grüne Gebiet (Waldgebiet) erstreckt, ist derzeit nicht mit einem B-Plan überplant. Im Rahmen einer Komplettüberarbeitung des FLNP soll die Fläche höchstwahrscheinlich nicht mehr als WA dargestellt werden. Es macht keinen Sinn den bestehenden Wald für Wohnbebauung abzuholzen.

Fläche 3 (südlich der Otto-Bohnert-Straße):



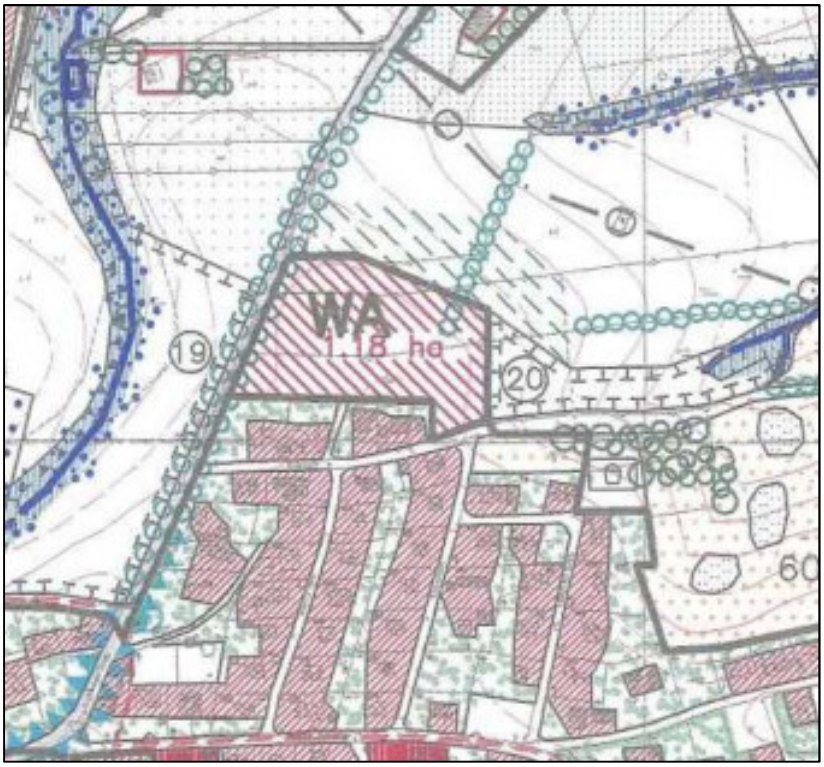
Fläche WA 1,06 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Salzweg südlich der Otto-Bohnert-Straße. Es gibt hier keinen Bebauungsplan und der Grundstückseigentümer zeigt keine Verkaufsbereitschaft. Eine Entwicklung würde sich anbieten jedoch scheitert es am Grundstückszugriff.

Fläche 4 (Am Sportfeld):



Fläche WA 2,94 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Salzweg östlich der Straße „Am Sportfeld“. Von den rot-weiß markierten 2,94 ha sind ca. 0,3 ha beplant/bebaut. Die restlichen 2,64 ha Fläche sind nicht mit einem B-Plan überplant. Eine Umnutzung dieser landwirtschaftlichen Fläche zu einem Wohngebiet kommt aktuell nicht in Frage, da der Grundstückseigentümer die Fläche für seine Landwirtschaft benötigt.

Fläche 5 (bei Höllstraße):



Fläche WA 1,18 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Salzweg an der Höllstraße in Richtung Ortschaft Witzmannsberg. Eine Weiterentwicklung in Richtung Norden wird derzeit von einzelnen Grundstückseigentümern nicht gewünscht.

Fläche 6 (bei Banzaunstraße):

Fläche WA 2,49 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Salzweg an der Banzaunstraße. Das Gebiet ist derzeit nicht durch einen B-Plan überplant.

2. Unbebaute Flächen für die Baurecht (Wohnen) bereits besteht (z.B. Baulücken):

Die Gemeinde selbst hat die Flächenmanagement Datenbank vom Landesamt für Umwelt verwendet, um die Innenentwicklungspotenziale zu erfassen. Es wurden in dieser Datenbank die klassischen Baulücken erfasst, leerstehende Wohngebäude und geringfügig bebaute Grundstücke.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf das beifügen einer Parzellengenauen Auflistung verzichtet und nur das Gesamtergebnis dargestellt:
In der Gemeinde gibt es zum Stand 24.05.2022 insgesamt 173 Flächen (= ca. 22,7 ha) die in die Gesamtbetrachtung mitaufgenommen wurden.

Die Anzahl der Innenentwicklungspotenziale stellen sich wie folgt dar:

103 klassische Baulücken,
22 geringfügig bebaute Grundstücke und
48 leerstehende Wohngebäude.

Die Größe der Innenentwicklungspotenziale betragen 14,39 ha klassische Baulücken, 4,13 ha geringfügig bebaute Grundstücke und 4,21 ha leerstehende Wohngebäude.

Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale:

Bereits im Jahr 2019 hat die Gemeinde die Personen angeschrieben, die eines von den genannten Innenentwicklungspotenzialen besitzen. Obwohl bei diesem Vorgehen jegliche Mittel angewandt wurden (Persönliches Anschreiben, örtliche Zeitung, Mitteilungsblatt der Gemeinde, teilweise persönliche Anrufe durch Gemeinde) konnte man nur wenig erreichen. Ein großer Teil der betroffenen Personen hat das Anschreiben nicht gewürdigt und auch keine Antwort in Form des beil. Fragebogens abgegeben. Bei den ca. 30 % die sich bei der Gemeindeverwaltung rückgemeldet haben, war kein Wille erkennbar, um das eigene Grundstück zu bebauen oder zu verkaufen. Oftmals wurden z.B. einzelne Grundstücke zur Bevorratung gekauft als Geldanlage oder Baugrund für die eigenen Kinder.

Resultat:

Um die Innenentwicklungspotenziale einer Nutzung zuzuführen hat man sich in der Gemeindeverwaltung mit Gemeinderat dahingehen geeignet, dass zum einen die Grundstücke bei denen die Möglichkeit besteht mit einer Bauverpflichtung versehen werden (auch bei privaten Grundstücksverkäufen) und zum anderen, dass die Gemeinde eine sogenannte Bauberatung (Architektenberatung) anbietet zur Unterstützung der interessierten Bauwilligen (https://www.salzweg.de/leben/bauen-und-wohnen/).

Das Baumt der Gemeinde Salzweg plant für den Herbst 2023 eine erneute Befragung der Grundstückseigentümer mit Hilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt. Für derzeitige und künftige Planungen soll der Stand der Daten aktuell gehalten werden.

3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich lt. Landesamt für Statistik vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Mit den Werten des Landesamtes für Statistik und der FMD (Flächenmanagement-Datenbank) des Bayerischen Landesamt für Umwelt kann eine Bevölkerungsprognose errechnet werden mit einer Steigerung von 3,20 % auf 14 Jahre (Mindestzeitraum der Datenbank).

Das Prognoseergebnis für das Jahr 2035 (Mindestberechnungszeit lt. Datenbank) zeigt einen Wohnbaulandbedarf von 9,1 ha auf, aufgrund verschiedener Faktoren wie Zunahme der Einwohner und dem Bevölkerungsentwicklung mit einem kalkulierten Auflockerungsbedarf von 0,14 %.

Dem gegenüber stehen die Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet mit einer Fläche von 22,9 ha. Nach aktueller Einschätzung des Bauamtes ist keine Fläche aus diesen 22,9 ha entwickelbar, dennoch wird dies mit einer Eigentümerbefragung erneut im Herbst 2023 nachweislich belegt.

Bei der derzeitigen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird auf die nichtverfügbaren Grundstücke entsprechend reagiert.

Eine Übersicht zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs vom 03.08.2023 liegt bei.

Gemeinde Salzweg, 03.08.2023

Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

Für die Kommune Salzweg

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2021:	**6.787**	
Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %):	**3,2**	
für einen Zeitraum von:	**20**	Jahren

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner:	**487**
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	**2,053**
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	**15**

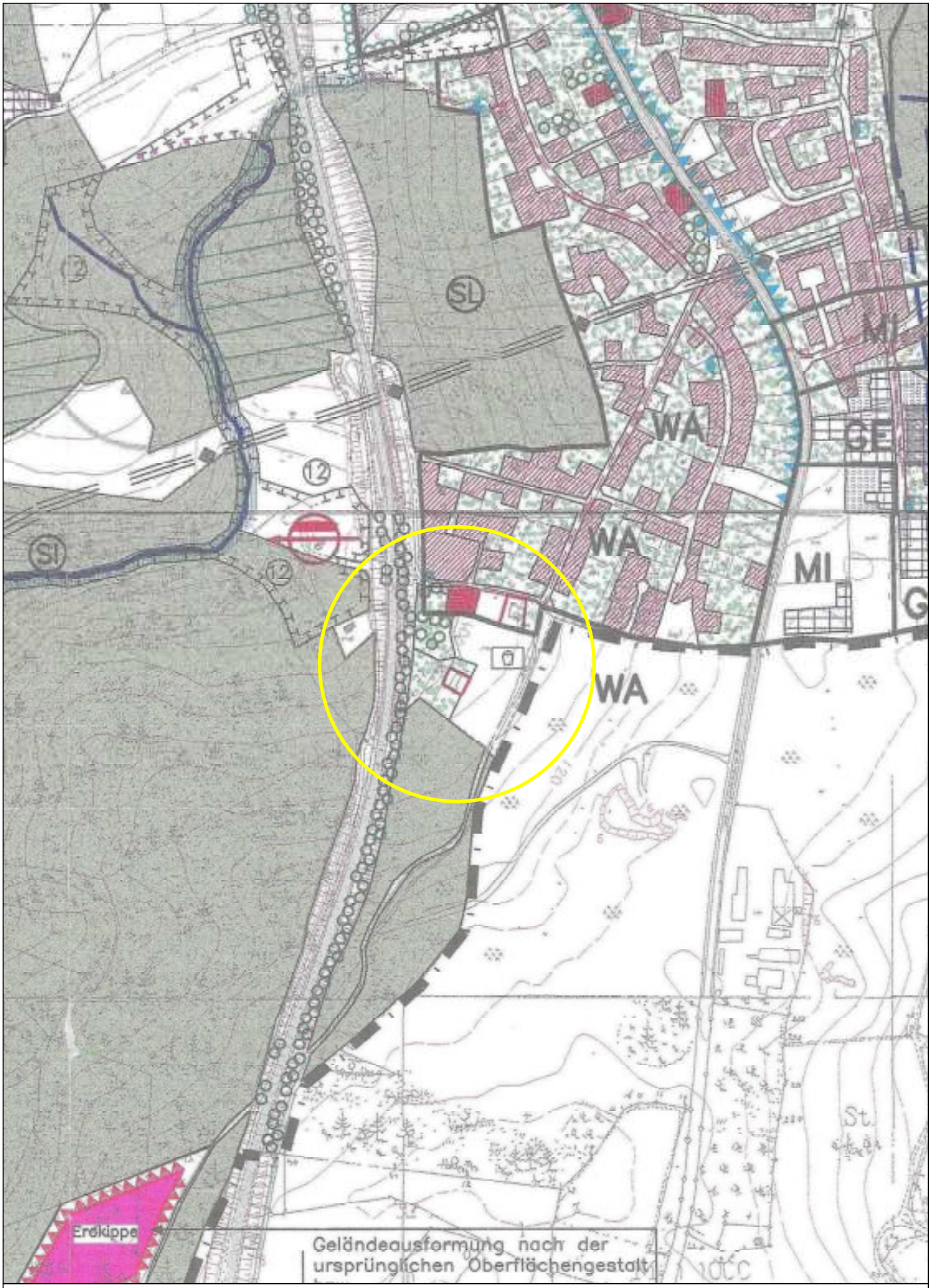
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in % **0,14** Prognosezeitraum (Jahre): **14**

Prognoseergebnis für das Jahr 2035:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	**152**	
Bedarf an Wohnungen:	74	aus der Bevölkerungsentwicklung
und:	66	aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	**140**	
Wohnbaulandbedarf:	**9,1 ha**	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	**22,9**	**ha gegenüber**
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von		**ha** **Anzahl:** **0**

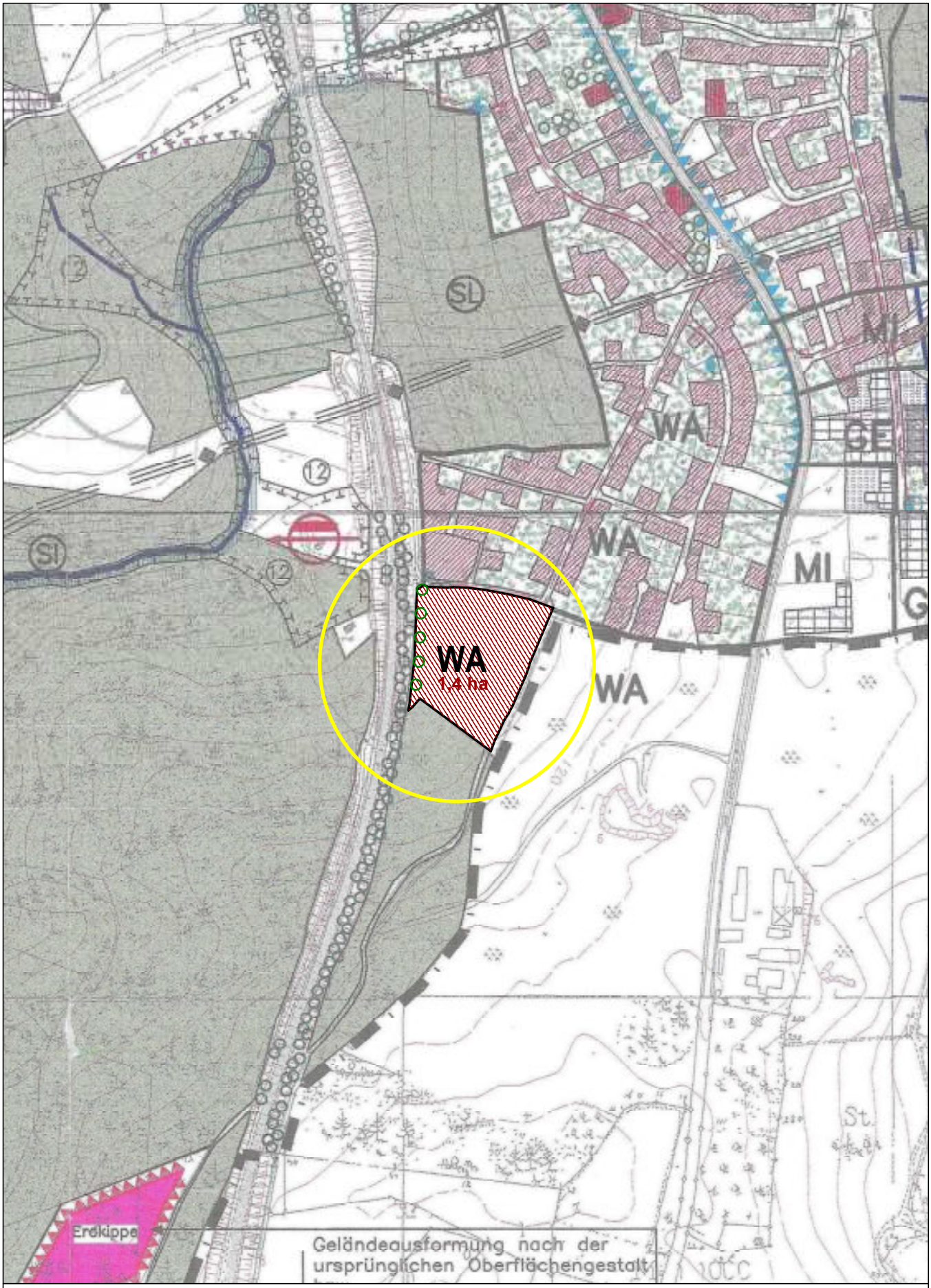


Kennzeichnung der betroffenen Flächen

M. 1:5000

Flächennutzungsplan Bestand

30.11.2023



Kennzeichnung der betroffenen Flächen

WA Fläche allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

M. 1:5000

Flächennutzungsplan Fortschreibung - DB 25

30.11.2023