BEKANNTMACHUNG

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

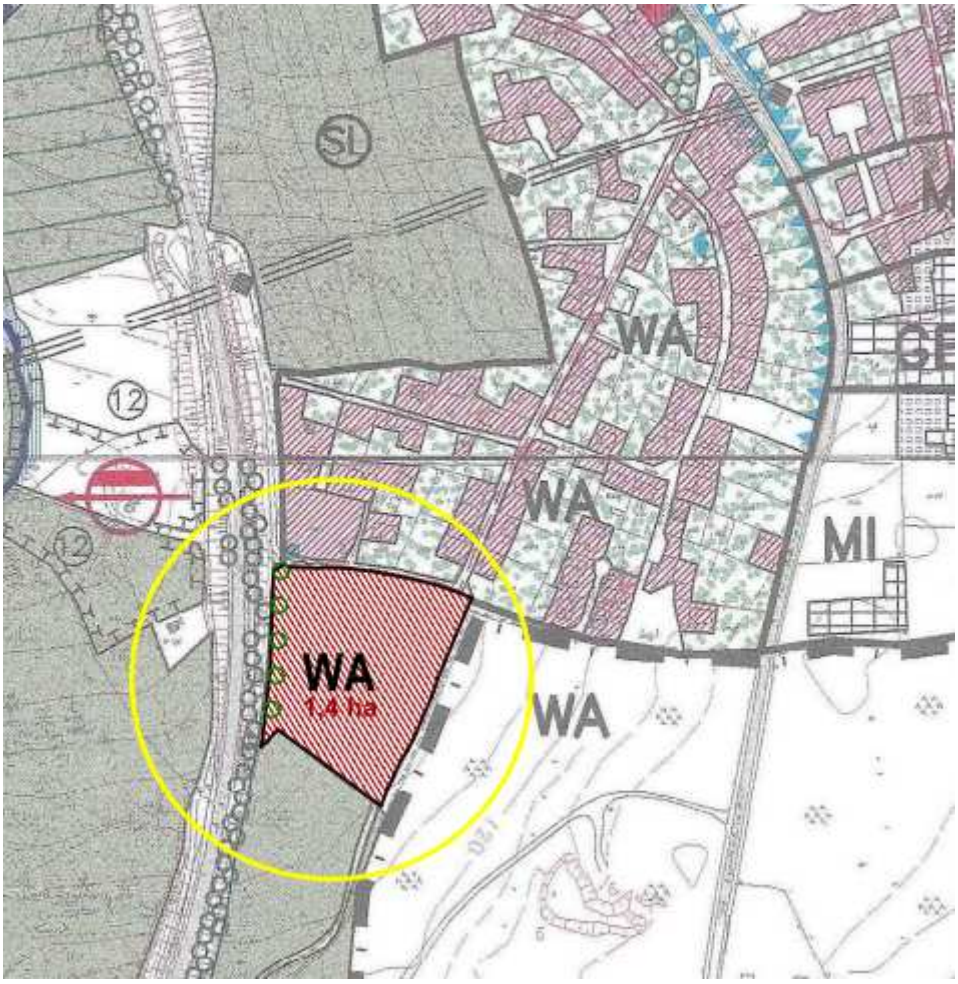
BAYERN GEMEINDE SALZWEG

Josef Putz
1. Bürgermeister

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

Gemeinde Salzweg

Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan

„WA Am Fenzlholz“

Begründung
+
Umweltbericht

Hauzenberg, 30.11.2023

Salzweg, _____

_____
Architekturbüro Feßl & Partner

_____
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

A. Anlass und Erfordernis der Planung

B. Planungsrechtliche Situation

B1) Regionalplan

B2) Flächennutzungsplan

B3) Übergreifende Planungen

B4) Abstandsflächen - Begründung der Abweichung

C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung

D. Beschreibung des Planungsgebietes

E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung

F. Erschließung

G. Kenndaten der Planung

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter

2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

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

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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:	Fachbeitrag zur speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) v. Büro Naturgutachter, 85354 Freising	vom ……
Anlage 4:	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung v. Büro Blattwerk, 94121 Salzweg	vom ……..……
Anlage 5:	Konzept zur Abwasserbeseitigung v. Büro Roland Richter Ingenieure GmbH Prinz-Eugen-Straße 21 + 21a, 94034 Passau	vom ……..……

Die vorgenannten Anlagen 3 - 4 werden bis zur Erstellung der Auslegungspläne nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) fertig gestellt und den betreffenden Auslegungsunterlagen beigelegt.

Die vorgenannte Anlage 5 wird derzeit in Absprache mit den Fachbehörden erstellt und den Auslegungsunterlagen nach §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB (Anhörung d. Träger öffentlicher Belange und Öffentliche Auslegung) 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 Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickelt hat.

Die Grund- und Mittelschule Salzweg befindet sich in ca. 1,5 km, der Kindergarten in ca. 1,0 km Entfernung zum Baugebiet.

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, differenzierte Wohnstrukturen zu schaffen (Mehrfamilienhäuser, Sozialer Wohnungsbau, Miet- und Eigentumswohnungen, Doppelhäuser) und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen.

Auf die detaillierten Ausführungen unter den Punkten C) und E) verwiesen.

B) PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

B1) Regionalplan

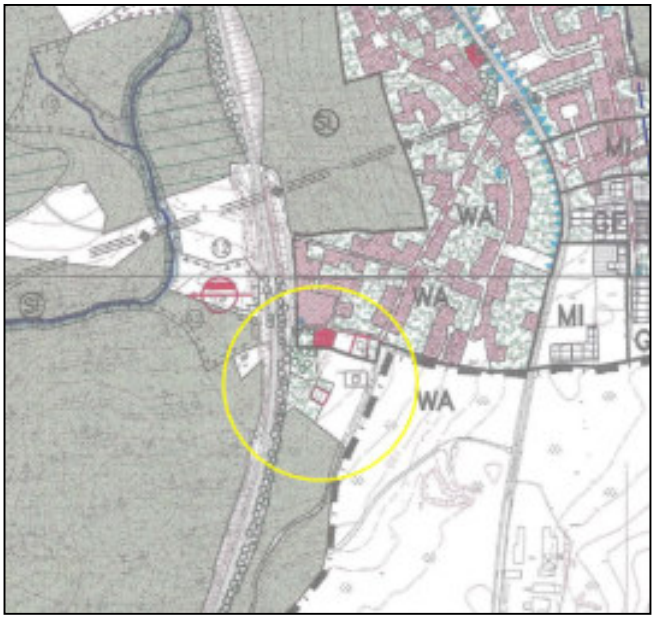
Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Salzweg im Stadt- und Umlandbereich von Passau im ländlichen Raum. Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten 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.

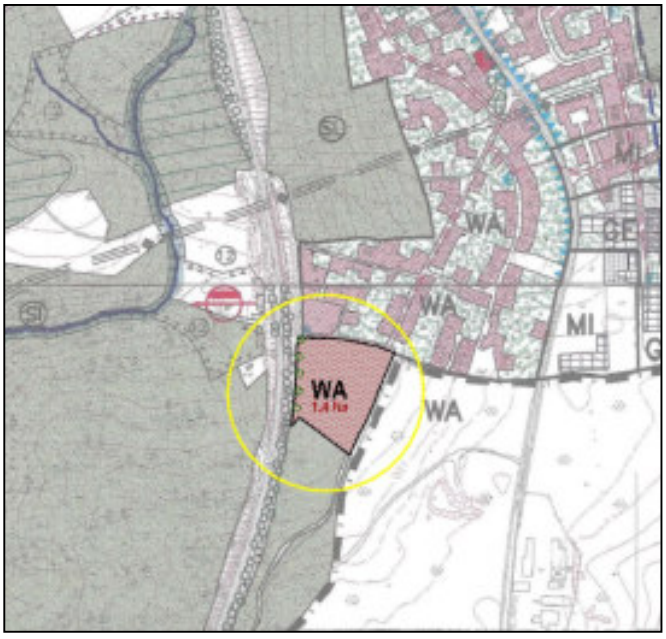
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

B2) Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Salzweg erfasst und derzeit im nördlichen Bereich als WA-Fläche, im südöstlichen Bereich als Kinderspielplatz und im südwestlichen Bereich als räumlich geschlossene Gartenzone mit Gehölzbeständen ausgewiesen.
Geplant ist die Ausweisung des betroffenen Areals als WA-Fläche.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert



Bestehender Flächennutzungsplan



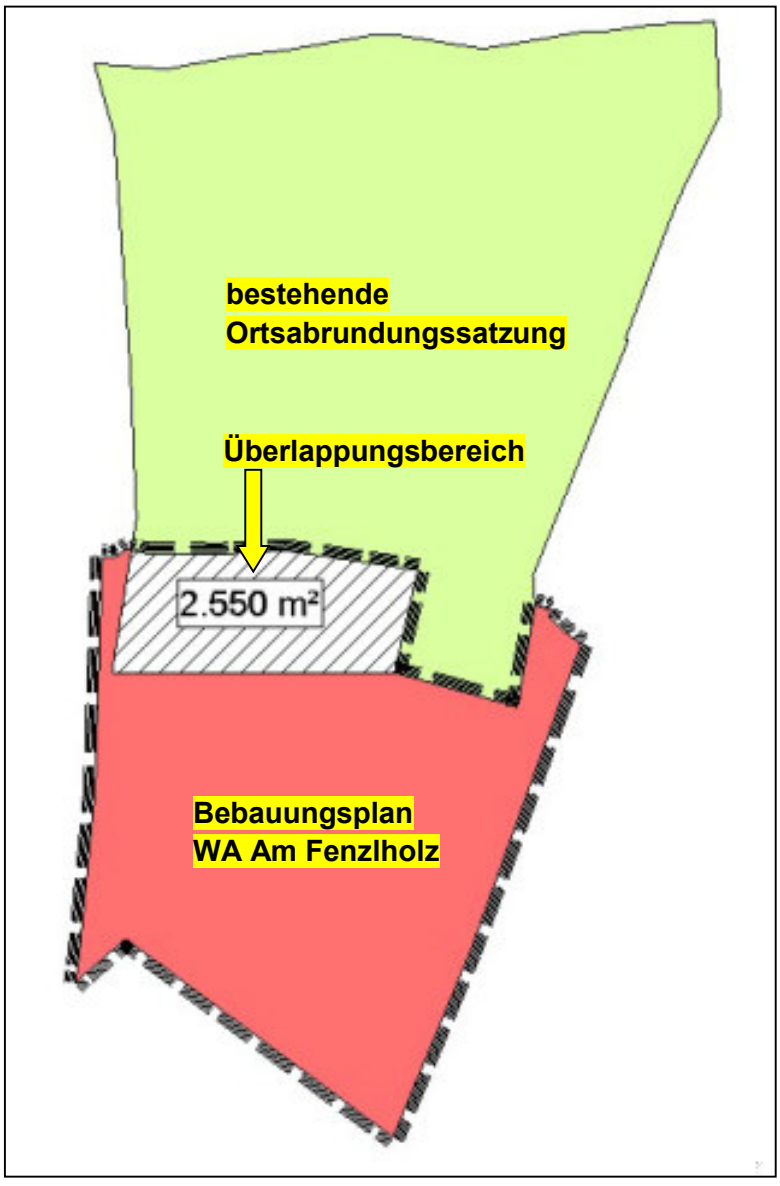
Fortschreibung Flächennutzungsplan

B3) Übergreifende Planungen

Der nördliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits in der Ortsabrundungssatzung „Salzweg/Angl“ vom Oktober 1987 erfasst. (Rechtskräftig seit Januar 1988).

Das neue Baugebiet „WA Am Fenzlholz“ schließt südlich an die Ortsabrundungssatzung an.

Die überlappende Fläche beträgt ca. 2.550 m². (Siehe untenstehende Skizze).



B4) Abstandsflächen

Ziel der Planung ist es, eine der Lage des Planungsgebietes geschuldete, möglichst dichte und flächensparende Bebauung im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung von Salzweg zu schaffen.

Es sollen sowohl gute Wohnverhältnisse für die Bauwerber als auch eine zeitgemäße Verdichtung der Bebauung geschaffen werden um den Flächenverbrauch so weit als möglich zu minimieren bei größtmöglicher Anzahl der Wohnungen.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer differenzierten Auseinandersetzung mit den Abständen der Gebäude untereinander, den Abständen zum Straßenraum bzw. den Nachbarbebauungen und dem Bereich von Grenzbebauungen.

Dem folgend werden die Abstandsflächen im Rahmen des Bebauungsplans gesondert geregelt.

Abweichung von Abstandsflächen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, beschränkt befahrbaren Fußwegen und Wegen

Gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 2 BayBO wird festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsflächen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu beschränkt befahrbaren Fußwegen und zu Wegen generell 0,1 H betragen darf.

Dabei dürfen für die Abstandsflächen die öffentlichen Flächen bis zur Straßenmitte verwendet werden.

Die festgelegten Baugrenzen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden.

Begründung:

„Täglich werden in Deutschland rund 62 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch – von circa 88 Fußballfeldern.
Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen".
Fläche ist jedoch – wie auch der Boden – eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten. Flächenverbrauch ist ein schleichendes Phänomen. Daher mangelt es weithin am nötigen Problembewusstsein.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt.

Im Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hat“.

(Zitat Umweltbundesamt)

Um dies zu erreichen, sind mehrere Möglichkeiten auszuschöpfen.
Diese sind in erster Linie:

- Umnutzung/Nutzung von brachliegenden versiegelten Flächen,
- Nachverdichtungen
- intensivere bauliche Nutzung je m² Baulandfläche
- Umsetzung des Grundsatzes „Innen statt außen“.

Im vorliegenden Fall ist es deswegen sinnvoll, unter Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichenden Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten, die Abstandsflächen soweit zu reduzieren, dass die Möglichkeit einer gewünschten Verdichtung stattfinden kann.

Dies betrifft insbesondere die an den öffentlichen Verkehrsanlagen anliegenden Doppelhäuser (Parzellen-Nrn. 5 - 12 und 14 - 19.) Hier ist es erwünscht, dass die Gebäude an den Grenzen zu den öffentlichen Flächen stehen. Dies ergibt städtebaulich wunderbare Gassen und Räume.

Bei den Parzellen 1 - 4 handelt es sich um die wichtige Schallschutzriegel-Bebauung. Die Gebäude sind hier zwingend in geschlossener Bauweise zu errichten um die gewünschte zusätzliche Schallschutzwirkung zum bereits bestehenden Schallschutzwall zu erreichen.

Die Nebengebäude (NG) bei diesen Parzellen müssen jedoch zwingend an die östliche Grenze zum angrenzenden Fußweg gesetzt werden. (Baulinie)

Trotz der Festsetzung der reduzierten Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Belichtung und Belüftung) sowie ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sind.

Beispielhafte Darstellung der Gassen zwischen den Nebengebäuden auf den Parzellen Nr. 1 - 4 und den Doppelhäusern auf den Parzellen N. 5 - 12.

C) INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a 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“*** v. 03.08.2023 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

Die Gemeinde Salzweg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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) BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Salzweg liegt im Landkreises Passau nördlich der Donau.
Das beplante Grundstück liegt südlich anschließend an die bestehende Ortschaft an der Halser- bzw. Reuthstraße.
Die Grenzen der neuen WA-Fläche werden bestimmt:

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

Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Baugebietes

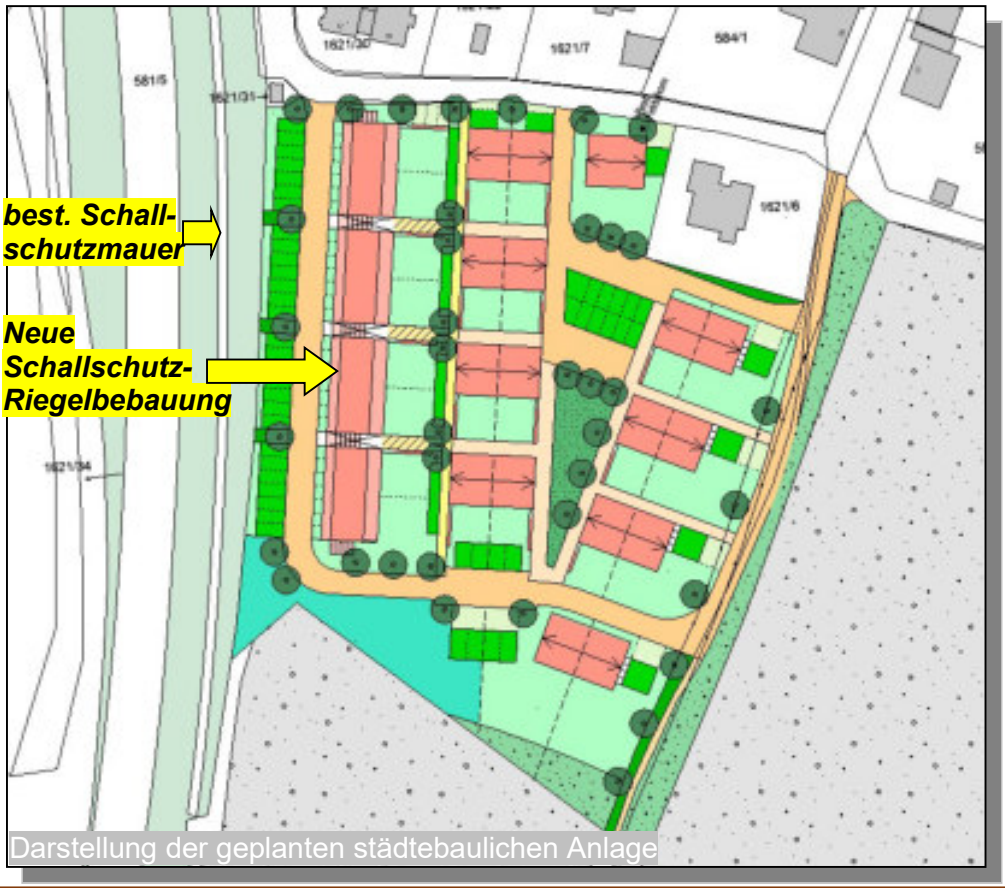
E) STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

Das neue Baugebiet schließt südlich an das bestehende Baugebiet Salzweg/Angl an und überlappt mit etwa 2.550 m² die bestehende Ortsabrundungssatzung.

1) Geplant ist keine übliche Siedlung mit einer mittigen Straße und links und rechts davon angeordnete Wohnhäuser, sondern ein Wohnquartier mit einer Wiederbelebung von kleinen Gassen und Wegen. Nicht das Auto soll Vorrang haben, sondern der Fußgänger.

Beispielhafte Darstellung einer geplanten Gasse

2) Obwohl bereits ein Schallschutzwall mit einer darauf bestehenden Schallschutzmauer entlang der B12 vorhanden ist, (im Mittel ca. 4,0 - 5,5 m über Terrain) soll eine zusätzliche Schallschutzbebauung als bebauter Schallschutz-Riegel entlang der Bundesstraße für Ruhe im Inneren des Baugebietes sorgen. Von dieser Schallabschirmung profitieren teilweise auch die bereits bestehenden Gebäude.



Darstellung der geplanten städtebaulichen Anlage

3) Es soll ein zukunftsweisendes städtebauliches Konzept für künftige ökologische und nachhaltige Wohnnutzung für Jung und Alt mit flächensparenden ökonomischen Bebauungstypologien entstehen.

4) Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung soll durch finanzierbaren Wohnraum geschaffen werden.

5) 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.

6) 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.

7) Etwa 20 – 28 Wohnungen können im, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Schallschutzriegel neu geschaffen werden.
Zusätzlich sind 8 Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus geplant.

Isometrie des Wohnquartiers

8) Ein kleiner „Dorfanger“ mit Naturspielraum als Quartiersmitte ist Treffpunkt für die Bewohner und bildet einen kleinen Kommunikationsbereich.

9) Alle Gebäude müssen nach neuestem Energiestandard gebaut werden.

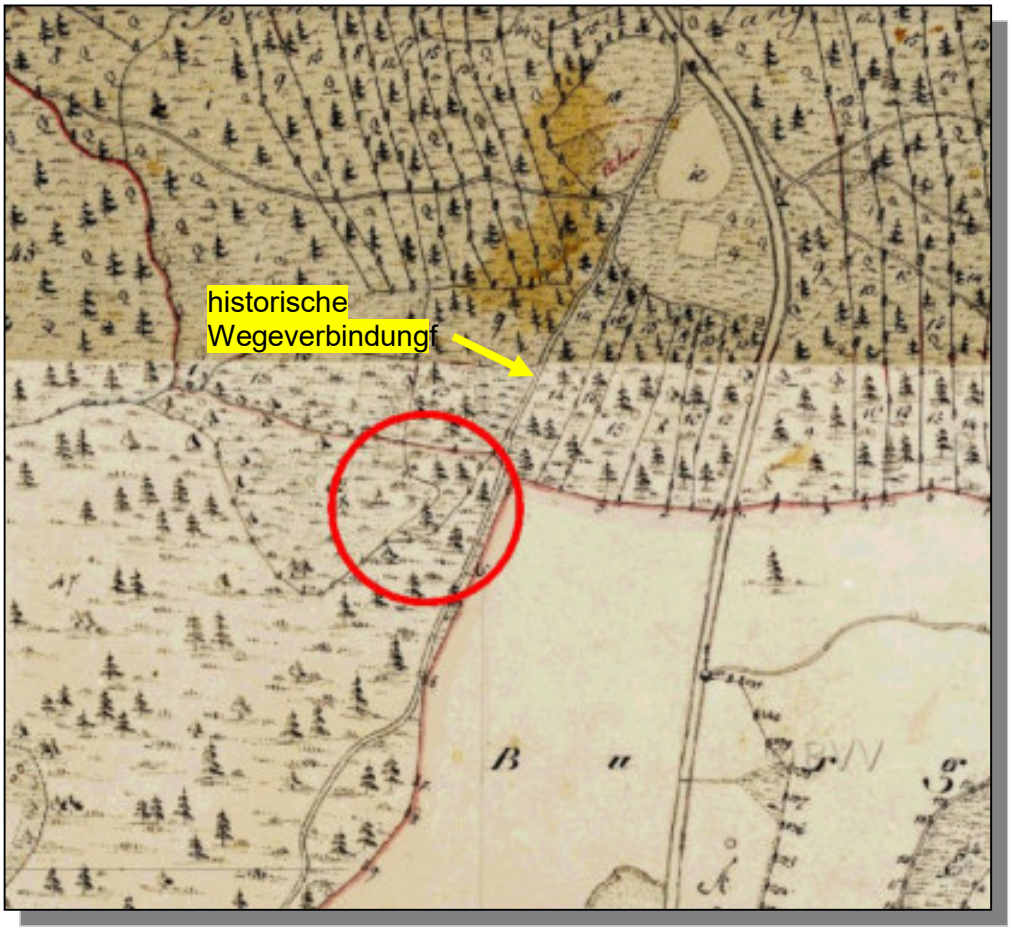
10) Der Abstand von Wohngebäuden zu den angrenzenden Waldflächen beträgt mind. 20 m.

11) Damit ein homogenes Erscheinungsbild geschaffen wird, ist die Dachform mit Firstrichtung streng festgesetzt.

12) Alle Carports, Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Gründach ausgeführt werden.

13) Eine Bauverpflichtung wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Vorhabensträger bestellt zugunsten der Kommune als Sicherungsmittel für eine Bauverpflichtung (4 Jahre nach Satzungsbeschluss) ein zeitlich befristetes Wiederverkaufs- bzw. Ankaufsrecht. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Salzweg, zurückgegeben werden muss.

14) Die in der historischen Karte noch zu erkennende wichtige Wegeverbindung nach Süden (etwa parallel zur heutigen Bundesstraße B 12) wird im nördlich betroffenen Teilbereich wieder als Erschließungsbereich ausgebaut und im südlichen Bereich unverändert erhalten. Das betroffene neue Baugebiet liegt im rot gekennzeichneten Kreis.



15) Eine Regenwasserrückhaltung soll als Zisterne für Grauwasser ausgebildet werden.

16) Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) wird vom Büro Richter-Ingenieure, Passau parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes geplant.

17) Eine Quartiersversorgung mit regenerativer Energie (Wärme und Strom) am Standort wird, wenn ökonomisch und ökologisch rechnerisch sinnvoll, angestrebt.

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Salzweg
- Erschließung des neuen Baugebietes über bereits bestehende Zubringerstraßen. (Die Zufahrt zum Baugebiet über die Reuthstraße ist bereits vorhanden).
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes
- Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit zeitgemäßer Dichte entstehen.
- Ein ausgewogenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten ist angestrebt.

- Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird erstellt vom Büro Naturgutachter, 85354 Freising
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird erstellt vom Büro Blattwerk, 94121 Salzweg
- Die vorgenannten Anlagen Fachbeiträge 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 o.g. Auslegungsunterlagen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau beigelegt.

F) ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die nördlich gelegenen bestehenden Gemeindestraßen Halser- bzw. Reuthstraße.

b) Stromversorgung

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 Aufstellung des Bebauungsplanes geplant vom Ing.-Büro Richter-Ingenieure GmbH, Prinz-Eugen-Straße 21A, 94034 Passau.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird ebenfalls parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 soll erfolgen über den planlich dargestellten Regenwasserrückhaltebereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und/oder den Ausbau bzw. die Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens welches sich westlich der B12 befindet.

Die detaillierte Ausführung wird aktuell vom Ing.-büro Richter-Ingenieure geprüft 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) KENNDATEN DER PLANUNG

Das neue Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4Abs.3 BauNVO sind dabei nicht zulässig. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Festgesetzt wird teils geschlossene und teils abweichende Bauweise. Im Bereich der Parzellen 1 - 4 wird aus Schallschutzgründen die geschlossene Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Bei den Parzellen 5 - 21 ist eine Grenzbebauung zu allen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu beschränkt bebaubaren Fußwegen innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
Der Orientierungswert von 0,4, welcher in der Baunutzungsverordnung angegeben ist, wird um 0,2 auf 0,6 erhöht, da die Grundstücke, um eine flächensparende Bauweise generieren zu können relativ klein sind und bei einer GRZ von 0,4 nicht mehr sinnvoll genutzt werden könnten.

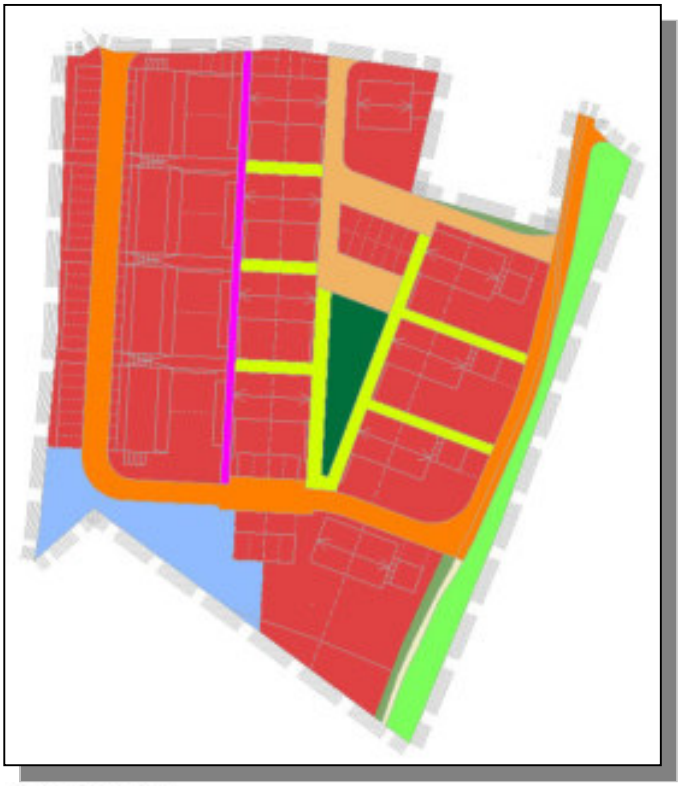
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 1,2 bzw. 1,6 festgesetzt.

Größen der Wohnbauparzellen:

Flächenzusammenstellung

Parzelle 1	=	ca.	651 m²
Parzelle 2	=	ca.	616 m²
Parzelle 3	=	ca.	630 m²
Parzelle 4	=	ca.	783 m²
Parzelle 1a	=	ca.	191 m²
Parzelle 2a	=	ca.	180 m²
Parzelle 3a	=	ca.	172 m²
Parzelle 4a	=	ca.	179 m²
Parzelle 5	=	ca.	235 m²
Parzelle 6	=	ca.	232 m²
Parzelle 7	=	ca.	180 m²
Parzelle 8	=	ca.	180 m²
Parzelle 9	=	ca.	185 m²
Parzelle 10	=	ca.	185 m²
Parzelle 11	=	ca.	221 m²
Parzelle 12	=	ca.	221 m²
Parzelle 13	=	ca.	519 m²
Parzelle 14	=	ca.	195 m²
Parzelle 15	=	ca.	446 m²
Parzelle 16	=	ca.	182 m²
Parzelle 17	=	ca.	449 m²
Parzelle 18	=	ca.	183 m²
Parzelle 19	=	ca.	413 m²
Parzelle 20	=	ca.	720 m²
Parzelle 21	=	ca.	608 m²
Parzelle 22	=	ca.	82 m²
Parzelle 23	=	ca.	199 m²
Bauparzellen gesamt		ca.	9.033 m²

Einzelflächen innerhalb des Geltungsbereiches



LEGENDE:

Nettobaulandfläche (=Bauparzellenfläche gesamt)	= 9.033 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	= 1.606 m²
Öffentliche innere Straßenverkehrsfläche	= 702 m²
Öffentliche Fußwege (beschränkt befahrbar)	= 675 m²
Öffentliche Fußwege	= 202 m²
Bestehender öffentlicher Feldweg	= 61 m²
Öffentliche straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	= 137 m²
Quartiersplatz mit Naturspielraum	= 327 m²
Waldsaumanpflanzung	= 779 m²
Regenwasserrückhaltebereich	= 763 m²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	= 14.285 m²

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

a.	Straßenbau ca. (1.606 + 702) m² x ca. 250,- €/m²	= ca.	577.000,- €
b.	Bürgersteige u. Fußwege ca. (675 + 202) m² x ca. 140,- €/m²	= ca.	123.000,- €
c.	Grünflächen u. Bepflanzung pauschal	= ca.	30.000,- €
	Gesamtsumme	**= ca.**	**730.000,- €**

H) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und 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.

Eine Grund- und Mittelschule und ein Kindergarten sind vorhanden. Die Grund- und Mittelschule Salzweg befindet sich in ca. 1,5 km, der Kindergarten in ca. 1,0 km Entfernung zum Baugebiet.

Derzeit kann die Gemeinde Salzweg keine einzige Bauparzelle mehr anbieten.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes „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 und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Salzweg die Ausweisung des Baugebietes „WA Am Fenzlholz“ beschlossen.

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.

Etwa 20 – 28 Wohnungen können im, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, Schallschutzriegel neu geschaffen werden. Zusätzlich sind 8 Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus geplant. Ein kleiner „Dorfanger“ mit Naturspielraum als Quartiersmitte ist Treffpunkt für die Bewohner und bildet einen kleinen Kommunikationsbereich.

Damit ein homogenes Erscheinungsbild geschaffen wird, ist die Dachform mit Firstrichtung streng festgesetzt. Alle Carports, Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Gründach ausgeführt werden.

Eine Bauverpflichtung wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine Regenwasserrückhaltung soll als Zisterne für Grauwasser ausgebildet werden.

Eine Quartiersversorgung mit regenerativer Energie (Wärme und Strom) am Standort wird, wenn ökonomisch und ökologisch sinnvoll, angestrebt.

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.

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.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

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.

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit im östlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Im südwestlichen Bereich steht noch ein nicht mehr bewohntes baufälliges Gebäude.
Der nördliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist mit einer Fläche von ca. 2.550 m² bereits in der Ortsabrundungssatzung „Salzweg/Angl“ vom Oktober 1987 erfasst und ist seit Januar 1988 rechtskräftig.

Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätze (GRZ = 0,6), können entsprechend große Flächen versiegelt werden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt:	ca. 14.285 m²
Davon sind bereits in der Ortsabrundungssatzung vorhanden	ca. 2.550 m²
Somit beträgt die tatsächliche Erweiterungsfläche	ca. 11.735 m²

Nettobaulandfläche	= 9.033 m² x GRZ 0,6	= 5.420 m²
Bereits bestehende OKS	= - 2.550 m² x GRZ 0,4	= - 1.020 m²
Neue Planstraßen	(1.606 m² + 702 m²)	= 2.308 m²
Beschränkt befahrbare Fußwege		= 675 m²
Fußwege/Bürgersteig		= 202 m²
Summe		= 7.585 m²

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 14.285 m².

Das heißt, dass der effektiv maximal zusätzlich versiegelbare Flächenanteil (7.585 / 14.285) = 0,53 = 53% beträgt.

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.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Ergebnis:

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

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.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, muss ein Teil davon in die Oberflächenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer, einschließlich Rückhaltung, ist vor Inbetriebnahme der ersten Gebäude nachzuweisen.

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

Auswirkungen:

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

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist theoretisch möglich, jedoch durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu vermeiden.

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

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser mittels Regenwasser-sammelbehälter erreicht.

Ergebnis:

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

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich wenn eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers gesichert ist.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

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 vorbeiführenden Bundesstraße B12.

Auswirkungen:

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, 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.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umwelt-auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Bzgl. der naturschutzrechtlichen Bewertung und der entsprechenden Eingriffsregelung sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau naturschutzfachliche Erfassungen notwendig.

Diese werden derzeit vom Büro „Naturgutachter“, Kirchenweg 5, 85354 Freising, Fr. M.SC. Carolin Wagner durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche 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 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.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

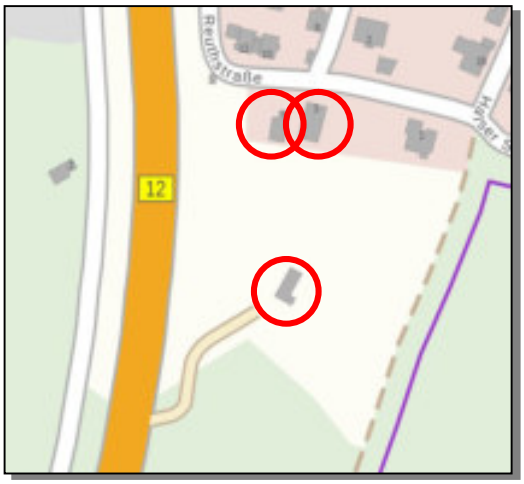
Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen bezogen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) sowie die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Die Grundstücke sind tangiert von d. westlich vorbeiführenden Bundesstraße B12.

Zum Schutz der Grundstücke wurde bereits vor einiger Zeit ein Lärmschutzwall mit einer aufgesattelten Lärmschutzwand erstellt.

Die Gesamthöhe des bestehenden Schallschutzwalls samt Schallschutzmauer beträgt zwischen ca. 4,00 m und ca. 5,50 m ab Oberkante Terrain, so dass ein Schallschutz durch diesen Schallschutzwall mit Mauer bereits gewährleistet ist.

Best. Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand



Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch 3 Gebäude welche jedoch in sehr schlechtem Zustand und teilweise abbruchreif sind.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen können weiterhin 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.

Auswirkungen:

Der Belastung aus der vorbeiführenden Bundesstraße B12 wurde bereits vor einigen Jahren zum Schutz der bestehenden Gebäude entgegengewirkt durch die o.g. Errichtung eines Schallschutzwalls mit einer darauf zusätzlich errichteten Schallschutzmauer.

Trotz dieses bereits vorhandenen Schallschutzwalls mit Schallschutzmauer ist eine zusätzliche Schallschutzbebauung in Form eines Schallschutzriegels mit den entsprechenden Festsetzungen geplant.

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

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Im Gesamtgebiet können etwa 40 - 50 Wohneinheiten errichtet werden.

Nachdem die Zufahrt zum Baugebiet über die bestehenden Gemeindestraßen (Halser Str., Reuthstraße, Siedlerstraße) erfolgt, muss mit zusätzlichem Verkehr auf diesen Straßen durch die neue Bebauung gerechnet werden.

Im Vergleich zu anderen Baugebieten an viel befahrenen Straßen erscheint dieser zusätzliche Verkehr durch das neue, relativ kleine Baugebiet zumutbar.

Obwohl in Salzweg mehrere Kinderspielplätze bestehen, ist im Bereich der Quartiersmitte ein Naturspielraum für die Kinder im Baugebiet vorgesehen.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.
Das betroffene Grundstück selbst liegt westlich der B12 und südlich direkt anschließend an den Hauptort Salzweg. Es 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.

Auswirkungen:

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.

Das 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 werden.

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.

Die Ausweisung entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. 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 gegenwärtigen Bauleitplanungsverfahren.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen, Gebäudehöhen sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden. Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Bestand und Bewertung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild + Mensch/Erholung sowie Boden + Wasser + Tiere, Pflanzen.

Wertigkeit Wechselwirkungen

siehe Bedeutung bei den einzelnen Schutzgütern, keine darüber hinausgehende Bedeutung.

Prognose der Auswirkungen

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Ergänzend dazu siehe auch die Beschreibungen bei den einzelnen Schutzgütern.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

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 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. Der Juli 2023 war der heißeste Juli seit Beginn der Aufzeichnungen.

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 Bebauungsplans die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt.

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

Durch die im 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 sämtliche infrastrukturelle Haupterschließungsbereiche bereits vorhanden sind. Es sind nur mehr exklusiv die für die Erweiterung benötigten Infrastrukturen zu ergänzen.
Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung keine negativen Veränderungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Zusätzlich zur Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes sind vor allem auch soziologische Auswirkungen zu beachten: Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wird durch finanzierbaren Wohnraum geschaffen. 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 Bevölkerungs-entwicklung wird 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.

b) Entwicklung des Umweltzustandes 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 müssten im Laufe der Zeit aus Sicherheitsgründen abgetragen und entsorgt werden.

Neuer dringend benötigter Wohnraum könnte nicht geschaffen werden.

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

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Mutterbodenüberdeckung bei Rasen ca. 15-20 cm, bei Strauchpflanzungen 20 - 30 cm und bei Bäumen mind. 30 cm betragen.

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht statthaft ist.

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

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

Schottergärten sind unzulässig.

Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen und planlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

Schallschutz:

Trotz des bereits vorhandenen Schallschutzwalls mit Schallschutzmauer ist eine ergänzende und zusätzliche Schallschutzbebauung als bebauter Schallschutz-riegel entlang der B12 geplant. Von dieser Schallabschirmung profitieren nicht nur die dahinterliegenden neuen Wohngebäude sondern auch bereits bestehende Gebäude.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme bzw. Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.
Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
Die städtebauliche Gestaltung ist angemessen in den planlichen und textlichen Festsetzungen festgelegt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Bzgl. der naturschutzrechtlichen Bewertung und der entsprechenden Eingriffsregelung 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 durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche 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 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.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Salzweg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen und Verdichtungsbereichen 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/Alternativen in der Gemeinde vom 03.08.2023 wird verwiesen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.
Für die Bearbeitung wurden ergänzenden Gutachten in Bezug auf die Flora und Fauna vergeben.
Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird erstellt vom Büro Naturgutachter, 85354 Freising
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grund der Ergebnisse der o.g. saP erstellt vom Büro Blattwerk, 94121 Salzweg
Die vorgenannten Anlagen Fachbeiträge 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 o.g. Auslegungsunterlagen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau beigelegt.
Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit sowie des Grundwasserstandes basieren auf den Erfahrungen bei den Nachbargebäuden.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal, zur Vertiefung, die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente sowie die möglichen Planungs-auswirkungen des betroffenen Bereiches, samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf u. Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bauerfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes (insb. die Waldsaumbepflanzung) stützt sich auf die Wirksamkeit der Erstellung der festgelegten Bepflanzung.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Salzweg hat sich zu einem leistungsfähigen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Schulzentrum entwickelt. Entgegen den allgemeinen demographischen 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 Aufstellung des Bebauungsplans „WA Am Fenzlhof“ beschlossen. Das Plangebiet grenzt südlich an den Ortskern von Salzweg an und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

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.

Zusätzlich können durch maßvolle städtebauliche Entwicklungen im ländlichen Raum die Ballungszentren und zentralen Orte in Niederbayern entlastet werden.
Dank der vorhandenen Infrastruktur 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.

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

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.

Etwa 40 - 50 Wohneinheiten können im Gesamtgebiet errichtet werden. Ein kleiner „Dorfanger“ mit Naturspielraum als Quartiersmitte ist Treffpunkt für die Bewohner und bildet einen kleinen Kommunikationsbereich.

Eine Bauverpflichtung wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Quartiersversorgung mit regenerativer Energie (Wärme und Strom) am Standort wird, wenn ökonomisch und ökologisch sinnvoll, angestrebt.

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von Norden her über bestehende Halser- bzw. Reuthstraße.

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zwingend Ausgleichs-maßnahmen erforderlich, 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.

*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.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes und fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen:

Schutzgut	*Bau-bedingte Auswirkungen*	*Anlage-bedingte Auswirkungen*	*Betriebs-bedingte Auswirkungen*	*Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit*
Boden	***gering***	***gering***	***gering***	***gering***
Grundwasser	***mittel***	***gering***	***gering***	***gering***
Oberflächen-wasser	***gering***	***gering***	***gering***	***gering***
Klima Lufthygiene	***gering***	***gering***	***gering***	***gering***
Tiere und Pflanzen	****1***	****1***	****1***	****1***
Mensch	***mittel***	***mittel***	***mittel***	***mittel***
Landschaft	***mittel***	***mittel***	***mittel***	***mittel***
Kultur- und Sachgüter	***keine***	***keine***	***keine***	***keine***

- - - - -

***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:	Fachbeitrag zur saP v. Büro Naturgutachter, Kirchenweg 5, 85354 Freising	vom ……
Anlage 4:	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung v. Büro Blattwerk, Bachleithe 8, 94121 Salzweg	vom ……..……
Anlage 5:	Konzept zur Abwasserbeseitigung v. Büro Roland Richter Ingenieure GmbH Prinz-Eugen-Straße 21 + 21a, 94034 Passau	vom …….……

(Die Wasser- und Abwasserplanungen werden derzeit parallel bearbeitet, 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 v.g. Auslegungsunterlagen beigelegt).

Gemeinde
Salzweg

Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan

„WA Am Fenzlholz“

Textliche Festsetzungen

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind nicht zulässig

In den Mehrfamilienhaus-Parzellen 1 - 4 müssen mind. 15 % Wohnungen geschaffen werden, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

GRZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
(alle Parzellen)

GFZ 1,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,6
(Parzellen 1 - 4)

GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,2
(Parzellen 5 - 21)

Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise g = **Festsetzung zu den Parzellen 1 - 4:**

Festgesetzt wird geschlossene Bauweise

(Siehe dazu auch die Festsetzungen zum Schallschutz unter Pkt. 0.9)

Abw. = **Festsetzung zu den Parzellen 5 - 21:**

Festgesetzt wird abweichende Bauweise

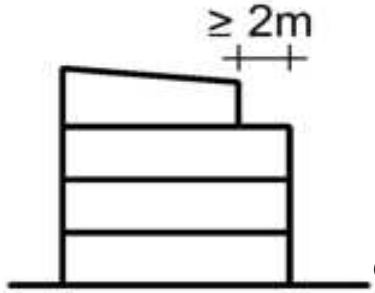
Bei den Parzellen 5 - 21 ist eine Grenzbebauung zu allen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu beschränkt bebaubaren Fußwegen innerhalb der Baugrenzen zulässig, bzw. bei festgesetzter Baulinie zwingend festgesetzt.

Vollgeschosse Je nach Planeintrag:

II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

III+P = Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

Dabei wird festgesetzt, dass das 4. Vollgeschoss als Penthousegeschoss ausgebildet werden muss. Die Außenmauer dieses Penthousegeschosses muss an der Ostseite um mindestens 2,00 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen. (siehe Skizze)



0.2. Gebäude

Wandhöhen:	Zulässige Wandhöhe bei II	:	max. 7,20 m
	Zulässige Wandhöhe bei III+P	:	max. 12,20 m
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.		
Dachformen:	Zulässig sind nur: Bei II: Satteldächer Bei III+P: Satteldächer + Pultdächer		
	Flachdächer sind als begehbare Terrassen zulässig bis zu 30% der Gebäudegrundfläche		

Dachneigungen:	Bei II:	Satteldach	10° - 30°
	Bei III+P	Satteldach	5° - 10°
		Pultdach	5° - 10°

Firstrichtungen: Firstrichtungen sind nur gemäß Planeintrag zulässig.

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel naturrot; Dachbepflanzung;
Dachbekiesung u. Platten (nur bei Flachdächern);
Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig).

Dachgauben:	Bei II:	Zulässig sind 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung von 26°. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 3 m² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander muss mind. 1,50 m betragen.
	Bei III+P:	unzulässig

0.3 Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Der Vorhabensträger bestellt zugunsten der Kommune als Sicherungsmittel für eine Bauverpflichtung (4 Jahre nach Satzungsbeschluss) ein zeitlich befristetes Wiederverkaufs- bzw. Ankaufsrecht. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Salzweg, zurückgegeben werden muss.

Im Bereich der Parzellen 1 - 4 wird eine 15-Prozent-Quote für öffentlich geförderten, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum festgelegt.

0.4. Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 2 BayBO wird festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsfläche zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu den beschränkt befahrbaren Fußwegen und zu den Wegen generell 0,1 H betragen darf. Dabei dürfen die öffentlichen Flächen bis zur Straßen-/Wegemitte verwendet werden.

Die festgelegten Baugrenzen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden.

0.5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik, nach §9 Abs.1 Nr.23b BauGB (Solarfestsetzung)

a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

c) Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B12, auszuschließen, sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

d) Ebenfalls ist von jedem Bauherrn im Geltungsbereich Sorge zu tragen dass bei Errichtung von Photovoltaikelementen die Schallimmissionen im Bereich von Wohnbebauungen, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, eingehalten werden.

0.6. Festsetzungen zu Garagen/Carports und Nebengebäude

a) An der Grundstücksgrenze zusammen gesetzte Garagen sind in Dachform und Dachneigung profilgleich zu gestalten.

b) Bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind als Dachform nur begrünte Flachdächer zulässig.

c) Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung verwiesen.

d) Auf den beiden Parzellen Nr. 22 + 23 sind nur Garagen/Carports/Stellplätze und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

e) Bei Errichtung von Carports auf den Parzellen 11 und 12 sind diese, abweichen von allgemeinen Rechtsvorschriften, direkt an der -rückspringenden- Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.7. Einfriedungen/Mauern

Mauern: Bei den Parzellen Nr. 1 - 12, 14, 16, 18 sind gemäß den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan seitliche Raumabschlussmauern zu den öffentlichen und beschränkt befahrbaren Verkehrsflächen und Fußwegen zulässig. (= zulässige Grenzmauer).

Die Höhe dieser Mauern ist bis max. 2,00 m zulässig.

Zäune: Zulässig nur in Holz als Hanichel- oder Staketenzaun bis 1,0 m Höhe. Zaunsockel jedweder Art sind unter den o.g. Zäunen als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.8. Geländeverhältnisse / Topographie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,40 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

0.9. Schallschutz

Die Gebäude auf den Parzellen 1 - 4 sind zwingend als geschlossene Bebauung als Schallschutzriegel auszubilden.

An der zur B12 zugewandten Westseite dieses Schallschutzriegels dürfen keinerlei Fenster zu schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden. Hier sind nur Fenster zu Nebenräumen (WC's, Abstellräumen, Bäder, Treppenhäuser und dgl. zulässig). *[1)]

An den Giebelfassaden dieses Schallschutzriegels (Süd- und Nordseite) ist die Anordnung von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig wenn der Nachweis durch ein schallschutztechnisches Gutachten erbracht wird, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Jan. 2018) erfüllen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ muss dabei mindestens 33 dB betragen.

Im Erdgeschoss dieses Schallschutzriegels sind gemäß Plandarstellung an den Grundstücksgrenzen 3 Durchgänge als Fußwegeverbindung mit einer Breite von jeweils 3,0 m zwingend vorzusehen. Diese Durchgänge befinden sich topographisch unterhalb der vorbeiführenden Bundesstraße B12 bzw. topographisch unterhalb des bestehenden Schallschutzwalls und sind somit schalltechnisch für die dahinterliegende Bebauung nicht wesentlich relevant.

*[1)] ***Schutzbedürftige Räume*** *im Sinne der DIN 4109 sind:*

- *Wohn- Schlafräume und Kinderzimmer*
- *Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume*
- *Auch eine* ***Küche****, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient („Wohnküche"), ist als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) anzusehen, vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 C 2.07 vom 29.08.2007.*

0.10. Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.10.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Als versicherungsfähig gelten Pflaster- und Plattenbeläge mit mind. 2 cm breiten Rasen- oder Kies/Splittfugen, Rasengittersteine und wasserdurchlässiges Pflaster.

0.10.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Weidelgras oder leguminosen Mischungen anzusäen.

0.10.3 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.10.4 Schottergärten

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

Mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. sogenannte Schottergärten sind unzulässig.

0.10.5 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern, autochthone Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, vorzugsweise Bayerischer Wald, zu begrünen.

0.10.6 Waldsaum

Entlang des südlich sowie östlich gelegenen Waldes ist eine Waldsaumbepflanzung als 1-2-reihige Wildstrauchpflanzung (Waldmantel) mit ca. 5 – 8 m Breite zu erstellen.

Für diese planlich dargestellte Waldsaumbepflanzung sind ausschließlich ortstypische und heimische Sträucher zulässig.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm.

Pflanzdichte: 1 Strauch je 4 m²

Dabei sind die Sträucher in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art, zu pflanzen.

0.10.7 Baumpflanzungen

Ausschließlich zulässig sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste Pkt. 0.10.8.

Auf den Grundstücken sind, entsprechend der zeichnerischen Darstellung, zwingend Bäume zu pflanzen. Die Lage der Bäume muss sich an der zeichnerischen Darstellung orientieren.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude zu erfolgen.

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Die planlichen und textlichen Vorgaben des Bebauungsplanes sind dabei zu beachten.

0.10.8 Pflanzliste

Zulässige Bäume im privaten und öffentlichen Bereich

Pflanzqualifikation: 3 x v., m.B. STU 14/16; Bäume 1.Ordnung

Weißdorn	Crataegus i.A.
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Winterlinde	Tilia cordata „Rancho“ und weitere Sorten bis 15 m Höhe
Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten bis 15 m Höhe
Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Holzapfel	Malus sylvestris
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster
Scharlach-Apfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume!

Zulässige Sträucher in Privatgärten

Pflanzqualifikation: 2 x v., 40 – 100 cm,

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Weißdorn	Crataegus monogyna

0.11. Abstand zu angrenzenden Waldflächen

Von der östlich und südlich angrenzenden Waldfläche ist, entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, ein Bebauungs-Mindestabstand von 20 m zu Wohngebäuden als Baumfallgrenze einzuhalten.
Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baumbesitzers, wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden, wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftungsfreistellungserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers ist erforderlich.

Für eine mögliche Bebauung innerhalb der dargestellten Baumfallgrenze im südwestlichen Randbereich der Parzelle 4 und für die Garagen auf den Parzellen-Nrn. 4a, 14, 16, 18 und 20 - 22 ist durch eine entsprechende Statik nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen, so dass sich im Gebäude befindlichen Personen nicht verletzt werden können.

0.12. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Bzgl. der naturschutzrechtlichen Bewertung und der entsprechenden Eingriffsregelung 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 durchgeführt und sind noch nicht abgeschlossen.

Die naturschutzrechtliche 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 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.

0.13. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.14. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.15. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.15.1 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den Versorgungsträgern und der Gemeinde Salzweg zu klären.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Mindestabstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.

0.15.2 Abfallentsorgung

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

0.15.3 Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.15.4 Baulicher Brandschutz

a) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
b) Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
c) Bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

0.15.5 Empfehlungen für Aushubarbeiten

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen 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 Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

0.15.6 Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die den Bebauungsplan betreffenden technischen Regelwerke liegen im Bauamt des Rathauses Salzweg zu jedermanns Einsicht während der üblichen Bürostunden aus.

0.16. HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.16.1. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:
Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser erreicht.

0.16.2 Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung von Regenwassersammelbehältern wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.16.3. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

0.16.4 Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.16.5 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15-20 cm, bei Strauchpflanzungen 20-30 cm und bei Bäumen 30 cm betragen.

0.16.6 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

0.16.7 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme Kopplung bzw. 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 passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.

0.16.8 Artenschutz / Insektenschutz

Auf die Broschüre“ Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr wird hingewiesen.

Von einer Beleuchtung der Bäume und Büsche in privaten Gärten ist abzusehen.

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Max. zulässige Grundflächenzahl = 0,6
GFZ 1,2 Max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,2
GFZ 1,6 Max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,6

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
II = zulässig sind max. 2 Vollgeschosse
III+P = zulässig sind max. 4 Vollgeschosse, dabei muss das 4. Vollgeschoss als Penthousegeschoss ausgebildet werden und die Außenmauer des Penthousegeschosses an der Ostseite um mindestens 2,00 m gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
Baulinie
Abw. Abweichende Bauweise
g Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche beschränkt befahrbare Fußwege
öffentliche Fußwege
private Fußwege mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht
Straßenbegrenzungslinie
Bestehender Feldweg

Grünordnung

private Grundstücksfläche
Quartiersplatz mit Naturspielraum
Waldsaumanpflanzung
öffentliche straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

RR Regenwasserrückhaltebereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
St/Cp Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und/oder Carports
Ga Garagen und / oder Carports mit eingezeichneter Zufahrt
Ga/Cp Garagen und / oder Carports
NG Nebengebäude
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze der bestehenden Ortsabrundungssatzung

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Baumfallgrenze

Nutzungsschablone:

1	
2	
3	4
5	6

1 = Betroffene Parzellennummern
2 = Art der baulichen Nutzung
3 = Max. zulässige Grundflächenzahl
4 = Max. zulässige Geschossflächenzahl
5 = Bauweise
6 = Max. zulässige Wandhöhe

II Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und zwingend festgesetzter Firstrichtung
bestehende Gebäude
MFH Nur Mehrfamilienhäuser zulässig
bestehende Grundstücksgrenzen
entfallende Grundstücksgrenzen
geplante neue Grundstücksgrenzen
Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
1 neue Parzellen-Nummern
Zulässige Grenzmauer (h< 2,00m)
Außenwände mit besonderen Auflagen bzgl. Schallschutz (siehe textliche Festsetzungen)
Zwingend zu errichtende Fußwegeverbindung im Erdgeschoss bei den Parzellen 1 - 4, innerhalb der Baugrenzen mit einer lichten Breite von 3,00 m, wie planlich dargestellt. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S.3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057).

1. Der Gemeinderat von Salzweg hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstelllung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... - ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... - ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans 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 ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Salzweg, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister / in

7. Ausgefertigt

Salzweg, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister / in

8. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan "WA - Am Fenzlholz" ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Salzweg, den .....

(Siegel)

.....
Bürgermeister / in

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"WA - Am Fenzlholz"

GEMEINDE	:	SALZWEG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

Ausfertigung vom: 30.11.2023

Architekturbüro Feßl + Partner
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE PER E-MAIL VON G+S INGENIEURE, RUDERTING, IM MAI 2022. DIGITALE HÖHENLINIEN VOM G+S INGENIEURE, RUDERTING, IM MAI 2022. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN U. GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.
ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

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

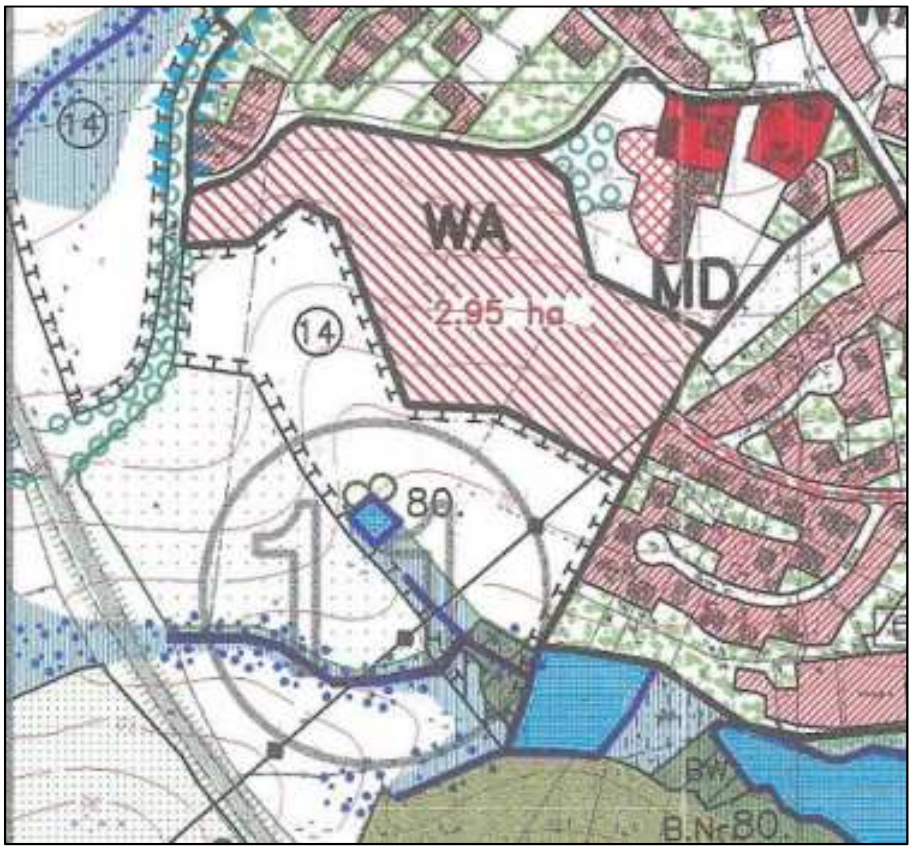
- Verkehrsanbindung:
Das Gebiet „Am Fenzlholz“ befindet sich ca. 400 m mit dem KFZ (oder zu Fuß 200m) entfernt von der übergeordneten Kreisstraße PA 20. Diese ca. 400 m Wegstrecke führen durch die Halser Straße, welche als Bindeglied zwischen Plangebiet und übergeordneter Kreisstraße angesehen wird.
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.

- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde:
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

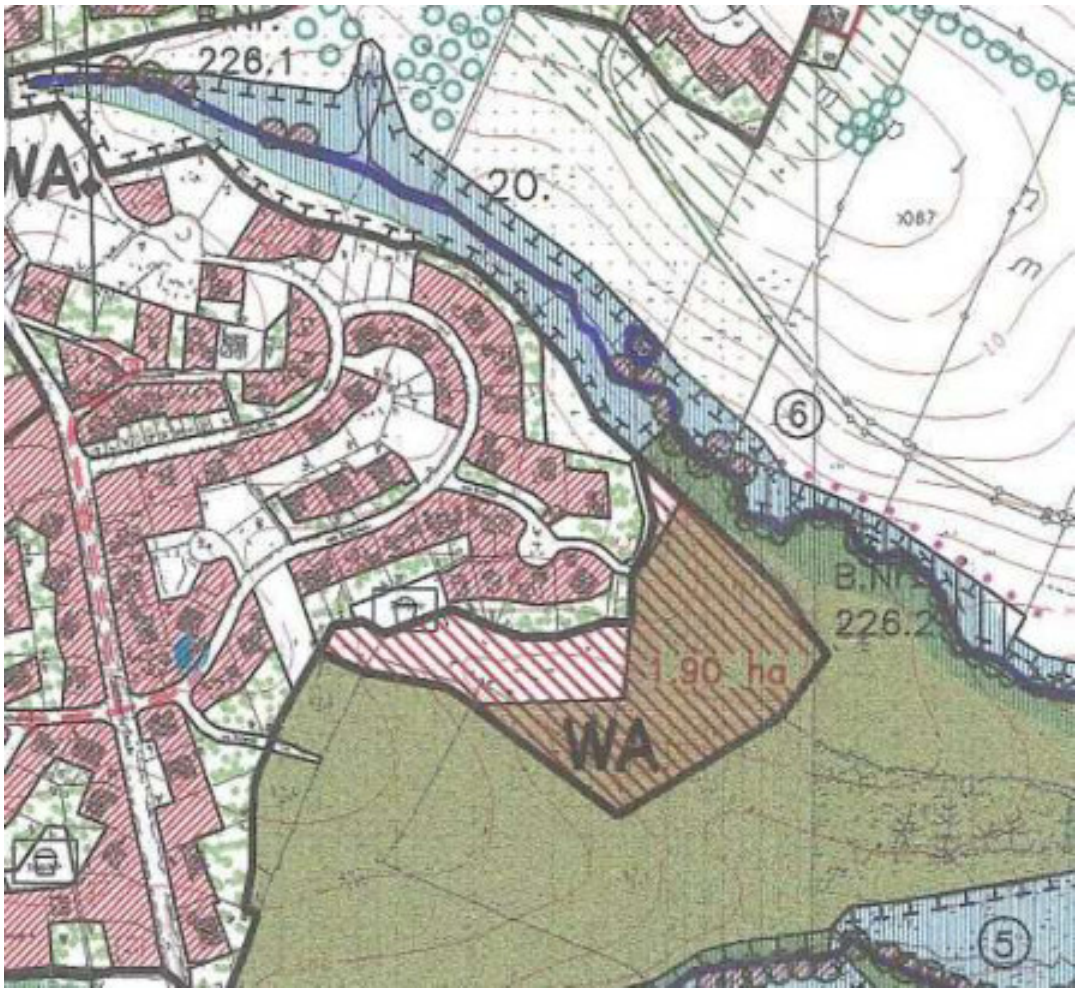
1. Flächen die im Flächennutzungsplan als WA angedacht sind, für die aber kein B-Plan besteht:

Fläche 1 (am Steinweg):



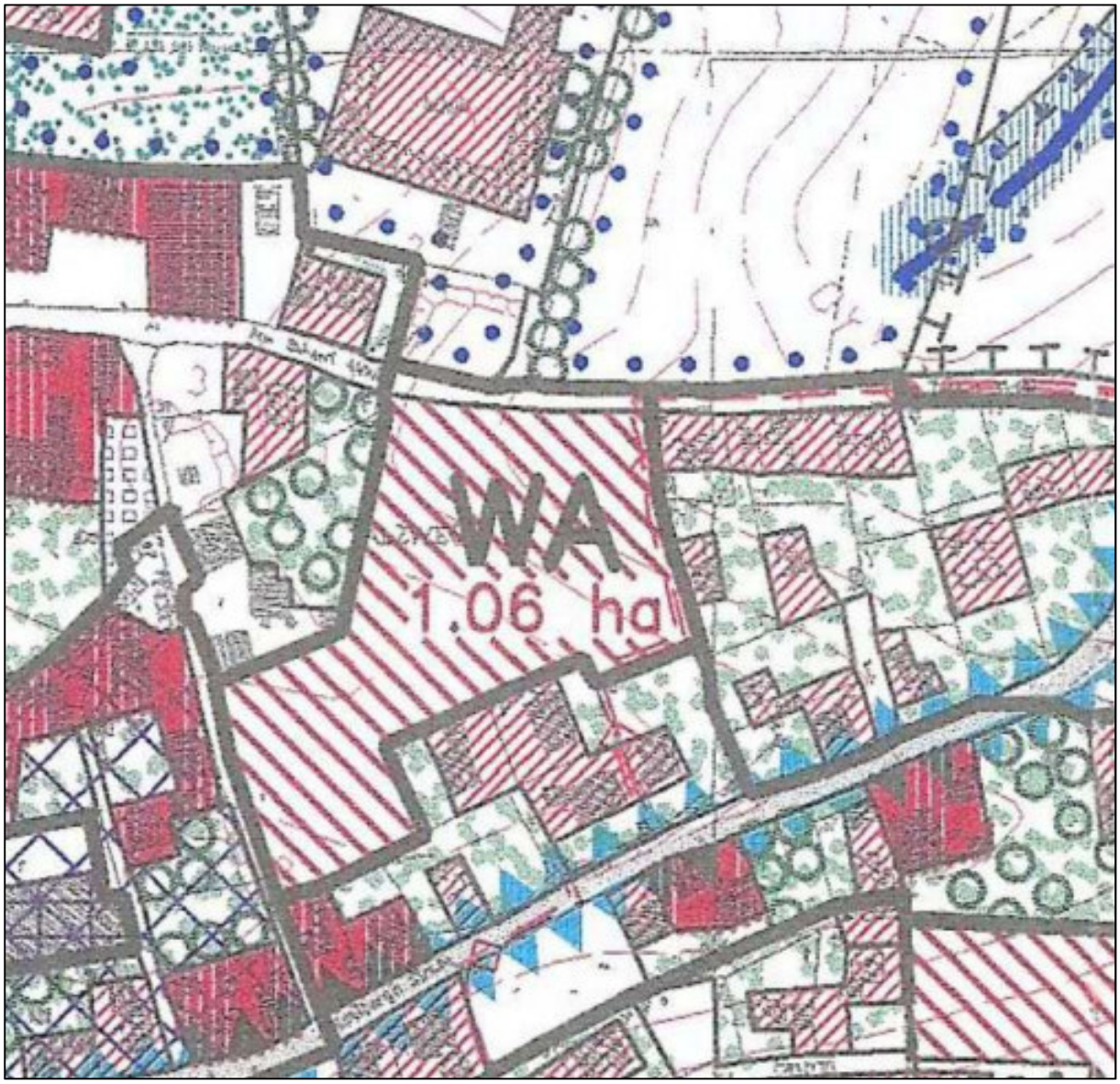
Fläche WA 2,95 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Straßkirchen am Steinweg. Von der rot-weiß eingezeichneten Fläche wurden bereits 0,6 ha in den angrenzenden B-Plan Koglhof mitaufgenommen. Demnach bietet sich hier noch ein Potenzial von rund 2,35 ha die nicht mittels B-Plan überplant sind.
Die Aufstellung 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):



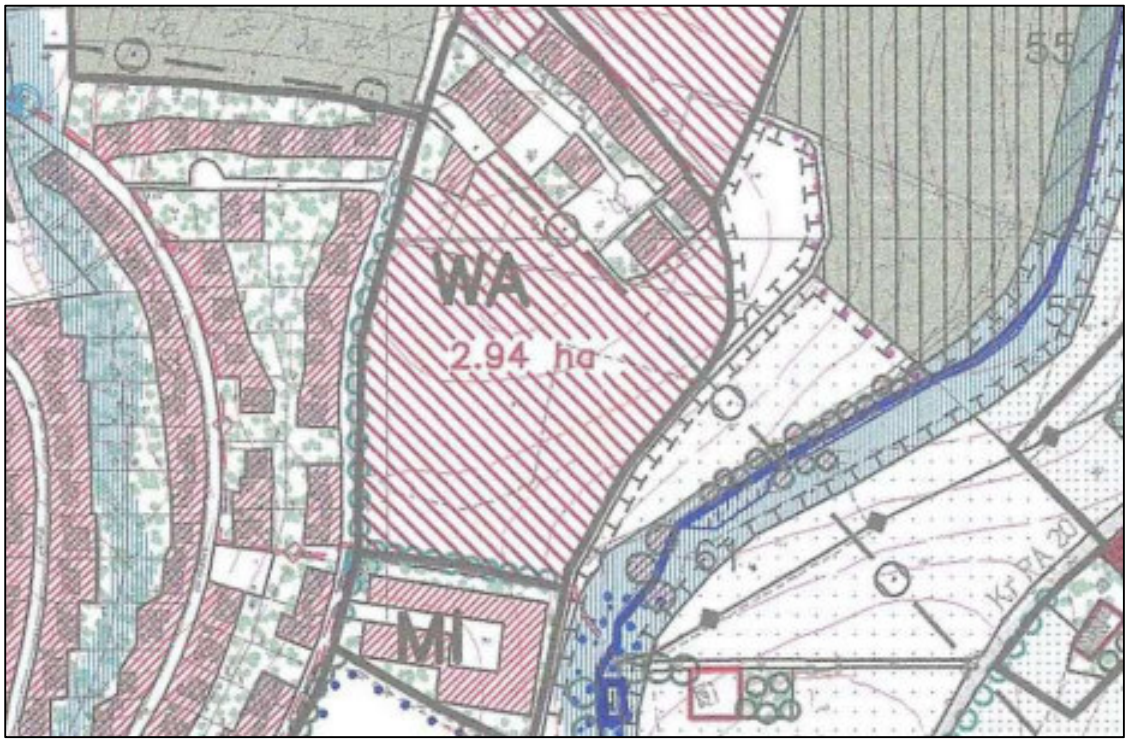
Fläche WA 1,90 ha befindet sich in Salzweg, Ortsteil Straßkirchen am Bergholz. Die rot-weiße Fläche welche sich über das grüne Gebiet (Waldgebiet) erstreckt, ist derzeit nicht mit einem B-Plan überplant. Im Rahmen einer Komplettüberarbeitung des FLNP soll die Fläche höchstwahrscheinlich nicht mehr als 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

Flächenmanagement Gemeinde Salzweg

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