



BEKANNTMACHUNG

des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
und
der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

in der Gemeinde Salzweg

für den Entwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Seiersdorf (Einbeziehungssatzung)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung mittels Einbeziehungssatzung Seiersdorf beschlossen und den Entwurf vom 16.07.2025 gebilligt.

Der Entwurf zur Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seiersdorf i. d. Fassung vom 16.07.2025 für das östl. Gebiet im Ortsteil Seiersdorf (siehe beigefügter Plan-ausschnitt) und die Begründung liegen im Rathaus in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 23, Passauer Straße 42 in 94121 Salzweg vom 15.11.2025 bis 15.12.2025 während der Parteiverkehrszeiten (Montag-Freitag von 8 bis 12 Uhr, Dienstag von 14 bis 17 Uhr, Donnerstag von 14 bis 18 Uhr) öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung zum oben genannten Verfahren unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit zur Änderung der Ortsabrundungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.salzweg.de/rathaus/verwaltung/bauamt/> und im Landesportal für die Bauleitplanung <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> veröffentlicht.

Datenschutz:

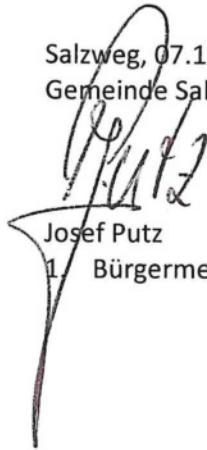
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt. Informationen zum Datenschutz bei Bauleitplanverfahren sind auch auf der Homepage einsehbar unter <https://www.salzweg.de/datenschutz/index.php>

Hinweis bzgl. Rechtsnormen:

Alle im Bauleitplanverfahren verwendeten Gesetze und Normen liegen im Rathaus in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 23, Passauer Straße 42 in 94121 Salzweg vom 15.11.2025 bis 15.12.2025 wäh-

rend der Parteiverkehrszeiten (Montag-Freitag von 8 bis 12 Uhr, Dienstag von 14 bis 17 Uhr, Donnerstag von 14 bis 18 Uhr) öffentlich aus.

Salzweg, 07.11.2025
Gemeinde Salzweg



Josef Putz
1. Bürgermeister

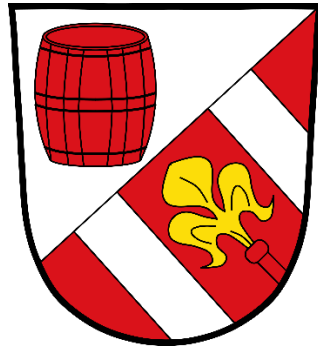


Bekanntmachungsvermerk:
Aushang angebracht am: 07.11.2025
Aushang abgenommen am:

Einbeziehungssatzung Seiersdorf – Planausschnitt



Gemeinde Salzweg

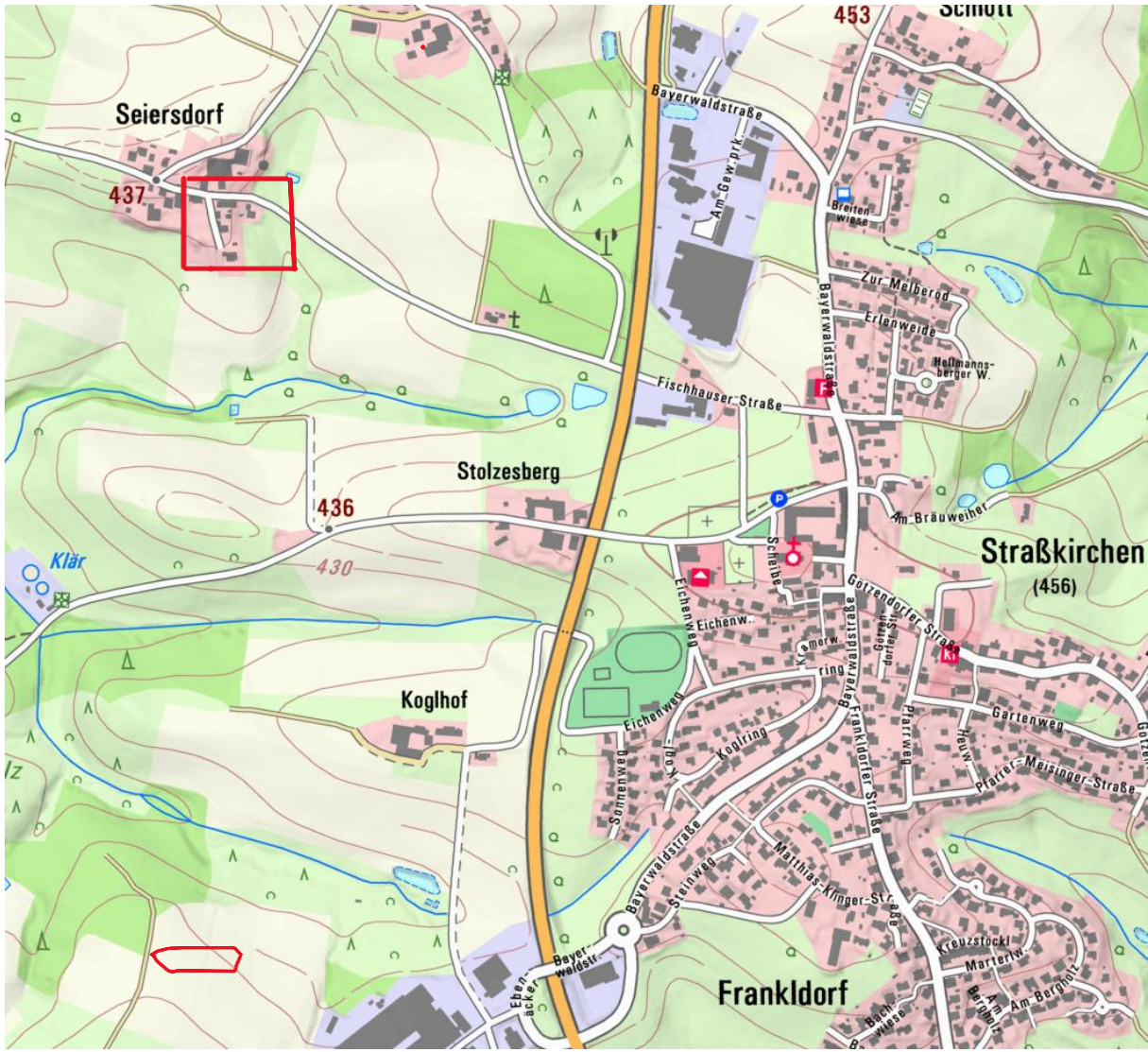


Satzung zur Einbeziehung einzelner Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seiersdorf

Stand der Planung:

Entwurf vom 16.07.2025

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Verfahrensvermerke Einbeziehungssatzung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Salzweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom beschlossen.

....., den
Gemeinde Salzweg

.....
Josef Putz, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Die Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

....., den
Gemeinde Salzweg

.....
Josef Putz, Erster Bürgermeister (Siegel)

Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, erlässt die Gemeinde Salzweg folgende Satzung:

§ 1 Satzungsgebiet

(1) Teilbereiche der Grundstücke Flurnummer 395 und 395/3 jeweils Gemarkung Straßkirchen wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Seiersdorf einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anhang 1, Stand 16.07.2025), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(1) Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

(2) Gebäude sind nur mit Satteldach mit einem Neigungswinkel von 17-42° und mit einer Dachdeckung aus Dachsteinen in Rot- oder Grautönen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind auch mit Pultdach 5-12° als beschichtetem Blechdach zulässig.

(3) Bei Errichtung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens ist ein heimischer Baum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm der Mindestqualität 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 zu pflanzen. Die Artenauswahl hat aus nachfolgender Liste zu erfolgen:

| | |
|---------------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Crataegus monogyna | Weiß-Dorn |
| Crataegus laevigata | Rot-Dorn |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Obstbäume | |

(4) Als Ausgleich für entstehende Eingriffe ist, auf der im Plan dargestellten Fläche für Maßnahmen der Landschaftspflege, eine Obstwiese zu entwickeln. Dazu sind circa drei Stück Obstbäume in regionaltypischen Sorten als Hochstämme, 3-mal verpflanzt mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen; sie sind in den ersten fünf Jahren durch Einzelstammschutz gegen Wildverbiss zu schützen; ein Ertrags-

schnitt ist nicht zulässig. In den ersten fünf Jahren ist das bestehende Dauergrünland 3-4-mal je Jahr zu mähen. Im Anschluss ist die Fläche höchstens 2-mal je Jahr zu mähen; der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni, der zweite nicht vor dem 15. September. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ zur 2-schürigen Mahd ist auch eine Beweidung mit maximal 0,7 Großvieheinheiten je Hektar zulässig. Düngung oder Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Abgrenzung der Fläche ist dauerhaft zu kennzeichnen.

(5) Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

(6) Einfriedungen müssen in einem Abstand von mindestens 0,1 m zwischen Zaununterkante und Gelände ausgeführt werden. Stützwände dürfen eine Höhe von 1,2 Meter über Gelände nicht überschreiten; dies gilt nicht für Stützwände zwischen Gebäuden innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Salzweg

Salzweg, den

.....

Josef Putz, Erster Bürgermeister

Anhang 1 – Lageplan M 1:1000 mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Stand **16.07.2025**.

Begründung

1. Anlass

Durch die Ortsabrundungssatzung vom 26.03.1999 wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Seiersdorf festgelegt. Dieser soll anlässlich eines konkreten Bauvorhabens durch Einbeziehen von circa 1400 Quadratmeter Fläche erweitert werden. Das Erweiterungsgebiet umfasst die Teile der Grundstücke Fl.-Nr. 395 und 395/3 jeweils Gmkg. Straßkirchen.

2. Städtebau und Ortsbild

Das Erweiterungsgebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es ist durch die bestehende Bebauung auf den benachbarten Teilen der Grundstücke 395, 395/1, 395/2, 395/3 bereits baulich geprägt. Es ist aufgrund der räumlichen Zuordnung zur bestehenden Ortsbebauung und Erschließung geeignet, den Ortsteil städtebaulich sinnvoll weiterzuentwickeln. Eine satzungskonforme Nutzung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan wird den Ortsteil Seiersdorf mitsamt dem Plangebiet als Mischbaufläche darstellen.

Innerhalb des bestehenden Satzungsgebietes gibt es noch für Wohnbauvorhaben geeignete, nicht bebaute Flächen. Diese stehen jedoch derzeit nicht für eine bauliche Nutzung zu Verfügung. Die Gemeinde Salzweg verfügt über ein Bauflächenkataster, in welchem Bauflächenpotentiale dokumentiert sind; dieses wird in regelmäßigen Abständen aktualisiert.

Zum Zwecke der Anpassung der Gebäudedimensionierung im Plangebiet an die bestehende Ortsbebauung und örtliche Baustruktur wurde die Wohnungszahl begrenzt.

Die Dächer der umgebenden Gebäude sind fast durchwegs mit ziegelroten Dachsteinen gedeckte Satteldächer mittleren Neigungsmaßes und mittlerer Dachüberstandsmaße. In diese das Ortsbild charakterisierende Merkmale soll sich auch zukünftige Bebauung des einzubeziehenden Bereiches einfügen. Dazu wurden entsprechende gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB getroffen.

3. Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße. In der Nähe befindet sich eine Haltestelle für einen Rufbus.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser kann durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt werden. Ferner befindet sich ein Feuerlösch-

teich 50 m nördlich des Planungsbereiches. Vorhaben im Satzungsgebiet sind an die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) mit Vorflut zum südlich gelegenen Regenüberlaufbecken anzuschließen. Gesammeltes Regenwasser ist in eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen einzuleiten, deren Überlauf ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern. Die Gemeinde Salzweg verfügt über eine entsprechend gesplittete Abwassergebührensatzung.

4. Natur und Landschaft

Das einzubeziehende Satzungsgebiet liegt im Naturraum „D63 – Oberpfälzer und Bayerischer Wald“, in der Untereinheit „408 – Passauer Abteiland und Neuburger Wald“. Gemäß des Arten- und Biotopschutzprogrammes Passau ist das Einbeziehungsgebiet der Untereinheit „408C – Ilz-Erlau-Hügelland“. Die potentiell natürliche Vegetation im Satzungsgebiet ist Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerenstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Den geologischen Untergrund bildet fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis).

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft:

Das vorliegende Plangebiet wird in überwiegenden Teilen intensiv landwirtschaftlich als Grünland (G11) genutzt. Die landschaftliche Umgebung ist geprägt von Acker- und Waldbeständen, sowie dem dörflichen Charakter von Seiersdorf. Im nördlichen Teil der geplanten Erweiterung, die Zufahrt unterquerend, verläuft der Kanal.

| <u>Bestandsbewertung Flurnummer 395 (Gmkg. Salzweg)</u> | |
|--|---|
| Schutzgut Arten und Lebensräume: | Intensivgrünland, beweidet (G11, 3 WP) |
| Schutzgut Boden | fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) |
| Schutzgut Wasser | Keine Gewässer in der Nähe Hoher Grundwasserabstand |
| Schutzgut Klima/Luft | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen |
| Schutzgut Landschaftsbild | Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen, heterogene Bauformen |

Bewertung des Eingriffs:

Die Einbeziehungssatzung der Ortsabrundungssatzung schafft Baurecht nach § 34 BauGB auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 395 der Gemarkung Salzweg. Sie ermöglicht den Bau von einem Wohnhaus mit Nebengebäude. Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird im einzubeziehenden Bereich durch den Geltungsbereich begrenzt. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Der Oberboden ist während der Bauarbeiten norm- und sachgerecht zu lagern.

Gebäudeunabhängige Stützwände werden, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen, höhenbegrenzt.

Stellplätze und Garagenflächen dürfen zum größtmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Einfriedungen müssen mit einem Abstand von mindestens 0,1 m zwischen Zaununterkante und Gelände ausgeführt werden, um mögliche (Flucht-)Wege von Kleinsäu- gern und Reptilien nicht zu behindern.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird nach Leitfaden vorgegangen. Es handelt sich bei dem geplanten Eingriff um als Wohnbaufläche genutzte Grundstücke, welche sich durch ihre bauliche Nutzung in den angrenzenden und entsprechend geprägten Bereich einfügen. Es wird eine Grundflächenzahl von (GRZ) von 0,4 angenommen. Der zu kompensierenden Biotopnutzungstyp ist G11 (732 m²). Für den Eingriffsbereich ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1318 WP.

Als naturschutzfachlicher Ausgleich wird die Pflanzung einer 264 Quadratmeter großen Obstwiese bestehend aus drei einheimischen Obstbaumarten mit einem Mindeststammabstand von jeweils 10 Meter zueinander festgesetzt. Je Wohnbauparzelle ist als angemessene grünordnerische Maßnahme je ein heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Tabelle 1: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden der Bauleitplanung

| Bezeichnung | Fläche (m ²) | Bewertung (WP) | GRZ/ Eingriffs- faktor | Kompensati- onsbedarf |
|------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| G11 – Intensivgrünland | 732 | 3 | 0,6 | 1318 |
| Summe | 732 | | | 1318 |

Tabelle 2: Berechnung des Ausgleichs nach Leitfaden der Bauleitplanung

| Maßnahmen Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
|-----------------------------|------------------------------------|------------------|----------------|------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Fläche (m ²) | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1 | G11 | Intensivgrünland | 3 | B431 | Streuobstwiese | 8 | 264 | 5 | - | 1320 |
| Summe | | | | | | | 264 | | | 1320 |
| benötigter Ausgleich | | | | | | | | | | 1318 |

Aufgrund der umfangreichen naturschutzfachlichen und landschaftlichen Ausgleichsmaßnahme wird mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der entsprechenden Schutzgüter gerechnet.

6. Landwirtschaft

Aufgrund der ortstypischen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit periodisch auftretenden Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen. Diese sind von den künftigen Bewohnern der im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung gelegenen Grundstücke zu dulden.

Hinweis:

Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- bei Einzäunungen mindestens 0,5 m
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen
 - bis 2 m Wuchshöhe mind. 0,5 m
 - über 2 m Wuchshöhe mind. 2,0 m
- bei Baumpflanzungen unter Umständen mind. 4,0 m

7. Umweltschutz

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

In einer Entfernung von circa 90 Metern zu zulässigen Gebäuden befindet sich nördlich eine Biogasanlage. Gemessen an der Gebietscharakteristik des bestehenden Dorfgebietes ist aufgrund dieser Entfernung nicht mit einer erheblichen Geruchsbelästigung der Bewohner zu rechnen. Im Falle einer Errichtung einer Biogasanlage an einem Standort wäre gemäß 5.4.1.15 TA Luft ein Abstand von mindestens 100m zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten; dieser wird jedoch durch die auf Grundstücks Nr. 395/3 Gmk. Straßkirchen bestehende bereits unterschritten.

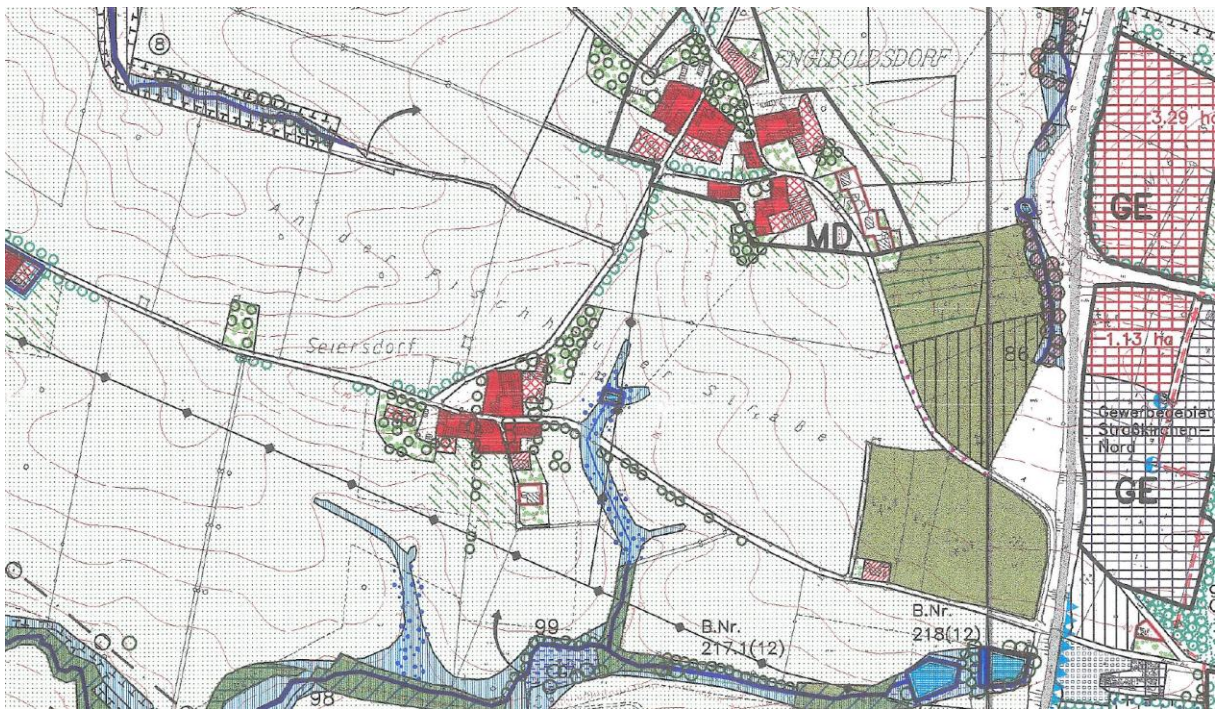
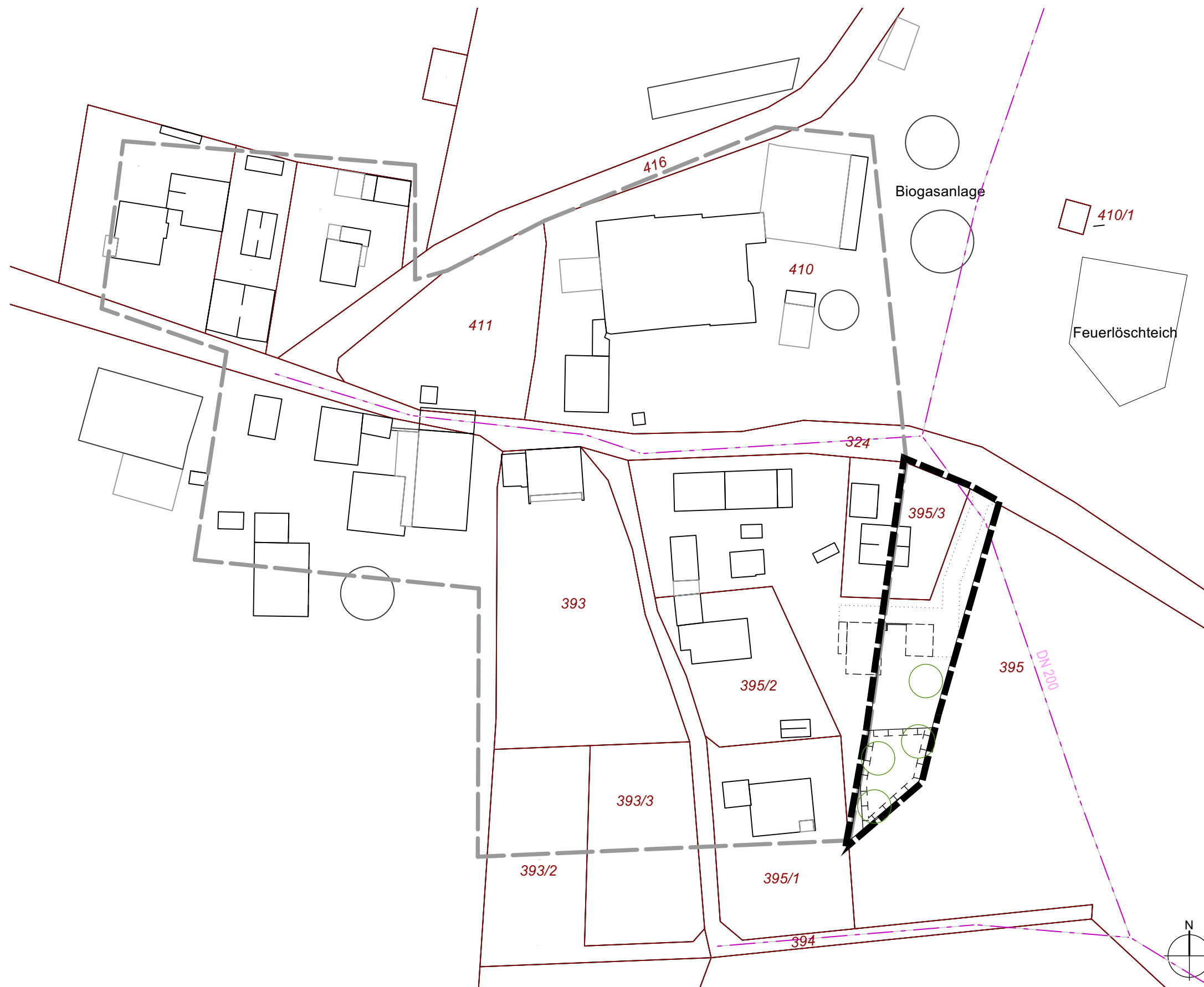

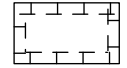



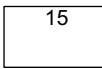
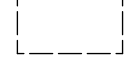



Abbildung 1: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Erläuterung der Planzeichen

-  Umgrenzung des einzubeziehenden Satzungsgebietes
-  Fläche für Maßnahmen der Landschaftspflege

Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

-  Rechtskräftiges Satzungsgebiet
-  Gebäude Bestand mit Hausnummer
-  Geplantes Vorhaben
-  Flurstück mit Nummer
-  Schmutzwasserkanal
-  Baum

PROJEKT / VORHABEN
Gemarkung Straßkirchen, Gemeinde Salzweg

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR
 Einbeziehungssatzung Seiersdorf

PLANINHALT
 Lageplan

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
 Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
 Büro Passau 94036 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66
 email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

| | | |
|---------|-----------|------------|
| MASSTAB | DATEINAME | 3520.vwx |
| DATUM | PLAN-NR: | 3520.LP |
| | 1:1000 | 16.07.2025 |