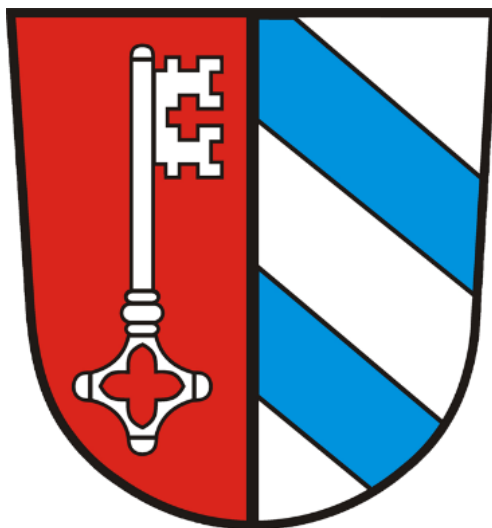


**Änderung des Flächennutzungsplanes durch
Deckblatt Nr. 26
für das Gebiet nördlich der Brückenstraße**



Gemeinde Salching
Landkreis Straubing - Bogen
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 31.08.2022

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

B E G R Ü N D U N G

1. Erfordernis und Ziele der Planung
2. Lage und Zustand des Plangebietes
3. Umfang des Plangebietes
4. Planungskonzeption
5. Grünordnung
6. Umweltbericht

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Im Umfeld der Gemeinde Salching besteht derzeit ein gesteigerter Bedarf zur Errichtung von Wohnbauland.

Im gesamten Gemeindegebiet wird derzeit vereinzelt, im Rahmen von Ersatzbauten und Lückenschluss, die Bebauung nachverdichtet.

Jedoch stellt sich aufgrund der lediglich sporadisch verfügbaren Grundstücke eine intensive Nachverdichtung als sehr schwierig dar.

Das detaillierte Wohnraumkonzept der Gemeinde Salching für Nachverdichtung und Lückenschluss kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Indes besteht für die Ortschaft Salching ein erweiterter Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbebauung.

Daher wird beabsichtigt eine am südöstlichen Ortsrand gelegene Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA), Urbanes Mischgebiet (MU) und Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen auszuweisen.

Die Entwicklungsfläche stellt sich im Vergleich zur vorhandenen Ortschaft als verhältnismäßig dar.

Ziel des Deckblatts ist folglich die Ausweisung baulicher Entwicklungsflächen in der Ortschaft Salching zur Abdeckung des mittelfristigen Bedarfes.

2. Lage und Zustand des Plangebietes

Das ca. 4,0 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Salching.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und gliedert sich an die bestehende Wohnbebauung.

Flächen für den ökologischen Ausgleich werden auf externen Flächen zur Verfügung gestellt.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist das im geplanten Geltungsbereich (rot schraffiert) liegende Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Analog dazu wird diese auch landwirtschaftlich genutzt.

Im Planungsgebiet befinden sich keine vorhandenen Biotope.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching

3. Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ungefähr 40.000 m².

Eine genaue Flächenbilanzierung kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren entnommen werden.

Von der Planung betroffen sind dabei die die Flurnummern 435, 435/3, 435/4, 436, 437, 437/1 und 437/2 sowie die Teilflurnummern 433 und 468 der Gemarkung Salching.

4. Planungskonzept

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des westlichen Bereichs des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt in nordwestlicher Richtung über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße und nachfolgend über die „Bergschneider Straße“ zur „Brückenstraße“. Das östliche Plangebiet wird über eine 5,50 m breite Erschließungsstraße südlich direkt an die Brückenstraße angebunden.

Das konkrete Erschließungskonzept kann dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren im Einzelnen entnommen werden.

5. Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Salching „SalObp“ verwiesen.

6. Umweltbericht

Hinsichtlich des Umweltberichts wird auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Salching „SalObp“ verwiesen.

Salching, den _____

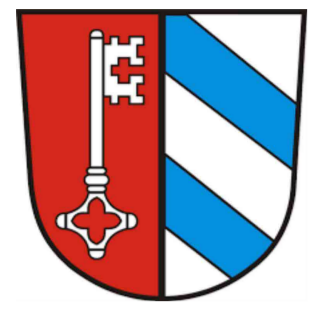
Landau a. d. Isar, den _____

Neumeier Alfons, Erster Bürgermeister

Thomas Ebner, B.Eng.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE SALCHING

DECKBLATTÄNDERUNG NR. 26 LANDKREIS STRAUBING-BOGEN



FLURNUMMERN: 435, 435/3, 435/4, 436, 437,
437/1, 437/2

TEILFLURNUMMERN: 433, 468

ALLE GEMARKUNG SALCHING

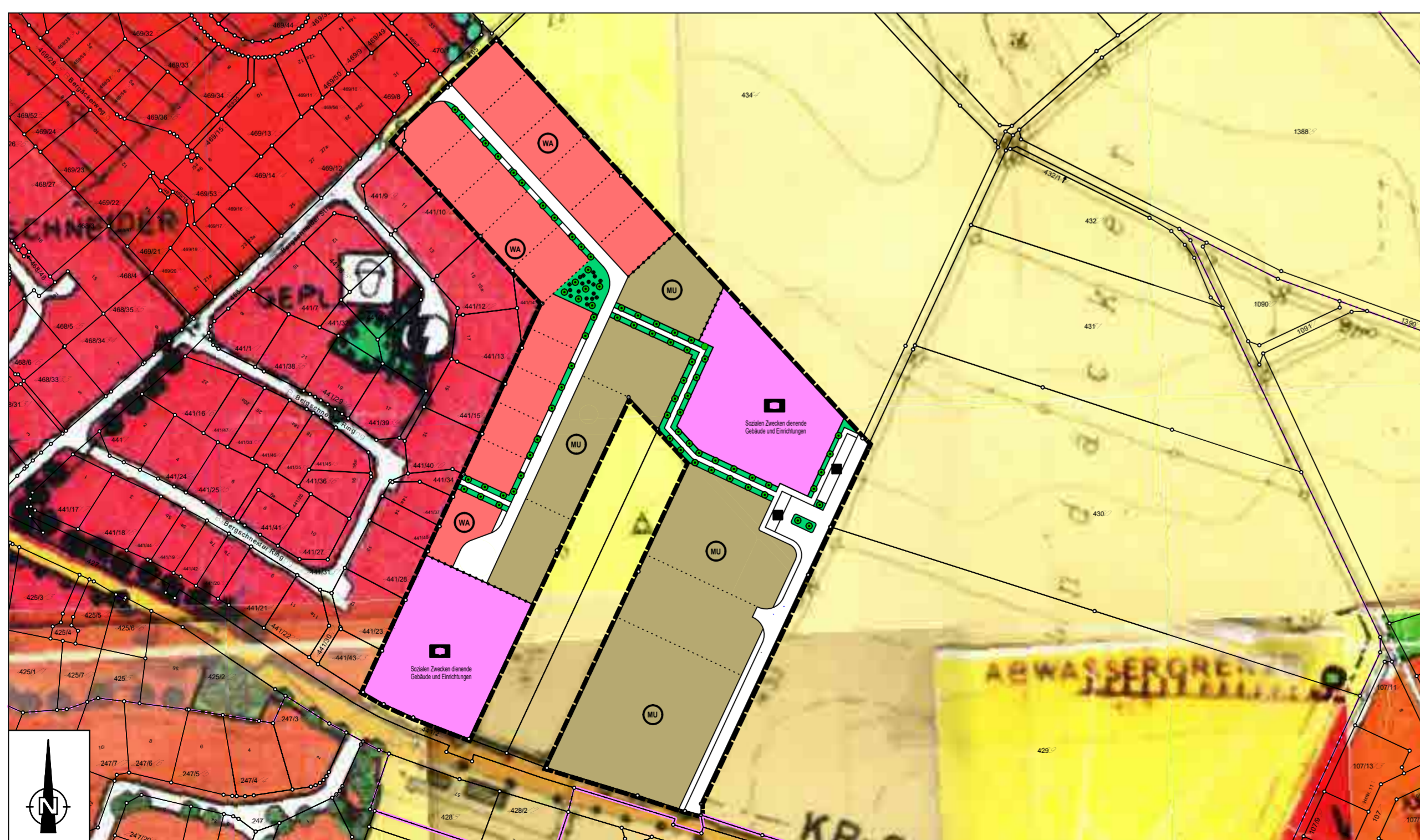


PLANZEICHNUNG

M 1 : 2.000



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich



26. Änderung des Flächennutzungsplans

Legende

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Urbane Gebiete
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Grünfläche
-  Elektrizität
-  Spielplatz
-  Baumreihen/Alleen entlang Straßen und Wegen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____ festgestellt.

Salching, den
(1. Bürgermeister)
7. Das Landratsamt Straubing-Bogen hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom _____ Nr. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt

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

Salching, den
(1. Bürgermeister)

26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS


für das Gebiet nördlich der Brückenstraße,
Salching, Gemarkung Salching

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

Salching
Straubing-Bogen
NIEDERBAYERN



Übersichtskarte: Auszug Bayernatlas
Maßstab 1:10.000

Planung	 OBW Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 / 6901 - 0, Fax: 09951 / 6901 - 25 Klee Gartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de
Vorhabensträger	Thomas Ebner B. Eng.
Maßstab	M 1 : 2.000
Entwurf vom	10.03.2022
Zuletzt geändert am	31.08.2022
Projekt	P_VR-BANK_2022-518