



DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
„SALOBP“, SALCHING
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Gemeinde Salching
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG UND ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN

Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2026
Satzungsbeschluss vom 06.08.2026 (redaktionell ergänzt entsprechend der
Abwägungsbeschlussfassung vom 06.08.2026)

Vorhabensträger:

Gemeinde Salching
vertreten durch Herrn
Ersten Bürgermeister
Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4

94328 Aiterhofen

Fon 09421/9969-0
Fax 09421/9969-35
bauamt@aiterhofen.de

gezeichnet im Original

.....
Alfons Neumeier
Erster Bürgermeister

Bearbeitung:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....
Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2026 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 19.05.2026 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.06.2026 bis zum 08.07.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 05.06.2026 bis 08.07.2026 beteiligt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.08.2026 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2026 (redaktionell ergänzt entsprechend der Abwägungsbeschlussfassung vom 06.08.2026) als Satzung beschlossen.

Salching, den 10/08/2026

gezeichnet im Original

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Salching, den 10/08/2026

gezeichnet im Original

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 11/08/2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Salching, den 11/08/2026

gezeichnet im Original

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	5
1.3 Planungsauftrag	5
1.4 Übersichtslageplan	6
1.5 Luftbildausschnitt.....	6
2. Planungsvorgaben	7
3. Ergänzende Festsetzung durch Text.....	7
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude	8

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Salching beabsichtigt im Bereich der Parzellen 37 und 38 Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Stellplätze sowie der maximalen Wohneinheiten durchzuführen.

Auf Parzelle 38 wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzung als Seniorenheim angedacht. Um eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen sind u. a. Anpassungen am Stellplatzschlüssel notwendig. Es soll die Nutzung als Betreutes Wohnen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, die Nutzung als Tagespflege mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 15 Pflegeplätze, mindestens jedoch zwei, sowie die Nutzung als Pflegeheim i.S.v. Ziff. 1.5 der Anlage (zu § 20) zur GaStellV vom 30.11.1993 mit einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens jedoch zwei Stellplätze möglich sein.

Des weiteren soll für die Parzelle 37 die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten auf 15 erhöht werden, unter Einhaltung der aktuellen Stellplatzsatzung (StS), um somit ein verdichtetes Bauen zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und trägt damit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung. Durch die Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten von acht auf fünfzehn wird zusätzlicher Wohnraum auf einem bereits erschlossenen Grundstück geschaffen, ohne dass hierfür weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Das Plangebiet verfügt bereits über eine gesicherte verkehrliche Erschließung sowie die erforderliche technische Infrastruktur. Die geplante Erhöhung der Wohneinheiten ermöglicht daher eine effizientere Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Versorgungsanlagen. Gleichzeitig wird der örtliche Wohnraumbedarf unterstützt, indem das bestehende Wohnangebot erweitert wird.

Die Erhöhung der Wohneinheiten erfolgt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden eingehalten und die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr oder die Erschließung sind daher nicht zu erwarten.

Darüber hinaus bleiben die wesentlichen städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksflächen, unverändert. Die Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf die zulässige Anzahl der Wohneinheiten, sodass sich das Vorhaben weiterhin in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und das geordnete städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt.

Der Anlass für die Planänderung geht zwar auf ein privates Interesse des Grundstückseigentümers beziehungsweise Vorhabenträgers zurück. Die Planung wird jedoch von eigenständigen städtebaulichen Gründen getragen. Die Gemeinde macht sich die Planungsziele nach eigener Prüfung zu eigen und übt ihre Planungshoheit eigenverantwortlich aus.

Die Planänderung dient somit nicht ausschließlich privaten Interessen, sondern zugleich dem öffentlichen Interesse an einer flächensparenden Innenentwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten – bis auf die geplanten Änderungen – weiterhin ihre Gültigkeit.

1.2 Verfahren

Das Deckblatt Nr. 2 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.05.2026 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte aus dem BayernAtlas vom 30.01.2023, ohne Maßstab

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 09.06.2026, ohne Maßstab

2. Planungsvorgaben

Ausschnitt aus dem geänderten Bebauungs- und Grünordnungsplan „SalObp“



3. Ergänzende Festsetzung durch Text

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „SalObp“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2023, sowie der in **Fettdruck hervorgehobenen Änderungen/Ergänzungen der 1. Änderung i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 17.12.2024** behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für **die Parzelle 34** gilt folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzung durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen der **2. Änderung** sind durch **blauen Fettdruck** hervorgehoben:

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.6 Im WA 2 (Parz. 34 **und 36 und 37**) sind nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohneinheiten je Baukörper zulässig. Dies gilt auch bei einer evtl. späteren Teilung einer Parzelle.

Auf Parzelle 37 sind nur Einzelhäuser mit max. 15 Wohneinheiten je Baukörper unter Einhaltung der aktuell gültigen Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching zulässig.

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

2.1.1 Gebäudehöhen:

WA 1:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m

WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 9,50 m

WA 4:

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 11,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

Ausnahme: Parzelle 34

Bezugspunkt: 367,50 m ü NHN

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Messpunkt = Bezugspunkt

Firsthöhe WA 1:

Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m (auch bei Pultdächern)

Firsthöhe WA 2+3 und Gemeinbedarfsflächen:

Max. zulässige Firsthöhe: 11,00 m (auch bei Pultdächern)

Firsthöhe WA 4:

Max. zulässige Firsthöhe: 12,50 m, bei Pultdächern max. 11,00 m

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude, Stauraum- und Stellplatzflächen

2.2.3 Die jeweils aktuell gültige Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching ist zu beachten.

Für die Nutzung als Betreutes Wohnen gilt ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit.