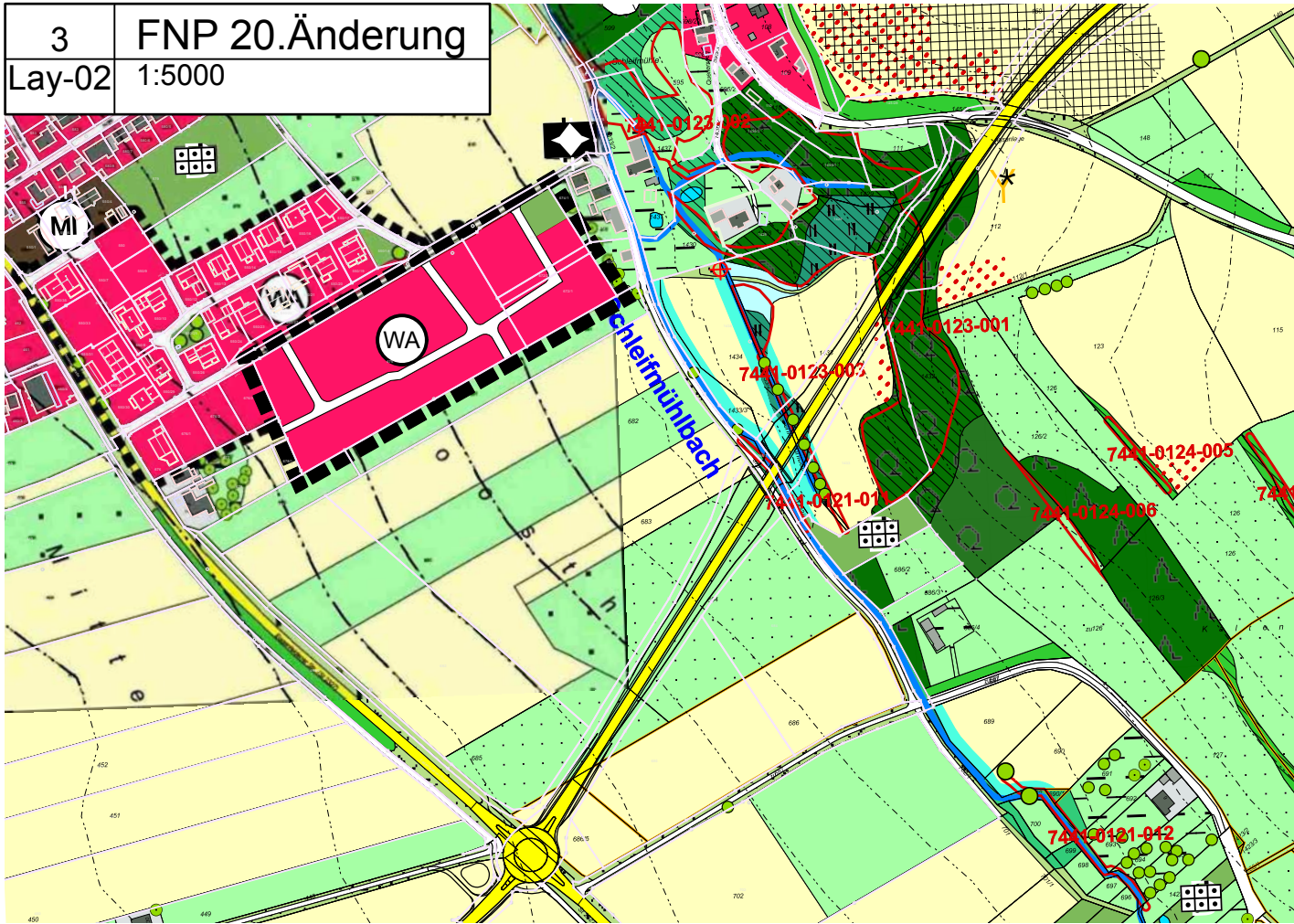
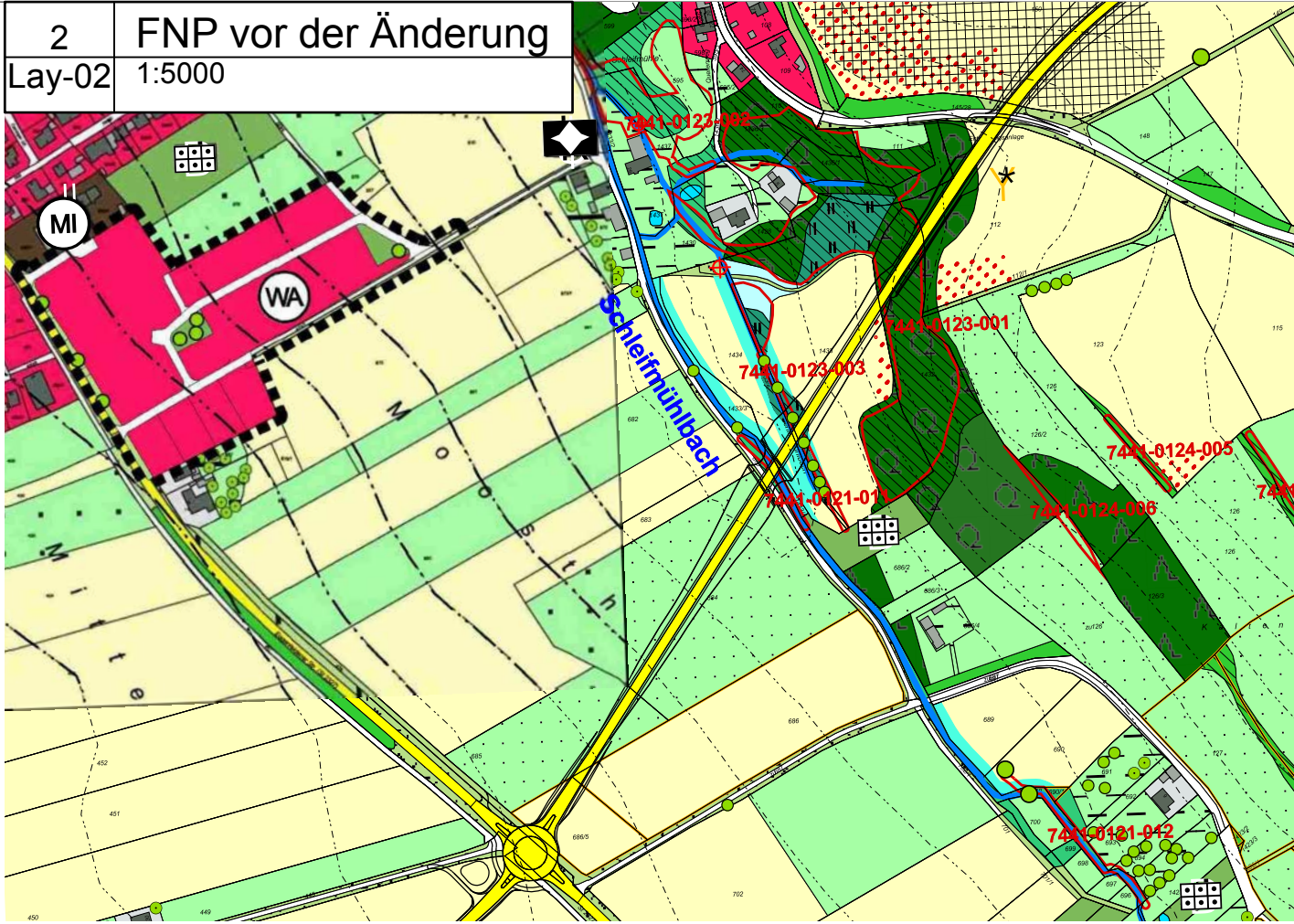




Flächennutzungsplan des Marktes Reischbach

Landkreis Dingolfing-Landau

20. ÄNDERUNG

M 1:5000

im Bereich Reischbach betreffend die Fl. Nrn. 675, 674, 672/2, 672/1 Gemarkung Reischbach.

Grundlage der Änderung ist der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reischbach samt dessen 19.Änderungen. Die, die Flächennutzungsplanänderung umgebenden Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende des Flächennutzungsplans erläutert.

Der wirksame Flächennutzungsplan kann im Rathaus des Marktes Reischbach eingesehen werden.

Planzeichenerklärung /Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet geplant gem. § 4 BauNVO
- Grünfläche geplant hier Spielplatz

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweise

- Gebäude Bestand
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Straße

Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur 20. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Reischbach wurde vom Marktrat Reischbach am 04.06.2024 gefasst und am 04.07.2024 ortsüblich – an den Amtstafeln des Marktes Reischbach - bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Änderungsentwurf in der gebilligten Fassung vom 04.06.2024 erfolgte vom 15.07.2024 bis 15.08.2024

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.07.2024 bis 15.08.2024 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.07.2024

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Änderungsentwurf in der Fassung vom 20.05.2025 erfolgte in der Zeit vom 20.05.2025 bis 30.06.2025. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.06.2025.

Der Feststellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Reischbach wurde vom Marktrat Reischbach am 23.09.2025 gefasst.

Reischbach, den
(Siegel) (Rolf-Peter Holzleitner, Erster Bürgermeister)

Die Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom , Az. , erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Mit Bekanntmachung vom wurde die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

Reischbach, den
(Siegel) (Rolf-Peter Holzleitner, Erster Bürgermeister)

PLANINHALT

Flächennutzungsplanänderung

VORHABENSTRÄGER

Markt Reischbach
Landauer Straße 18
94419 Reischbach



PLAN		PLANNUMMER
1		Lay-12
Projektnummer		MASSSTAB
593		1:500
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	14.10.23	
GEZEICHNET		GEPRÜFT
fb		fb
DATEINAME		PLANGRÖSSE
667-21_2023_10.06 bpl STRASSAECKER_II plan v2023.vwx		0,78/0,297

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reischbach/obermünchs Dorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 20

MARKT REISBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 20.05.2025
Stand: **Genehmigungsfassung**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	4
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)	4
1.3.1.2	Aussagen des Regionalplans	5
1.3.1.3	Weitere Fachplanungen	5
1.3.1.4	Verfahrensart	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	6
1.3.2.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
1.3.2.3	Gutachten und Untersuchungen	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.2	Verkehrsanbindung	8
1.4.3	Infrastruktur	8
1.5	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	8
2.	Umweltbericht	12
2.1	Einleitung	12
2.1.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	12
2.1.1.1	Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.1.3.1)	12
2.1.1.2	Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.1.3.2)	12
2.1.1.3	Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.1.3.3)	12
2.1.1.4	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	12
2.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	13
2.2.1	Beschreibung der Umweltprüfung	13
2.2.1.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
2.2.1.2	Angewandte Untersuchungsmethoden	13
2.2.1.3	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung	13
2.2.2	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG	13
2.2.2.1	Schutzgut Fläche	13
2.2.2.2	Schutzgut Mensch / Immissionen	15
2.2.2.3	Schutzgut Arten und Lebensräume	16
2.2.2.4	Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten	17
2.2.2.5	Schutzgut Wasser	18
2.2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	20
2.2.2.7	Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild	21
2.2.2.8	Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter	21
2.2.2.9	Wechselwirkungen	22
2.2.3	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB	22
2.2.4	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)	23
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	23

2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	23
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....	24
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	24
2.4.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	24
2.4.3	Eingriffsregelung	24
2.4.3.1	Art des Eingriffs und Faktorenwahl	24
2.4.3.2	Ausgleichsfläche	24
2.4.3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	25
2.5	Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	25
2.5.1	Standortwahl	25
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	25
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	25
2.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

In Reisbach besteht großer Bedarf an Wohnflächen. Die 20. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Anschluss an bestehendes Wohn- und Siedlungsgebiet am südöstlichen Ortsrand von Reisbach schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die Planung sieht vor, das bereits bestehende Wohngebiet (Am Straßäcker) in Richtung Süden durch Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von 2,4 ha zu erweitern.

Die 20.Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Reisbach nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Marktgemeinde Reisbach liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau im Vilstal und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Reisbach gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Dingolfing-Landau) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich der Planung liegt der Schleifmühlbach mit aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertgebenden Flächen.

Es sind keine Schutzgebiete oder weitere, sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche in der Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d. Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.01.2020, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut (13), Stand 28.9.2007, ist Reisbach unter Zielen der Raumordnung als „Unterzentrum“ und als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet und liegt westlich der Entwicklungsachse zwischen Landau a. d. Isar und Eggenfelden. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ gehört Reisbach dem Mittelbereich von Dingolfing an (Stand 28.9.2007). Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan

Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Am Straßäcker“ zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere die von Südwest nach Nordost geplante Erschließungsstraße enthalten.

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „279-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Am Straßäcker II“.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Straßacker II“ (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Planung liegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) beplante Flächen (teilweise bebaut) sowie ein bestehendes Einzelanwesen mit Einzelbäumen. Östlich des Vorhabens liegen am nahegelegenen Schleifmühlbach amtlich kartierte Biotope und Gehölzstrukturen. Die angrenzenden Flächen im Nordwesten sind ebenfalls bereits im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit Wohnbebauung beplant, jedoch noch nicht bebaut. Die Erschließungsstraße für das bereits geplante Gebiet ist schon hergestellt worden. Im Süden und Nordosten des Vorhabens befinden sich weitere Landwirtschaftsflächen (Acker). Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgeordneten Planungen.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

- 1.) Bodengutachten: Geotechnischer Bericht (Ing.-Büro) IMH Hengersberg, Nr. 23201755 (1. Ausfertigung) Datum 09.10.2023
- 2.) Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis „Erschließung BG Am Strassäcker II mit Erweiterungsoption, Ing.-Büro BBI Dingolfing, Projekt 223091, Datum 04.08.2023

Weitere Erkenntnisse zu den Bodenverhältnissen und Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des angrenzenden Baugebietes „Am Straßäcker“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach, Gemarkung Reisbach. Reisbach gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 674, 672/2, 672/1 und 675 schließt eine Fläche von 2,3 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Gemeindestraße „Am Straßäcker“, nördlich der Straße, nordwestlich PG Wohngebiet, nordöstlich PG landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Westen durch Bauland (brachliegende ehemalige Ackerfläche) bzw. Gartenfläche
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)
- im Osten durch Siedlungsgebiet Schleifmühle und Schleifmühlbach.



Luftbildausschnitt von Reisbach aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.2 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt an bereits hergestellte Ortsstraßen der Planung „Am Straßäcker“ an und erweitert diese im Bereich der vorliegenden Planung. Die Erschließungsstraße „Am Straßäcker“ muss im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes geringfügig nach Norden verlegt werden.

Das Gebiet ist über die Erschließung „Am Straßäcker“ direkt an die Eggenfeldener Straße angebunden, die in Richtung Norden in die Ortsmitte von Reisbach führt sowie in Richtung Süden an die Staatsstraße ST 2083 und ST 2327 in einem Kreisverkehr anschließt. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung sieht einen Ringschluss vor und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. Es wurde in der Planung eine mögliche Erweiterung in Richtung Süden vorgesehen.

1.4.3 Infrastruktur

Für die Einwohner von Reisbach gibt es folgende Bildungseinrichtungen: Die Grundschule (Reisbach und Oberhausen) und Mittelschule (Grund- und Mittelschule mit Angebot der Ganztagschule) sowie die Volkshochschule in Dingolfing. Zur Betreuung von jüngeren Kindern stehen der Kindergarten St. Wolfsindis, Kindergarten St. Michael und die Kinderkrippe „Haus der kleinen Freunde“ zur Verfügung. Zur Freizeitgestaltung stehen Sporteinrichtungen und Spielplätze, Bäder, Bewegungsparcours, ein Golfplatz sowie ein Naherholungsgebiet mit Rad- und Wanderwegen sowie ein Freizeitpark („Bayernpark“) zur Verfügung. Neben zahlreichen sozialen Angeboten und Einrichtungen beispielsweise für Jugendliche oder Senioren stehen auch eine Bücherei und ein Haus der Bürger in Reisbach und Haberskirchen zur Verfügung. Es gibt Supermärkte, Bäcker, Metzgereien, Gasthäuser und Restaurants. Die medizinische Versorgung wird durch Ärzte in Reisbach und Umgebung sowie die Krankenhäuser in Dingolfing, Landau a.d. Isar und Deggendorf gewährleistet. Im Gemeindegebiet von Reisbach gibt es einen Bauhof, Wertstoffhof und eine Kompostieranlage. Die Wasserversorgung erfolgt durch die in Aham ansässigen Unternehmen „Wasserversorgung Mittlere Vils“ und „Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal“. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Kläranlage (Niederreisbach) sowie den „Abwasserzweckverband Mittlere Vils“. Reisbach verfügt in vielen Gemeindeteilen über Freiwillige Feuerwehren und bietet ein intaktes Vereinsleben mit zahlreichen Vereinen, Verbänden und Ortsgruppen.

In Reisbach sind einige mittelständische Betriebe und Firmen in verschiedenen Bereichen ansässig.

1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Reisbach geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „Am Straßäcker“ an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Südosten von Reisbach erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Reisbach. Leben und Arbeiten in Reisbach wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, Kapitel „Versorgung/Entsorgung“) entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in vertraglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Reisbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Viele Orte sind von Reisbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der Vilstalradweg Ober-Niederbayern liegt im Norden von Reisbach.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Reisbach jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 35m und mehr, östlich der Planung fließt der Schleifmühlbach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Es ist kein Überschwemmungsgebiet im Bachtal festgesetzt. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Schleifenmühlbachs unwahrscheinlich.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot in der Gemeinde erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Straßäcker II“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein

Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im März 2022 und Juli 2023. Erhebungen zum Artenschutz fanden u.a. im August und September 2024 sowie im April und Mai 2025 statt.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Straßäcker II“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- Die Einwohnerzahl in Reisbach ist stetig angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Marktgemeinde Reisbach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.

- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein teilweise bebautes Allgemeines Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an der Gemeindestraße „Am Straßäcker“ mit direkter Anbindung an die westlich gelegene Eggenfeldener Straße.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (beispielsweise im Tal der Vils)
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßäcker II“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering bis mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Süden und Nordosten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich, nordwestlich und östlich befinden sich zum Teil geplante, noch nicht bebaute (Baugebiet „Am Straßäcker“) sowie bereits bebaute Wohngebiete bzw. Siedlungsgebiete. Westlich des Vorhabens liegt die Eggenfeldener Straße, südlich die Staatsstraßen St 2083 und St 2327, welche an einer Kreisverkehrsanlage aufeinandertreffen. Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt westlich an bestehendes Wohngebiet (teilweise noch nicht bebaut) und östlich an Siedlungsgebiet bei „Schleifmühle“ an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Am Straßäcker“, welche in Richtung Westen zur Eggenfeldener Straße führt.
- Reisbach hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Dingolfing. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Im Norden von Reisbach liegt der sog. Vilstalradweg Ober-Niederbayern (Quelle: www.radlland-bayern.de). Das Radwegenetz in Reisbach ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO²-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Östlich des Vorhabens, außerhalb des Planungsgebiets befinden sich einige aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere Flächen, bestehend aus gewässerbegleitenden Biotopen, welche dem Lebensraumkomplex am „Schleifmühlbach“ angehören. Es liegen auch amtlich kartierte Biotope, darunter Bereiche mit wertgebenden Nasswiesen, Gehölzen und Röhrichtbeständen am Schleifmühlbach.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen zahlreicher, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten entlang des Schleifmühlbachs. Dort gab es bereits zahlreiche Nachweise von Vorkommen wertgebender, teilweise geschützter Arten, beispielsweise Fisch-, Libellen- und Schmetterlingsarten. Die dort liegenden Gewässer-, Feucht- und Gehölzstrukturen sind besonders schützenswerte Bereiche, die jedoch mehr als 75m vom Planungsgebiet entfernt liegen. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bei Untersuchungen zum Artenschutz (8 Begehungen 2x im August 2024, 2x im September 2024, 3x im April 2025 und 2x im Mai 2025 durch Herrn Bernard Pellkofer, im Umkreis ein anerkannter Fachmann) wurden keine Feldlerchen und keine Zauneidechsen gesichtet. In angrenzenden Grundstücken wurde eine Goldammer und eine Schafstelze gesichtet, aber keine Nistplätze im Planungsgebiet und dessen unmittelbaren Wirkraum. Eine Feldlerche wurde westlich der Eggenfeldener Straße kartiert und eine Goldammer in der Hecke westlich der Eggenfeldener Straße, beide jedoch außerhalb des Wirkraumes.

Im Herbst 2024 konnten bei den Kartierungen auch das kleine Wiesenvögelchen (*Coenonypha pamphilus*) und der Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*) gesichtet werden, beide (Falter-)Arten sind jedoch gemäß der Roten Liste nicht gefährdet.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Im Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser sind Maßnahmen vorgesehen, die u.a. den Schleifmühlbach betreffen, diese werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Straßäcker II“, Kapitel Schutzgut Wasser beschrieben).
- Durch das geplante Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für Privatgärten (siehe Bebauungsplan „Am Straßäcker II“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Nasswiesen, Gehölze und Röhrichtbestände mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen am Schleifmühlbach,

außerhalb des Planungsgebiets. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im Bebauungsplan „Am Straßäcker II“, welcher im Parallelverfahren erstellt wird, getroffen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

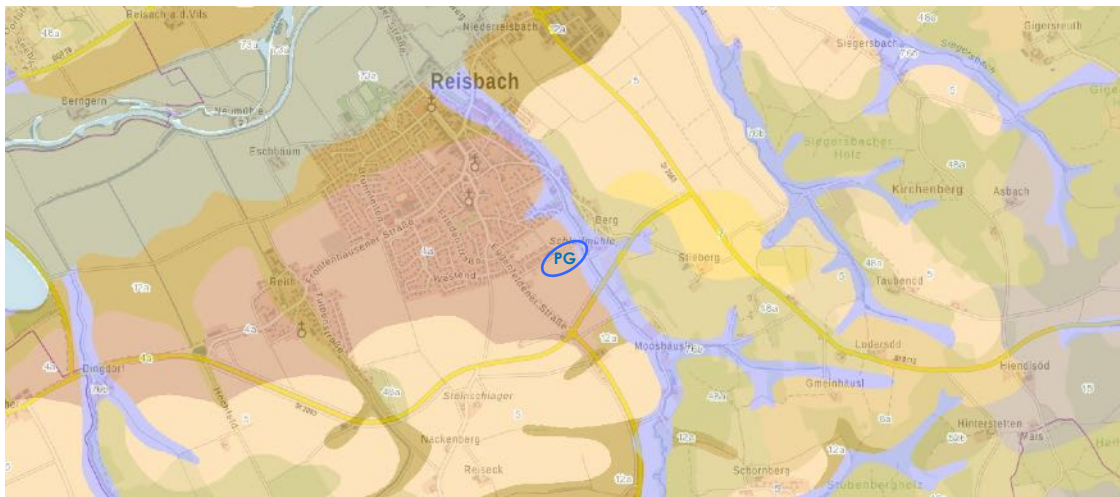


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
4a	4a: Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss)
76b	76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65 und 58).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im hohen Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Am Straßäcker II“.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 35m und mehr, östlich der Planung fließt der Schleifmühlbach, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Es ist in kein Überschwemmungsgebiet im Bachtal festgesetzt.

Die Böden sind mäßig sickertfähig (lehmig bis tonig-lehmig) und tragen je nach vorliegender Bodenbeschaffenheit nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering (bei starker Trockenheit) bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU

Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Polygenetische Talfüllungen, Bach- und Flussablagerungen, Auen- und Hochflutablagerungen	Kies, Sand und Lehm (je nach anstehendem Gestein im Einzugsgebiet) oder Sand und Schluff, tonig, lokal mit organischen Anteilen; Mächtigkeit i. d. R. < 3 m, lokal bis ca. 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit wechselnder Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁸ bis 1*10 ⁻⁴ m/s); geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil und/oder Organikanteil hohes Filtervermögen
Lehm (Lößlehm, Lehm umgelagert), untergeordnet Löß	Schluff, feinsandig, tonig mit unterschiedlichem Karbonatgehalt; wechselnde Mächtigkeit, i. d. R. 3 bis 8 m	Deckschicht aus Lockergestein mit geringer Porendurchlässigkeit; (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁸ bis 1*10 ⁻⁷ m/s); hohes Filtervermögen, bei Trockenrissbildung in den oberflächennahen Partien stark vermindert
Nördliche Vollschorer-Abfolge	Kies, Sand, Schluff- und Toneinschaltungen; z.T. karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 280 m im Süden der Region	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. 1*10 ⁻⁵ bis 1*10 ⁻³ m/s), bei höherem Feinkornanteil geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal 1*10 ⁻⁶ m/s); geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Es liegt gemäß den Daten des Wasserwirtschaftsamt kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Schleifmühlbachs vor. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zum Bachtal sowie den vorhandenen Retentionsraum (Wiesen in der Bachaue) ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser des Schleifenmühlbachs unwahrscheinlich.
- Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Die Planung zum Umgang mit anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Bebauungsplan „Am Straßacker II“). Es wird nördlich des Baugebietes ein Rückhaltebecken mit Drosseleinrichtung auf öffentlicher Grünfläche erstellt.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickertfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- Ein Eingriff in den Grundwasserkörper bzw. Schichtenwasser ist nicht auszuschließen. Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 423 und 404 mNN. Gemäß den Angaben zu den Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 liegt

das Grundwasser im Planungsgebiet etwa mittig zwischen 395mNN und 400 mNN. Es ist von hoch anstehendem Grund- bzw. Schichtenwasser auszugehen. Es wird empfohlen ohne Keller zu bauen, außerdem wird auf Aussagen des Bodengutachtens verwiesen.

- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing-Landau) zufolge liegt Reisbach in der Naturraum-Untereinheit „060-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“. Das Klima im Isar-Inn-Hügelland ist gemäß ABSP bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5 °C (Januar-Mittelwert -2,5 °C, Juli-Mittelwert 17,5 °C). Anmerkung: Aufgrund der Folgen des Klimawandels ist inzwischen von höheren Temperaturen im Jahresmittel auszugehen.

Das Planungsgebiet am südöstlichen Ortsrand hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten, zum Bachtal des Schleifmühlbachs hin. Gleichzeitig fällt das Gelände von Richtung Nordwest in Richtung Südost ab. Die land- wirtschaftlichen Flächen leisten derzeit, je nach Bewuchs, einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt auf einem nordostexponierten Hang und ist von allen Seiten mehr oder weniger einsehbar. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Reisbach (hier. südöstlicher Ortsrand), kleineren Ortschaften sowie Siedlungsgebieten, Land- und Forstwirtschaftsflächen, dem Bachtal mit Schleifmühlbach und Begleitstrukturen sowie den bestehenden Straßen.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen festgelegt, bzw. im Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Landshut vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld (<100m) der Planung.

Bewertung / Planung:

- Durch die Nähe zum Schleifmühlbach (wassersensibler Bereich) wird besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Wasser gelegt, Maßnahmen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser.
- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Straßacker II“.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

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

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Am Straßäcker II“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des im Paralleilverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Straßäcker II“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßäcker II“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland, sowie zum kleinen Teil Straßen- bzw. Wegeböschungen. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Die Planung von Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßäcker II“).

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßacker II“

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Gemeindestraße „Am Straßacker“, Eggenfeldener Straße, Staatsstraßen St 2083 und St 2327)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten, festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „Am Straßacker II“ dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Reisbach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

Bekanntmachung Genehmigung 20. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Reisbach



MARKT REISBACH

Der Marktgemeinderat Reisbach hat am 23.9.2025 die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung festgestellt. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Reisbach. Das Planungsgebiet schließt eine Fläche von 2,3 ha ein und wird im Norden begrenzt durch die Gemeindestraße, nordwestlich und westlich durch Bauland (Baugebiet Strassacker), nordöstlich und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und im Osten durch Siedlungsgebiet Schleifmühle und Schleifmühlbach. Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.



Mit Bescheid vom 5.11.2025, Az. 40-BLP-40/2025 hat das Landratsamt Dingolfing-Landau die 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.5.2025 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Reisbach, Landauer Straße 18, Zimmer 18, während der allgemeinen Dienststunden aus und kann dort eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Planunterlagen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans können ebenso auf der Homepage des Marktes Reisbach www.reisbach.de unter der Rubrik Aktuelles/Bauleitplanverfahren abgerufen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber dem Markt Reisbach geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.



Reisbach, 25.11.2025
Ort, Datum

**Markt
Reisbach**

Holzleitner, 1. Bürgermeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Änderung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag:

Angeheftet am _____

Die 13. Änderung ist somit

Abgenommen am _____

am _____ in Kraft getreten.

Ort, Datum

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

Online auf der Homepage des Marktes bekannt gemacht am:

Ort, Datum

Datum, Unterschrift, Dienstbezeichnung

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Reisbach erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Ackerflächen. Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere und gleichzeitig sensiblere Flächen, die zudem bedeutsam für das Landschaftsbild sind, liegen am Schleifmühlbach, außerhalb des Planungsgebiets, östlich des Vorhabens.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Am Straßacker II“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.