

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN “SO BAYERN-PARK” MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

STAND: 13.06.2023

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Rolf Holzleitner
Erster Bürgermeister
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Geplante Änderungen**
- B) Flächenverteilung**
- C) Sonstiges**
- D) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- E) Umweltbericht**

A) Geplante Änderungen

Im Sondergebiet SO 2 Sondergebiet „Parkplatz 1“ sollen im Nordosten auf einer Fläche ca. 9.430 m² zusätzlich als zulässige Nutzung auch „Lagerflächen“ möglich werden. Deshalb wird das Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“ geschaffen.

B) Flächenverteilung

Die Flächenverteilung ändert sich lediglich im SO 2.
Die Gesamtfläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt nach wie vor ca. 9.430 m².

C) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Wasserwirtschaft

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Altlasten

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Bodendenkmalpflege

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Baudenkmalpflege

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Müllbeseitigung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Energieversorgung

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

Immissionsschutz

Es ergeben sich durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ keine Veränderungen zur derzeitigen Situation.

D) Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Grünordnung wird durch das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ nicht geändert und bleibt wie bisher festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Ziel des Deckblattverfahrens ist es, auf dem Sondergebiet SO 2 als zusätzliche zulässige Nutzung „Lagerflächen“ mitaufzunehmen. Deshalb wurde das Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“ geschaffen.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

G.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiter wie derzeit genehmigt als Parkplatz genutzt werden, allerdings ohne die Möglichkeit den Bereich SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“ als Lagerflächen zu nutzen.

G.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen ist nicht gegeben.

G.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da keine neuen Eingriffsvorhaben über den genehmigten Bestand hinaus entstehen, erübrigt sich ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich.

Im Bereich des SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“ kommt die Möglichkeit der Nutzung als Lagerflächen hinzu. Trotzdem bleibt der Anteil versiegelter bzw. unversiegelter Flächen unverändert.

G.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Änderung im Bereich des Sondergebietes SO 2.1 als zusätzliche zulässige Nutzung „Lagerflächen“ zu schaffen, ist das vorliegende Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ notwendig geworden.

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkungen Niederreisbach und Haberskirchen

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayBO-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014
(GVBl.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten
01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

2. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“

4.2. Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“

Die Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.). Die Fahrgasse darf vollständig befestigt ausgeführt werden (z.B. Asphalt). Die vorhandenen Zufahrten zu dem Parkplatz haben solange Bestandsschutz wie keine baulichen Veränderungen an diesen Zufahrten vorgenommen werden. Bei baulichen Veränderungen dieser Zufahrten, sowie beim Bau neuer Zufahrten sind verkehrsgerechte Radien und die erforderlichen Sichtwinkel einzuhalten.

zulässige Nutzungen sind:

- Parkierungsflächen für Fahrzeuge aller Art
- Nebenanlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Parkwächterhäuschen
- Carports
- Lagerflächen

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2.2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1“ auf 0,35 festgesetzt.

4.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude über Bestandgelände 8 m.

TEXTLICHE HINWEISE

ABFALL- UND BODENSCHUTZ

Abfall- und Bodenschutz:

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

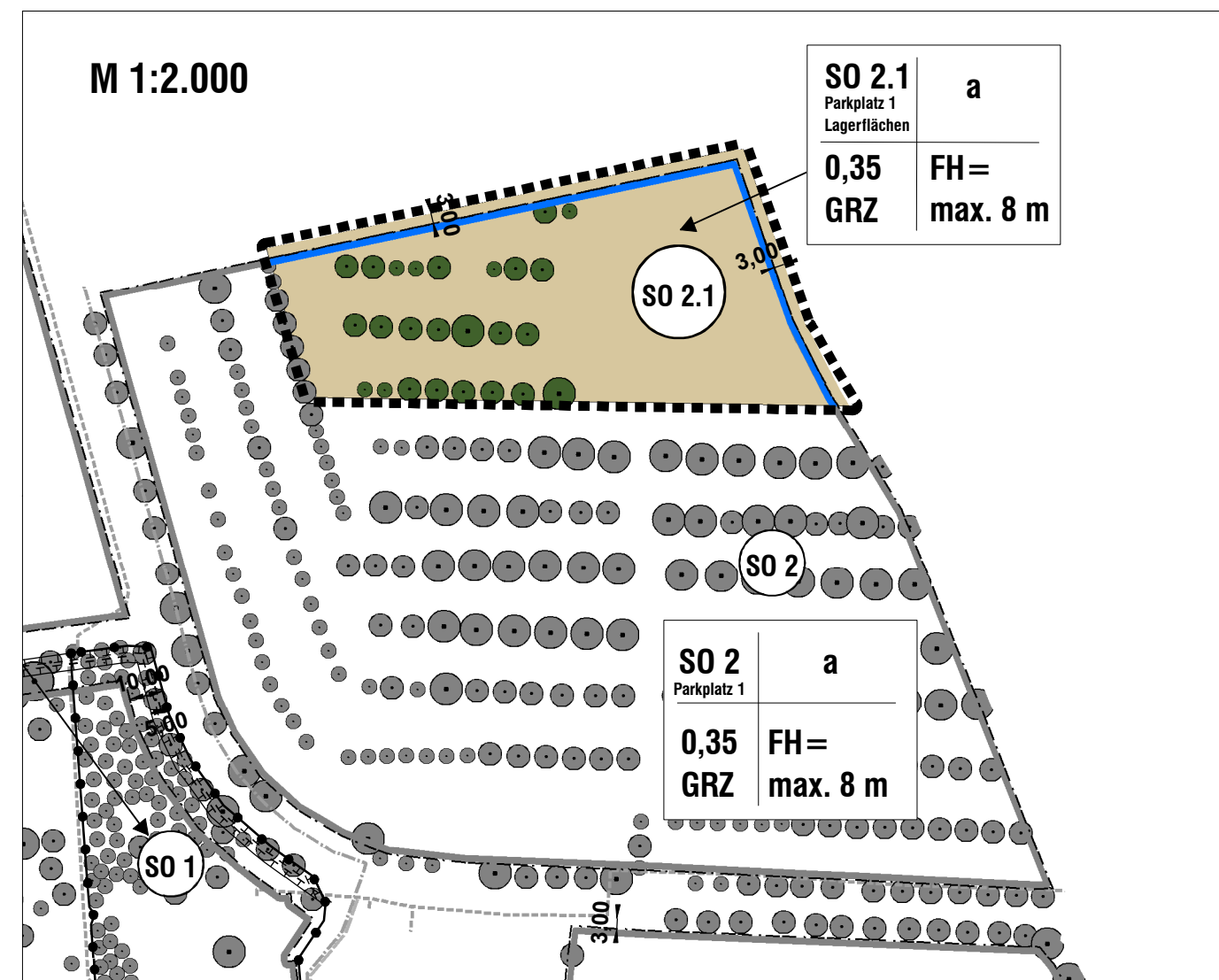
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. zum Bebauungsplan
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - 2.1. Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO:
SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“ (Bestandsbereich)
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 3.1.

1	2
3	4

 1 Art der baulichen Nutzung 2 Bauweise
3 GRZ Grundflächenzahl 4 max. Firsthöhe (FH) des Gebäudes über Bestandsgelände / max. Anlagenhöhe (OK) für Fahrgeschäfte über Bestandsgelände
4. **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 4.1. Baugrenze
 - 4.2. a abweichende Bauweise
5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.3. Grundwegenetz / Lagerfläche in der Lage variabel, kann bei Bedarf verdichtet bzw. ergänzt werden
8. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 8.3. bestehender Einzelbaum erhalten, **sollten einzelne Bäume innerhalb dieses Bereiches ausfallen oder zwingend weichen müssen, ist im Umgriff eine entsprechende Ersatzpflanzung durchzuführen,** in Lage und Größe variabel (nachrichtliche Darstellung)

PLANLICHE HINWEISE

10. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 - 10.1. Höhenschichtlinien (Angaben in m üNN)
11. **Kennzeichnungen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
 - 11.1. 1431 Flurstücksnummer
 - 11.2. Grenzstein
 - 11.3. Flurstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ mit integriertem Grünordnungsplan Markt Reisbach, Gemarkungen Niederreisbach und Haberskirchen

2. **Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
siehe Planeintrag
3. **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:
SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“

4.2. Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1 und Lagerflächen“

Die Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrassen, Rasengittersteine, o.ä.). Die Fahrgasse darf vollständig befestigt ausgeführt werden (z.B. Asphalt). Die vorhandenen Zufahrten zu dem Parkplatz haben solange Bestandsschutz wie keine baulichen Veränderungen an diesen Zufahrten vorgenommen werden. Bei baulichen Veränderungen dieser Zufahrten, sowie beim Bau neuer Zufahrten sind verkehrsgerechte Radien und die erforderlichen Sichtwinkel einzuhalten.

- zulässige Nutzungen sind:
- Parkierungsflächen für Fahrzeuge aller Art
 - Nebenanlagen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - Parkwächterhäuschen
 - Carports
 - **Lagerflächen**

4.2.1 Maß der baulichen Nutzung

4.2.2. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl wird für das Gebiet SO 2.1 Sondergebiet „Parkplatz 1“ auf 0,35 festgesetzt.

4.2.3. Höhe der baulichen Anlagen
Maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude über Bestandsgelände 8 m.

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den
.....
1. Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ in der Fassung vom wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den
.....
1. Bürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ des Marktes Reisbach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den
.....
1. Bürgermeister

4. GENEHMIGUNG

Eine Genehmigung des Deckblattes Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den
.....
1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Bayern-Park“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den
.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

ABFALL- UND BODENSCHUTZ

Abfall- und Bodenschutz:
Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.
Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

DECKBLATT NR. 1 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SO BAYERN-PARK“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE: MARKT REISBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de