

# MARKT REISBACH



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“

---

VERFAHRENSSTAND

**SATZUNG**

DATUM

13.12.2022

**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl Landschaftsarchitekt | Stadtplaner

Industriestraße 1 | 94419 Reisbach

telefon. 08734 - 93 91 396

mail. [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

web. [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

## PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist diesen **Bebauungsplan als**

## S a t z u n g .

Die Satzung besteht aus

- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text
- Teil C: Hinweise
- Teil D: Begründung
- Teil E: Umweltbericht

Anlagen:

- IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN  
Schallimmissionsschutz, RSB-6330-01 / 6330-01\_E0, 17.05.2022, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure
- Geotechnischer Bericht, 22191098 (1. Ausfertigung), 16.03.2022, IMH  
Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH Dipl.-Ing. (FH) C.  
Hartl







# TEIL E. BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“

---

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](mailto:info@breinl-planung.de)  
Web: [www.breinl-planung.de](http://www.breinl-planung.de)

Datum: 13.12.2022  
**SATZUNG**

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

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>1.</b>   | <b>Begründung .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b>  | <b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung .....</b>             | <b>3</b>  |
| <b>1.2</b>  | <b>Auswahl des Planungsgebietes .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>1.3</b>  | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen .....</b> | <b>4</b>  |
| 1.3.1       | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....                  | 4         |
| 1.3.1.1     | <i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).....</i>     | <i>4</i>  |
| 1.3.1.2     | <i>Aussagen des Regionalplans .....</i>                               | <i>7</i>  |
| 1.3.1.3     | <i>Weitere Fachplanungen .....</i>                                    | <i>10</i> |
| 1.3.1.4     | <i>Verfahrensart.....</i>   | <i>10</i> |
| 1.3.2       | Örtliche Rahmenbedingungen.....                                       | 11        |
| 1.3.2.1     | <i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....</i>                      | <i>11</i> |
| 1.3.2.2     | <i>Umweltverträglichkeitsprüfung .....</i>                            | <i>12</i> |
| 1.3.2.3     | <i>Gutachten und Untersuchungen.....</i>                              | <i>12</i> |
| <b>1.4</b>  | <b>Angaben zum Planungsgebiet .....</b>                               | <b>12</b> |
| 1.4.1       | Beschreibung.....   | 12        |
| 1.4.2       | Räumliche Lage und Begrenzung .....                                   | 12        |
| 1.4.3       | Verkehrsanbindung .....   | 13        |
| 1.4.4       | Infrastruktur .....   | 13        |
| <b>1.5</b>  | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>                                   | <b>14</b> |
| 1.5.1       | Erschließung/Verkehrsanbindung .....                                  | 14        |
| 1.5.2       | Versorgung/Entsorgung.....  | 14        |
| 1.5.2.1     | <i>Wasserversorgung .....</i>   | <i>14</i> |
| 1.5.2.2     | <i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung .....</i>                        | <i>14</i> |
| 1.5.2.3     | <i>Niederschlagswasser .....</i>                                      | <i>14</i> |
| 1.5.2.4     | <i>Löschwasser.....</i>   | <i>14</i> |
| 1.5.2.5     | <i>Stromversorgung .....</i>  | <i>14</i> |
| 1.5.2.6     | <i>Abfallbeseitigung .....</i>  | <i>15</i> |
| 1.5.2.7     | <i>Fernmeldewesen .....</i>   | <i>15</i> |
| 1.5.2.8     | <i>Spartengespräche .....</i>   | <i>15</i> |
| <b>1.6</b>  | <b>Städtebauliche Begründung/Entwurf .....</b>                        | <b>15</b> |
| 1.6.1       | Art der baulichen Nutzung .....                                       | 16        |
| 1.6.2       | Maß der baulichen Nutzung .....                                       | 16        |
| 1.6.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....                       | 17        |
| 1.6.4       | Bauliche / Städtebauliche Gestalt.....                                | 18        |
| 1.6.5       | Verkehrsflächen.....  | 19        |
| 1.6.6       | Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen.....                           | 19        |
| 1.6.7       | Flächen und Anzahl der Stellplätze .....                              | 19        |
| 1.6.8       | Grünordnung .....   | 20        |
| <b>1.7</b>  | <b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB .....</b>    | <b>20</b> |
| <b>1.8</b>  | <b>Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung .....</b>        | <b>23</b> |
| <b>1.9</b>  | <b>Immissionsschutz .....</b>   | <b>24</b> |
| <b>1.10</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>  | <b>25</b> |
| <b>1.11</b> | <b>Artenschutz.....</b>   | <b>25</b> |
| <b>1.12</b> | <b>Flächenbilanz.....</b>   | <b>26</b> |

## **1. Begründung**

### **1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung**

Aufgrund großen Bedarfs an Flächen für Gewerbebetriebe sowie konkreten Bedarfs eines ortsansässigen Betriebes zur Errichtung von Lagerflächen sowie dem Bedarf an Wohnflächen mit der Möglichkeit auch land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben unterzubringen beabsichtigt die Marktgemeinde Reisbach die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO und eines Dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO.

Im Gemeindeteil Thannenmais, im derzeit planungsrechtlichen Außenbereich, soll die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ nun in ein Dörfliches Wohngebiet (MD) und ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt werden.

Der Marktgemeinderat Reisbach hat deshalb in der Sitzung vom 08.02.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ beschlossen und den Vorentwurf gebilligt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Gewerbeflächen, sowie von Wohnraum mit angelagerten land-/forstwirtschaftlichen Nebenstellen und nicht störenden Gewerbebetrieben um dem Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Die Planung sieht vor, im Süden an das Allgemeine Wohngebiet anzuschließen, eine bestehende ehemalige Hofstelle zu integrieren und in Richtung Norden durch Dörfliches Wohngebiet sowie Gewerbegebiet zu erweitern. Dabei wird im Norden an die bestehende Bebauung (Gewerbebetrieb), ausgenommen einer verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, angeschlossen. Das entstehende Dörfliche Wohngebiet soll sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, hierfür besteht konkreter Bedarf. Durch das geplante Gewerbegebiet soll das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial für kleine und mittelständische Betriebe im Gebiet der Marktgemeinde Reisbach erhöht werden und der konkrete Bedarf eines ortsansässigen Betriebes an Lagerfläche gedeckt werden. Das Dörfliche Wohngebiet bildet einen Übergangsbereich zwischen Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet, was dem Trennungsgrundsatz zwischen Wohnnutzung und Gewerbe Rechnung trägt.

Hierzu wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert (18. Flächennutzungsplanänderung). Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Reisbach nicht entgegen.

## 1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Es besteht konkreter Bedarf eines ortsansässigen Betriebes zur Errichtung von Lagerflächen. Dem Markt Reisbach stehen derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung. Die gestiegene Nachfrage an Wohnraum (in Kombination mit gewerblichem/land-/bzw. forstwirtschaftlichen Anteil) kann derzeit nicht gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Marktgemeinde Reisbach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung. Hieraus entsteht eine genügend große, zusammenhängende Planungsfläche. Andere potenziell geeignete Grundstücke können seit Jahren nicht erworben werden und stehen damit nicht zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Dörflichen Wohngebiets und Gewerbegebiet an bestehende Siedlung (südlich des Planungsgebiets Einzelwesen und Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet, nördlich davon Einzelwesen und Gewerbegebiet).
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais).
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

## 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 „Allgemeinem ländlichem Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing sowie die Mittelzentren Landau a. d. Isar, Arnstorf und Eggenfelden.

#### **Auszug aus dem LEP:**

##### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

###### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

###### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

##### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3 Klimawandel

##### 1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

##### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

#### 4. Verkehr

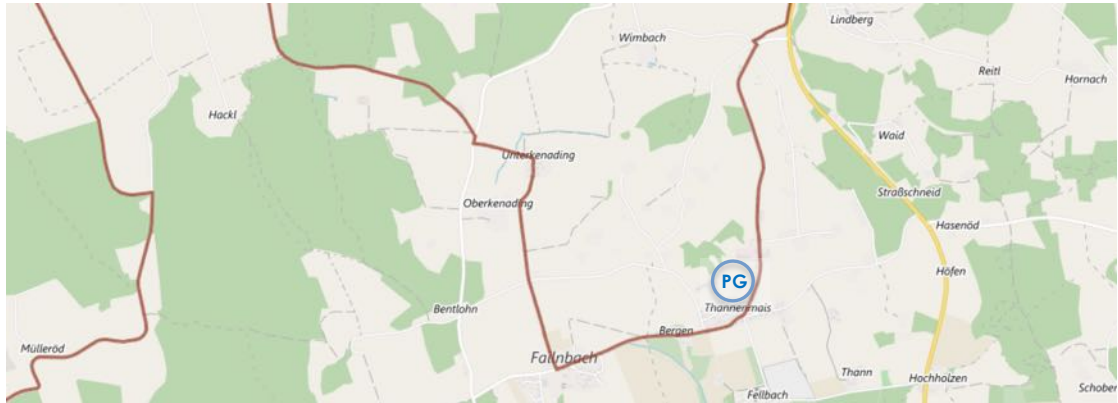
##### 4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.



#### 4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.



Thannenmais liegt nahe dem beliebten Ausflugsziel „Bayernpark“ und ist u.a. aus diesem Grund Teil zahlreicher Fahrradtour-Routen z.B. unter <http://www.bayerninfo.de/rad> (siehe braune Linie), Planungsgebiet (PG). Ausgebaute Radwege fehlen im Umfeld von Thannenmais.

#### 5. Wirtschaft

##### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

##### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

#### 6. Energieversorgung

##### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

#### 7.1 Natur und Landschaft

##### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

##### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

#### 7.2 Wasserwirtschaft

##### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

##### 7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

#### 8. Soziale und kulturelle Infrastruktur



#### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

#### **Fazit:**

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung eines Einzelanwesens und von Allgemeinem Wohngebiet (WA) im Süden und einem Einzelanwesen mit nördlich davon anschließendem Gewerbegebiet (GE) im Norden an.

### 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).

#### Teil A Überfachliche Ziele

##### I Leitbild

(Z 1) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

(G 3) Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben.

(G 6) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

##### II Raumstruktur

(G 1) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.

(G 2) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung.

(G 4) Es ist anzustreben, den Raum Landshut unter Beachtung der ökologischen Erfordernisse als Wachstumsmotor der Wirtschaft, regionaler Versorgungsschwerpunkt und Standort mit kultureller Ausstrahlung zur Stärkung der gesamten Region zu sichern und weiter zu entwickeln. Für die Entwicklung der gewerblichen und Wohnsiedlungstätigkeit, die infrastrukturelle Entwicklung und die Profilierung des Wirtschaftsstandorts Landshut ist im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum Landshut eine enge Abstimmung zwischen den Gebietskörperschaften, insbesondere durch interkommunale Kooperationen, von besonderer Bedeutung.

(G 5) Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.

##### III Zentrale Orte

(Z 2.2) Das Unterzentrum Reisbach soll bevorzugt entwickelt werden.



(G 2.3) In den Unterzentren Essenbach und Reisbach ist eine Stärkung der Einkaufszentralität, in den Unterzentren Geisenhausen, Reisbach und Velden ist eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen anzustreben.

Teil B – Fachliche Ziele

I Natur und Landschaft

Die Karte „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans Landshut (13) zeigt westlich und südöstlich der Planung das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 – Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“, Die Gebiete sind jeweils mehr als 1,3km entfernt vom Planungsgebiet.

(G 1.4) In landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten ist die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen anzustreben.

(G) Natürliche und naturnahe Landschaftselemente sind als Grundlage eines regionalen Biotopverbundsystems zu erhalten und weiterzuentwickeln.

(G 1.5) Die Verringerung der Belastungen des Naturhaushaltes ist insbesondere im Raum Landshut anzustreben.

(Z 2.1.1.1) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden folgende Gebiete ausgewiesen:

- Im Landschaftsraum Isar-Inn-Hügelland: u.a. „22 – Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommen.

(G 2.2.1) In den Auenbereichen, insbesondere der Isar, des Inn, der Abens, der Großen und Kleinen Laaber, der Aitrach, der Vils und der Rott ist die Erhaltung und Vermehrung des Grünlandes anzustreben.

II Siedlungswesen

(G 1.1) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

(G 1.2) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.

(G 1.4) Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch - die Revitalisierung bestehender Strukturen und - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden.

(G 1.5) Regionale und kommunale Energiekonzepte sollen bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

(G 1.6) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

(G 2.1) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

V Wirtschaft

(G 1.1) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern.

(G 1.2) Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung.



(G1.5) Eine Erweiterung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots insgesamt, vor allem aber von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen, sowie eine Verbreiterung der Branchenstruktur sind in allen Teilräumen der Region anzustreben. Vor allem die im Sog des großen Verdichtungsraumes München und des Mittelbereichs Burghausen liegenden südlichen und südöstlichen Teilräume sind durch Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur zu stärken. Unerwünschte Abwanderungen, insbesondere bei Fachkräften, und unzumutbaren Pendelentfernungen ist entgegen zu wirken.

(G 1.6) In der gesamten Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben. Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur ist vor allem von besonderer Bedeutung: - Im Mittelbereich Eggenfelden eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebots durch eine Stärkung des gesamten Dienstleistungsbereichs und des Verarbeitenden Gewerbes.

## 2.2 Handwerk und Verarbeitendes Gewerbe

(G 2.2.1) Insbesondere im Bereich der Mittelzentren Dingolfing, Landau a. d. Isar und Eggenfelden ist die Weiterentwicklung eines leistungsfähigen Dienstleistungshandwerks von besonderer Bedeutung. In den südöstlichen Regionsteilen ist die Weiterentwicklung, Konsolidierung und Modernisierung des Handwerks anzustreben. Die Vorteile, die sich aus dem Tourismus ergeben, sind dabei zu nutzen.

(G 2.2.2) Zur Verfestigung der Standortbindung der Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe sind teilräumliche Netzwerke zwischen Zulieferern, Produzenten und Abnehmern von besonderer Bedeutung.

## 3 Regionale Arbeitsmärkte

(G 3.3) Im regionalen Arbeitsmarkt Landshut ist vor allem die Verbesserung der beruflichen Chancen von Frauen anzustreben. In den regionalen Arbeitsmärkten Dingolfing und Landau a. d. Isar ist dem absehbaren Nachholbedarf an qualifizierten Arbeitskräften, vor allem auch im Dienstleistungsbereich, zu entsprechen und in den regionalen Arbeitsmärkten Eggenfelden, Pfarrkirchen, und Simbach a. Inn ist vor allem auf eine verstärkte Erschließung des vorhandenen Erwerbstätigenpotenzials hinzuwirken.

(G 3.4) Familiengerechte Arbeitsbedingungen, vor allem auch im strukturschwachen Raum, sind anzustreben. Dem Bedarf entsprechende Angebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind von besonderer Bedeutung.

(G 3.5) Von besonderer Bedeutung ist, dem prognostizierten, demographisch bedingten Arbeitskräftemangel durch entsprechende Anreize seitens der Betriebe und Kommunen entgegen zu wirken.

## VI Energie

(G 1) Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden.

## VIII Wasserwirtschaft

(G 1.2) Bei einer Brauchwassernutzung ist darauf hinzuwirken, oberflächennahes Grundwasser zu erschließen. Die Nutzung des tertiären Hauptgrundwasserleiters zur Brauchwasserversorgung ist zu vermeiden.

(G 1.3) Es ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf –soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden.

(G 2.4) Einer möglichen Grundwasserbelastung durch die Landwirtschaft soll entgegen gewirkt werden.

(Z 2.5) Die Wärmebelastung der Gewässer, insbesondere der Isar, ist so zu begrenzen, dass ihre Funktion als ökologisch intakter Lebensraum erhalten bleibt.

(Z) In den Einzugsgebieten der Vils (insbesondere oberhalb des Vilstalsees) und der Rott (insbesondere oberhalb des Rottausees) ist flächenhaft auf die Verminderung der Boden- und Nährstoffeinträge in die Gewässer hinzuwirken.

(G 4.2) Es soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und auf die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden.



**Fazit:**

Durch die geplante Ausweisung von Dörflichem Wohngebiet und Gewerbegebiet wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen (in Kombination mit land- und forstwirtschaftlichen Erweiterungsmöglichkeiten) und Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des Regionalplans oder sonstigen Schutzgebieten, es liegt auch kein Trenngrün im Bereich der Planung vor. Östlich von Thannenmais etwa 2,5km entfernt, außerhalb der Planung, befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze (Betonit Ruhstorf). Westlich und südöstlich der Planung liegen landschaftliche Vorbehaltsgebiete (beide mit der Nummer 22), jeweils über 1,3km entfernt. Südlich von Thannenmais etwa 2,3km entfernt liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung „T1 – Kollbach“.

### 1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

#### Arten und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing-Landau

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „279-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.3 Teil B):

Unter 6.: Verbesserung der ökologischen Situation in der Agrarlandschaft (Erhöhung des Anteils naturnaher Flächen auf mindestens 5 %). Wichtige Maßnahmen sind u. a.:  
Ausweisung von mind. 5 - 10 m breiten Pufferstreifen an allen Fließgewässern, Rückbau begradigter Abschnitte, Entfernung von Verrohrungen usw.

Unter 7.: Verstärkte Förderung einer umweltverträglichen, natur- und ressourcenschonenden landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch v. a. Belastungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer verringert und Kleinstrukturen neu geschaffen werden sollen.

Unter 8.: Verjüngung strukturarmer Nadelholzbestände in standortgemäße/-heimische Mischbestände sowie Entwicklung gestufter Waldränder und Säume.

Unter 9.: Vernetzung der vielfach abgetrennten und zersplitterten Waldteile an den steileren Hängen der asymmetrischen Seitentälchen sowie am Übergang zum Vilstal z. B. durch die Neuanlage breiter Heckenstreifen (Mindestbreite 8 – 10 m), Feldgehölze oder Aufforstungen mit standortgerechten Baumarten.

### 1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Reisbach als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgt im sog. Regelverfahren (zweistufig).

### 1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

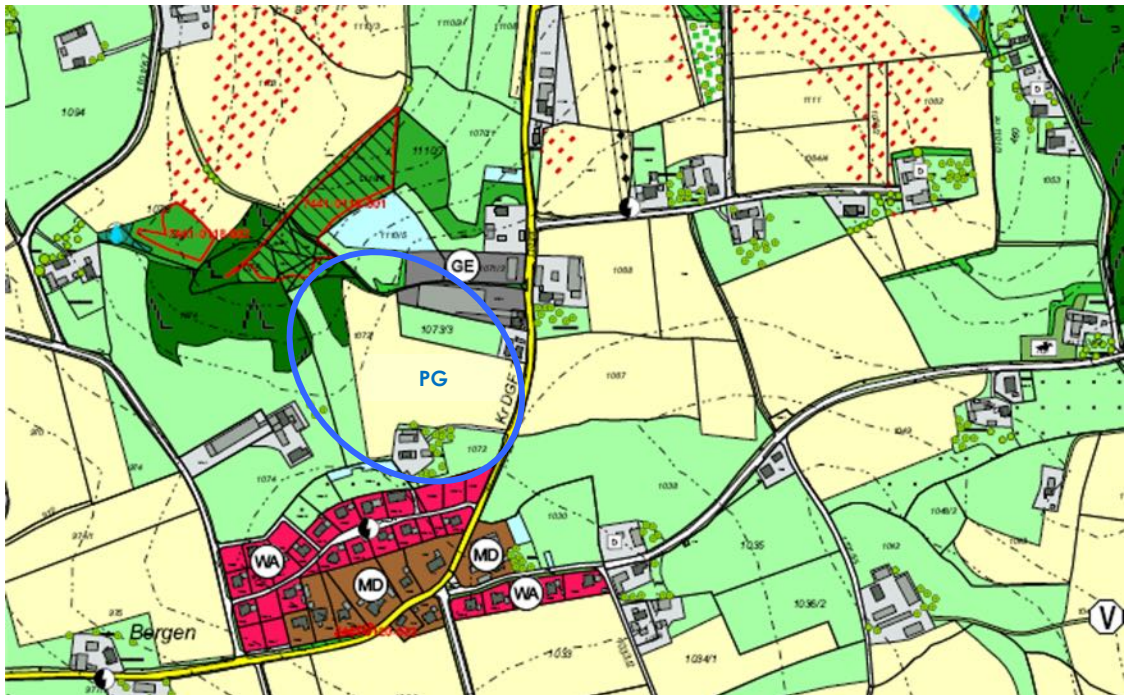


Abbildung Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Der im Norden angrenzende Bereich ist als Landwirtschaftsfläche (Grünland) sowie als Einzelanwesen gekennzeichnet. Nördlich daran anschließend ist ein Gewerbegebiet (GE) im Bereich der Halle und Lagerfläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Vorhabensgebietes liegt ein Einzelanwesen mit Einzelbäumen (Hofstelle) und Zufahrt sowie weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Grünland), angrenzend an bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Dorfgebiet (MD). Im Wald nördlich des Vorhabens liegen die ABSP-Flächen mit den Nummern B118.00.01 und B118.00.02 bzw. Flächen der Biotopkartierung Wald (siehe Kapitel 2.2.2.3. Schutzgut Arten und Lebensräume), sowie westlich davon ein Quellensymbol. Östlich der Planung verläuft die Kreisstraße DGF 7, welche das ausgewiesene Dorfgebiet (MD) südlich der Planung durchquert. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Die geplante Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) schafft durch Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO und für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachgeordnete 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 in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde bisher ein Bodengutachten (IMH Hengersberg 16.03.2022) und ein schalltechnisches Gutachten (Hooock und Partner mbH 17.05.2022) erstellt.

## 1.4 Angaben zum Planungsgebiet

### 1.4.1 Beschreibung

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. Der Gemeindeteil Thannenmais liegt südlich von Reisbach. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der nördlich des Vorhabens gelegene Wald ist im Wald funktionsplan zum überwiegenden Teil als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand ausgewiesen. Es sind keine Schutzgebiete oder weitere, sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche in der Umgebung von Thannenmais oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

### 1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais) zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen. Folgende Flurnummern 1072 und 1101/8 (Teil) Gemarkung Niederreisbach, Gemeindeteil Thannenmais, sind von der Planung betroffen. Reisbach liegt im Süden des Landkreises Dingolfing-Landau in Niederbayern auf einer Höhe von 408m. ü. NHN.

Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 35.315 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald, Landwirtschaftsfläche und Siedlung (Gewerbegebiet),
- im Westen durch angrenzendes Grünland,
- im Osten durch die Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais),
- im Süden durch bestehende Siedlung (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet).





Luftbildausschnitt von Thannenmais aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### 1.4.3 Verkehrsanbindung

Reisbach liegt südlich der Vils nördlich der Staatsstraße St 2083, ca. 13km südöstlich von Dingolfing. Im Gemeindeteil Niederreisbach besteht ein Anschluss zur St 2327 in Richtung Dingolfing, östlich von Reisbach schließt die St 2112, welche nach Simbach führt, an die St 2083 an. Im Gemeindeteil Griesbach gab es den Bahnhof Griesbach bei Dingolfing an der Bahnstrecke Mühldorf-Pilsting. Die Strecke wurde in diesem Bereich stillgelegt. Die nächstgelegenen Bahnhöfe liegen in Dingolfing und Landau a. d. Isar. Es bestehen Busverbindungen im Gebiet der Marktgemeinde.

Das Planungsgebiet in Thannenmais grenzt an die bereits bestehende Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais) an und kann daran anschließen.

#### 1.4.4 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. Von den sozialversicherungspflichtigen Personen in Reisbach ist gemäß Informationen der Gemeindehomepage (<https://www.reisbach.de/der-markt-in-zahlen>) nur etwa ein Drittel im Gemeindegebiet von Reisbach fest angestellt, die anderen arbeiten auswärts.

## **1.5 Städtebauliches Konzept**

### 1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Dörflichen Wohngebiets und Gewerbegebiets erfolgt im Osten des Planungsgebiets über die bestehende Kreisstraße DGF 7 („Am Thannenmais“)

### 1.5.2 Versorgung/Entsorgung

#### 1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Reisbach erfolgt durch die in Aham ansässigen Unternehmen „Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal“.

#### 1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über ein neugeplantes Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser wird über gemeindliche Schmutzwasserkanäle der Kläranlage Niederreisbach zugeleitet.

#### 1.5.2.3 Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung der gesamten Dach- und Verkehrsflächen, in Form von Versickerung, liegen keine geeigneten Voraussetzungen vor. Das Niederschlagswasser des Planungsbereichs wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt an den jeweiligen Vorfluter abgeleitet. Die genaue Ableitung wird derzeit durch ein Ingenieurbüro untersucht und im weiteren Verfahren planerisch konkretisiert.

#### 1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

#### 1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der privaten



Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

#### 1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt in Reisbach über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWW Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn. Im Planungsgebiet können folgende Abfallarten über Tonnen bzw. Container entsorgt und regelmäßig geleert werden: Restmüll, Bioabfälle, Papier und für das Recycling-System „Grüner Punkt“ zugelassene Materialien (Gelbe Tonne). Der Wertstoffhof und die Kompostieranlage in Reisbach, befinden sich im Gemeindeteil Niederreisbach. Hier ist die Entsorgung von zahlreichen Abfall- bzw. Wertstoffen (Altkleider, Glas, Papier, Elektrogeräte, Metalle, Kunststoffe u.w.) sowie von Bauschutt und Grüngut möglich. Sperrmüll kann beispielsweise an der Müllumladestationen in Marklkofen entsorgt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit, noch brauchbare Dinge in der Gebrauchtmöbelbörse Hötzing abzugeben.

#### 1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

#### 1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Abwasserzweckverband, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

### 1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen von Thannenmais aus. Innerhalb des Vorhabensbereiches befindet sich im südlichen Bereich ein bestehendes Anwesen (Hofstelle). Südlich des Planungsgebietes liegt ein Allgemeines Wohngebiet, nördlich der vorliegenden Planung eine Gewerbegebiet mit einem Wohngebäude. Das Planungsgebiet wird über eine neu geplante Ringstraße an die bestehende Kreisstraße DGF 7 „Am Thannenmais“ angebunden.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 10 m. Der städtebauliche Entwurf sieht im gewerblichen Bereich sieben Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 13.308 qm und zehn Grundstücke im Dörflichen Wohnen mit einer Fläche von 10.605 qm vor.

Zur besseren Einbindung des geplanten Gewerbes in die Umgebung sind hinsichtlich der Kubatur nur relativ kleine Gewerbeeinheiten vorgesehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 1.100qm und ca. 3.000qm welche für mittlere bis kleinere Gewerbebetriebe ausreichend Raum bieten. Größere Gewerbeeinheiten sind aufgrund der exponierten Lage und einer möglichen Fernwirkung nicht gewünscht.

Im Bereich des dörflichen Wohnens sind neben der bestehenden Hofstelle 9 weitere Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 860qm und ca. 1.300qm vorgesehen. Die

Grundstücksgrößen wurden im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten deutlich größer gewählt, da im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten ein größerer Anteil land-/forstwirtschaftliche Nutzung bzw. nichtstörende gewerbliche Einheiten ermöglicht werden soll. Um ein dorferträgliches Baugebiet zu entwickeln soll von den größeren gewerblichen Einheiten im Norden über die etwas kleineren Einheiten im dörflichen Wohnen ein verträglicher Übergang zum südlich gelegenen Wohngebiet geschaffen werden.

Die Staffelung und Anordnung der Gebäude ergeben sich aus der Topographie. Die Gebäude wurden so situiert und in das Gelände eingebunden (parallel zum Höhenverlauf), dass die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden, gleichzeitig jedoch eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke und Freiflächen u.a. für Anlieferungen möglich ist.

Um die gewünschte Maßstäblichkeit und dörfliche Erscheinungsbild weiter zu konkretisieren wurden differenzierte Festsetzung zur Höhenlage und städtebaulichen Gestalt getroffen.

Eine Eingrünung des Plangebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Westen und Osten (innerhalb der Baugrundstücke). Auch zu den bestehenden Siedlungen hin ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen geplant.

Die Lage und Anordnung der Erschließungsstraße wurde so gewählt, dass nur geringfügige Geländeänderung notwendig werden und eine möglichst ökonomische Erschließung mit geringem Flächenverbrauch erreicht wird. Zur Gliederung des Straßenraumes sind zusätzlich zahlreiche Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

#### 1.6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Der südliche Bereich (Parzellen M 1.1 bis M 1.10) schließt an bestehendes Allgemeines Wohngebiet an und wird als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgelegt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zudem wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang zum geplanten Gewerbegebiet und bestehenden Wohngebiet gesichert, dem Trennungsgrundsatz wird hiermit entsprochen.

Der nördliche Bereich (Parzellen GE 1.1 bis GE 1.7) wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt und schließt an bestehendes Gewerbegebiet an. Betriebsleiter bzw. Wohnungen für Bereitschaftspersonal sind zulässig.

In beiden Gebietskategorien wurden Tankstellen aufgrund der ungeeigneten Lage und zum Schutze des Bodens (wassergefährdende Stoffe) ausgeschlossen. Lediglich betriebseigene Tankstellen und Elektroladestationen sollen ausdrücklich zulässig sein.

#### 1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Da sich das Gewerbegebiet (GE) und das dörfliche Wohnen (WD) aus städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich der Kubatur und Größe der Baukörper unterscheiden sollen und auch unterschiedliche Anforderungen an Nutzung und Größen bestehen wurden die Festsetzungen differenziert für beiden Gebiete getroffen. Die Festsetzungsmethodik ist jedoch gleich aufgebaut.

Im Wesentlichen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf eine genau definierte Höhenkote über Normal Null festgelegt. Im Gewerbegebiet sind durch die höhere Grundflächenzahl und größeren Wandhöhen im Vergleich zum dörflichen Wohnen



grundsätzlich größere Kubaturen möglich und gewünscht.

Im GE wurde daher eine Grundflächenzahl von **0,45** festgesetzt, welche nur durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **0,75** überschritten werden darf. Im WD wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl von **0,35** festgesetzt, die mögliche Überschreitung für Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) ist nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl **0,50** möglich.

Ein volles Ausschöpfen der maximal zulässigen GRZ kann bedingt durch die festgesetzten Baugrenzen und/oder Topographie eingeschränkt sein.

Die Wandhöhen wurden ebenfalls differenziert. Im GE sind diese bezogen auf den verbindlichen Höhenbezugspunkt mit maximal 7,0m zulässig in einem planerisch definierten Bereich sogar bis zu 9,0m wenn hier eine Büronutzung stattfindet und der Gebäudeteil durch Vor- oder Rücksprünge (min. 1,0m) deutlich vom anderen Gebäudeteil abgesetzt oder getrennt voneinander errichtet wird und mit Flachdach ausgeführt wird. Im GE sind darüber hinaus noch technische Einrichtungen (wie z.B. Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0m auf maximal 5% der Dachfläche zulässig und nur wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand abgerückt werden. Der Höhenbezugspunkt wurde im GE und WD individuell festgesetzt. Grundsätzlich wurde der durch Planzeichen definierte Höhenbezugspunkt so gewählt, dass ca. 1/3 in die bestehende Topographie eingegraben werden müssen und 2/3 aus der Topographie raussehen. So bzw. in Kombination mit den zugelassen Geländeänderungen ist so eine relative ebene Grundstücksnutzung ohne gravierende Geländeeingriffe möglich. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können teils höhere Wandhöhen entstehen. Auf Parzellen GE 1.4 und M 1.5 sind beispielsweise talseitig um ca. 3,0m höhere Wandhöhen möglich (bis zu 7,70m sichtbar) in den übrigen Bereichen betragen die möglichen Überschreitungen maximal 1,0m.

Nebengebäude, welche auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind) sind im GE flächenmäßig nicht begrenzt, im WD sind diese bis zu einer Fläche von 25qm möglich. Deren Wandhöhe wurde mit 3,50m im Mittel, max. jedoch 4,0m talseitig, bezogen auf das geplante Gelände festgesetzt.

Die Geländeänderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen) sind sowohl im GE als auch im WD nur bis 1,0m zulässig, so dass die vorhandene Topographie nicht wesentlich verändert wird aber eine relative ebene Nutzung der Freiflächen möglich ist. Lediglich auf den Parzellen M 1.5 und GE 1.4 sind Geländeänderungen bis 2,0m zulässig da hier die Topographie stark abfällt. Die Festsetzungen wurden hier so konzipiert, dass auf diesen Parzellen für den westlich gelegenen Wohnteil eine Nutzung des Untergeschosses möglich ist bzw. gewünscht ist. Angrenzend an Ausgleichflächen oder in Flächen mit Pflanzbindungen sollen sowohl im GE als auch im WD keine Geländeänderungen zugelassen werden, so wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Geländeflächen erreicht. Grundsätzlich sollen mögliche Geländesprünge als Erdböschung ausgeführt werden, lediglich im Bereich der Zufahrten sind Stützmauern bis zu 1,0m zulässig. Ein Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung ist nicht zulässig um ein Terrassieren der Grundstücke zu vermeiden.

### 1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Um ein dorfgerechtes (offenes und eher kleinstrukturiertes) Gewerbegebiet zu schaffen bzw. dem dörflichen Wohnen eine entsprechende Struktur zu geben (Wohnteil mit größerem Nebengebäude) wurden die Baugrenzen individuell und konkret auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

Die Festlegung von Baugrenzen schafft für dieses Gewerbegebiet und dörfliche Wohnen ortstypische und offene Bauweise. Innerhalb der Baufenster sind sowohl die Hauptgebäude als auch die im WD zulässigen Garagen/Carports bzw. Nebengebäude unterzubringen. Lediglich kleinere Nebengebäude (i.S. einer Nebenanlage) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei deren Größe im WD auf 25qm pro Bauparzelle beschränkt wurde. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Entwässerungseinrichtungen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig. Weitere Überschreitungen der Baugrenzen sind für Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen möglich, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 2,0m und wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm (im GE) und 20 qm im (WD) beträgt. Die Überschreitungen dürfen nicht in Flächen mit Pflanzbindungen liegen.

Die Anordnung der Baufenster entspricht grundsätzlich der bereits begonnenen bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen städtebaulichen Struktur und sichert die Lage der gewünschten Baukörper in diesem Quartier. Im Gewerbegebiet wurden diese größer gewählt um den gewerblichen Einheiten und Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Die offenen Stellplätze sind frei wählbar und können auch innerhalb des Stauraums vor Garagen, hier 5,0m, nachgewiesen werden.

Um eine dorftypische Siedlungsstruktur im „dörflichen Wohnen“ zu schaffen und übermäßige Verdichtung durch Wohnen zu vermeiden wurden u.a. auch die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt.

#### 1.6.4 **Bauliche / Städtebauliche Gestalt**

Grundsätzlich sollen nur dorfbildverträgliche Gebäude entstehen welche über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln sind. Um dies zu erreichen wurde u.a. der First nur in Längsrichtung zugelassen, außerdem wurden negative Dacheinschnitte nicht zugelassen und Dachaufbauten wie z.B. Gauben begrenzt.

Im GE wurden deshalb für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung bis 20° und Flachdächer zugelassen. Lediglich auf Parzelle GE 1.4 ist eine Dachneigung bis 32° und auch Dachaufbauten wie Gauben oder ein Zwerchgiebel zulässig. Diese sind hier aufgrund der geringeren Wandhöhe (Kniestock im OG) zur Belichtung erforderlich. Grundsätzlich wurde im GE geringere Dachneigung als im WD zugelassen, damit sich keine dominante Wirkung, durch voluminöse Dächer, entwickeln kann. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zur Nutzung solarer Energie zulässig und ausdrücklich erwünscht. Flachdächer müssen begrünt werden.

Im Bereich des dörflichen Wohnens wurden für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung bis 28° zugelassen. Auf Parzelle M 1.5 kann analog zur Parzelle GE 1.4 die Dachneigung auf 32° erhöht werden und entsprechende Dachaufbauten wie Gauben oder ein Zwerchgiebel zur besseren Belichtung realisiert werden.

Für die Nebengebäude wurden zusätzlich zu den Sattel- und Walmdächern auch Flachdächer und angepultete Dächer zugelassen. Bei Sattel-, Walmdächern sowie den angepulteten Dächern wurde die Dachneigungen auf max. 20° begrenzt.

Die Werbeanlagen wurden aufgrund des gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Maximalgröße (im GE max. 6qm und im WD 3qm) und Maximalanzahl (im GE max. 2 Stück und im WD max. 1 Stück) begrenzt, zudem sind nur dem jeweiligen Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes, aus Rücksichtnahme auf nachbarliche



Belange, zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und aus Gründen des Artenschutzes wurden Wechselleuchtwerbungen mit z.B. blinkenden Schriftzügen oder animierte Werbungen ausgeschlossen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind im Gesamten Baugebiet Zink-, Kupfer- oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

Die Gebäudetypologien und Dachformen sind den bereits bestehenden Haustypen entlehnt.

#### 1.6.5 **Verkehrsflächen**

Das Planungsgebiet wird über eine neu geplante Ringstraße mit einer Verkehrsraumbreite von 6,0m an die bestehende Kreisstraße DGF 7 („Am Thannenmais“) angebunden.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die Grundstücke sind ausreichend groß, so dass jeder Betrieb ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter, Personal und Besucher auf dem Grundstück unterbringen kann.

#### 1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wurde verbindlich definiert, die Situierung ist nur innerhalb des Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Lediglich kleinere freistehenden Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Deren Größe wurde jedoch wie unter Pkt. 1.6.2 beschrieben begrenzt. Insbesondere im WD wurde für die Gebäudeteile welche nicht vorrangig der Wohnnutzung dienen die Wandhöhe auf 4,50m begrenzt um so die gewünschte Gliederung und dörfliche Struktur zu definieren. Die Höhe sichert die notwendige Kubatur für eine mögliche gewerbliche oder land-/forstwirtschaftliche Nutzung schafft aber einen wesentlichen Unterschied zu reinen Garagengebäuden mit Wandhöhen von nur 3,0m  
Die Zulässigen Dachneigungen wurden u.a. in Punkt 1.6.4 erläutert.

#### 1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze**

Im Planungsgebiet wurden die Stellplätze aufgrund der differenzierten Anforderungen durch unterschiedliche Nutzungen konkret definiert. Dies sind beispielsweise 2 Stellplätze je Wohnung, 1 Stellplatz je 35qm Hauptnutzungsfläche bei Büronutzung, 1 Stellplatz je 60qm Hauptnutzungsfläche bei Handwerksbetrieben oder 1 Stellplatz je 90qm Hauptnutzungsfläche bei Lagerräumen.

Vor Garagentoren bzw. Hallentoren, die der Parknutzung dienen, ist eine Aufstellfläche von 5,0m einzuhalten. Die geforderte Aufstellfläche von 5,0 m vor den Garagen ist als Stellplatz zulässig. Die Stellplatzanlagen sind nach jedem 6.-ten Stellplatz durch einen Baum zu gliedern.

### 1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Der wassersensible Bereich im Westen wird erhalten und für die Ableitung eines Teils von anfallendem unverschmutetem Niederschlagswasser, unter Einbeziehung einer Regenrückhaltung, genutzt. Die Flächen bleiben als Grünzug erhalten. Im direkten Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine Biotope oder geschützte Lebensräume.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll überwiegend mit Obstbäumen im Westen und Straßenbäumen im Osten erfolgen, um hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum planungsrechtlichen Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

### 1.7 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 Umweltbericht Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ 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 Flächen für Wohnen und Gewerbe in der Marktgemeinde Reisbach/Gemeindeteil Thannenmais geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen und es werden neue Arbeits- und Ausbildungsplätze durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben geschaffen.

- 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. Negative Auswirkungen auf den nahegelegenen „Bayernpark“ (Freizeitpark/Funpark) sind nicht zu erwarten.

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

Die vorliegende Planung schließt an die bestehenden Siedlungseinheiten entlang der Straße „Am Thannenmais“ an. Das geplante Dörfliche Wohngebiet sowie das Gewerbegebiet ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gemeindeteil Thannenmais. Das bestehende Angebot an Wohnraum und Gewerbeflächen, einschließlich des Potenzials an einem Ausbau der innerörtlichen, verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Gemeindegebiet 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. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 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 Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“

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

Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebietes sowie des Gewerbegebietes trägt dem Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung. Die Potenziale für kleine und mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchnahen Versorgung werden damit ausgebaut.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohn-/bzw. Gewerbeflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Ausweisung des Dörflichen Gebietes sowie des Gewerbegebietes werden neue Arbeitsplätze ermöglicht. Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Thannenmais sowie Umgebung. Leben und Arbeiten in Reisbach/Thannenmais wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen und Arbeitsplätzen 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 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 gemäß den Karten „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Landshut keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze 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 verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Reisbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Dingolfing und Landau a.d. Isar. Viele Orte sind von Reisbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Thannenmais liegt nahe dem beliebten Ausflugsziel



„Bayernpark“ und ist u.a. deswegen Teil zahlreicher Fahrradtour-Routen, ausgebaute Radwege fehlen jedoch im Umfeld von Thannenmais.

- 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, hier Gemeindeteil Thannenmais 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, jedoch ein wassersensibler Bereich (sonst trockenes Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss) im Westen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Flächen mit ausgewiesener erhöhter bzw. bekannter Hochwassergefahr liegen innerhalb des Planungsgebiets oder der Umgebung nicht vor.

- 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 Marktgemeinde erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

## **1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung**

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

## 1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Acker- und Grünlandflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Wald, von Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung sowie zum Teil gewerblicher Nutzung und von Verkehrsflächen umgeben. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

„Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooch & Partner" aus Landshut mit Datum vom 17.05.2022 ein Lärmgutachten erstellt, in dem zum einen die im Geltungsbereich möglichen anlagenbedingten Immissionspegel durch den nördlich des Geltungsbereichs bestehenden bzw. genehmigten Betrieb ermittelt sowie zum anderen eine Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 für die geplanten Gewerbegebietsparzellen durchgeführt wurde. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  auf der gesamten Grundstücksfläche der jeweiligen Gewerbeparzelle abzüglich Grünflächen festgesetzt, was den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung darstellt.

Zur Ermittlung der aufgrund der bestehenden Genehmigungssituation zulässigen bzw. möglichen Lärmbelastung innerhalb des Geltungsbereichs durch den nördlich davon bereits ansässigen Betrieb der Hertreiter GmbH & Co. Bau KG wurde ein digitales Lärmprognosemodell aufgestellt. Das Betriebsgelände wurde dabei mit einer idealisierten Flächenschallquelle nachgebildet, der so hohe flächenbezogene Schalleistungspegel zugewiesen wurden, dass sich am diesbezüglich maßgeblichen Immissionsort auf dem Grundstück FI.Nr. 1073/3 nach den Berechnungsvorgaben der DIN ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung eine Einhaltung der tagsüber dort zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte einstellt. Ein Nachtbetrieb ist durch den Genehmigungsumfang des Betriebs nicht abgedeckt.

Die auf dieser Grundlage im Geltungsbereich tagsüber zu erwartenden Immissionspegel sind auf Lärmbelastungskarten des Gutachtens dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass der zur Beurteilung der Geräuschsituation innerhalb des Teilbereichs des dörflichen Wohngebiets (MDW) hilfsweise herangezogene Orientierungswert eines Dorfgebiets (MD) flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten wird. Festsetzungen zum Schutz vor anlagenbedingten Lärmimmissionen bestehender Betriebe sind demzufolge nicht erforderlich.

Zur anschließenden Durchführung der Lärmkontingentierung wurden die den auszuweisenden Gewerbegebietsparzellen zur Verfügung stehenden Planwerte ermittelt, indem die innerhalb des Geltungsbereichs errechneten Lärmvorbelastungspegel von den hilfsweise herangezogenen Orientierungswerten eines Dorfgebiets subtrahiert wurden. Am maßgeblichen Immissionsort auf dem Grundstück FI.Nr. 1073/3 wurde hingegen auf Planwerte abgestellt, die gegenüber den anzustrebenden Orientierungswerten pauschal um 6 dB(A) reduziert sind. Diese Vorgehensweise lehnt sich an die unter Nr. 4.2c und Nr. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm getroffene Aussage an, dass die von einer geplanten Anlage ausgehende Zusatzbelastung im Regelfall "im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist.", wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Die so



erhaltenen Planwerte stellen die maximal mögliche Zusatzbelastung dar, die von dem geplanten Gewerbegebiet in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden darf.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente soll sichergestellt werden, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden bzw. hilfsweise herangezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in Summenwirkung mit den tatsächlich bzw. rechtlich zulässigen Geräuscentwicklungen bereits bestehender Betriebe im Planungsumfeld eingehalten werden können. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die bestehende und geplante Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.“

### **1.10 Denkmalschutz**

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung (siehe auch Umweltbericht).

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.

### **1.11 Artenschutz**

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, davon überwiegend Acker, betroffen. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umkreis, zum Beispiel wurden Vorkommen verschiedener Fledermausarten in umliegenden Wäldern aufgenommen. Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

## 1.12 Flächenbilanz

|  |     |            |
|--|-----|------------|
| <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>                              | ca. | 35.315 qm  |
| <b>davon Verkehrsflächen</b>                                   | ca. | 2.395 qm   |
| öffentliche Straße   | ca. | 2.395 qm   |
| <b>davon Grundstücke /Bauland</b>                              | ca. | 23.913qm   |
| davon Gewerbe  | ca. | 13.308 qm  |
| max. bebaubar 75%  | ca. | 9.981 qm   |
| davon dörfliches Wohnen  | ca. | 11850 qm   |
| max. bebaubar 50%  | ca. | 5.302,5 qm |
| <b>davon Ausgleichs-, Waldflächen, öffentliche Grünflächen</b> | ca. | 8.900 qm   |
| <b>sonstige</b>  | ca. | 137 qm     |

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Rolf-Peter Holzleitner

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



# TEIL F. UMWELTBERICHT

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

---

### „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“

---

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](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 13.12.2022  
**SATZUNG**

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

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Umweltbericht</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b> | <b>Einleitung</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1.1      | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung  | 3         |
| 1.1.1.1    | <i>Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)</i>  | 3         |
| 1.1.1.2    | <i>Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)</i>  | 3         |
| 1.1.1.3    | <i>Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)</i>   | 4         |
| 1.1.1.4    | <i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i>   | 4         |
| <b>1.2</b> | <b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b>   | <b>4</b>  |
| 1.2.1      | Beschreibung der Umweltprüfung   | 4         |
| 1.2.1.1    | <i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i>  | 4         |
| 1.2.1.2    | <i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i>  | 5         |
| 1.2.1.3    | <i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i>   | 5         |
| 1.2.2      | Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG | 5         |
| 1.2.2.1    | <i>Schutzgut Fläche</i>  | 5         |
| 1.2.2.2    | <i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i>  | 7         |
| 1.2.2.3    | <i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i>   | 9         |
| 1.2.2.4    | <i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i>  | 10        |
| 1.2.2.5    | <i>Schutzgut Wasser</i>  | 12        |
| 1.2.2.6    | <i>Schutzgut Klima/Luft</i>  | 13        |
| 1.2.2.7    | <i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i>   | 14        |
| 1.2.2.8    | <i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</i>   | 14        |
| 1.2.2.9    | <i>Wechselwirkungen</i>  | 15        |
| 1.2.3      | Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB                                | 15        |
| 1.2.4      | Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)   | 16        |
| <b>1.3</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b>            | <b>17</b> |
| 1.3.1      | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung   | 17        |
| 1.3.2      | Prognose bei Durchführung der Planung  | 17        |
| <b>1.4</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b>  | <b>17</b> |
| 1.4.1      | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung  | 17        |
| 1.4.2      | Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen   | 17        |
| 1.4.3      | Eingriffsregelung  | 18        |
| 1.4.3.1    | <i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i>  | 18        |
| 1.4.3.2    | <i>Ausgleichsfläche</i>  | 19        |
| 1.4.3.3    | <i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i>   | 24        |
| <b>1.5</b> | <b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring</b>   | <b>25</b> |
| 1.5.1      | Standortwahl   | 25        |
| 1.5.2      | Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung   | 25        |
| 1.5.3      | Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring   | 26        |
| <b>1.6</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>   | <b>26</b> |



## **1. Umweltbericht**

### **1.1 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 § 18 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 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. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

#### **1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

##### **1.1.1.1 Aussagen des LEP (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.1)**

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung an. Im Süden an ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im Norden an ein Gewerbegebiet (GE).

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.1.3.1 zu entnehmen.

##### **1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.2)**

Durch die geplante Ausweisung von Dörflichem Wohngebiet und Gewerbegebiet wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des Regionalplans oder sonstigen Schutzgebieten, es liegt auch kein Trenngrün im Bereich der Planung vor. Östlich von Thannenmais etwa 2,5km entfernt, außerhalb der Planung, befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze (Betonit Ruhstorf). Westlich und südöstlich der Planung liegen landschaftliche Vorbehaltsgebiete (beide mit der Nummer 22), jeweils über 1,3km entfernt. Südlich von Thannenmais etwa 2,3km entfernt liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung „T1 – Kollbach“.

Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung Kapitel 1.1.3.1 zu entnehmen.

#### 1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.1.3.3)

#### 1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dingolfing-Landau und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im Oktober 2021 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

| Merkmal                            | Betroffenheit<br>ja/nein | Erhebliche<br>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                   | Ja                       | Bei Einhaltung festgesetzten Emissionskontingente nein. |

## 1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais) zwischen zwei bestehenden Siedlungsbereichen. Folgende Flurnummern 1072 und 1101/8 Teil, Gemarkung Niederreisbach, Gemeindeteil Thannenmais, sind von der Planung betroffen. Reisbach liegt im Süden des Landkreises Dingolfing-Landau in Niederbayern auf einer Höhe von 408m. ü. NHN.



Das Planungsgebiet mit den genannten Flurnummern schließt eine Fläche von 35.315 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wald, Landwirtschaftsfläche und Siedlung (Gewerbegebiet),
- im Westen durch angrenzendes Grünland,
- im Osten durch die Kreisstraße DGF 7 (Am Thannenmais),
- im Süden durch bestehende Siedlung (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet).



Luftbildausschnitt von Thannenmais aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

### 1.2.1.2 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 Oktober 2021

### 1.2.1.3 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.

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

### 1.2.2.1 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. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt zwischen bestehenden Siedlungsbereichen des Gemeindeteils Thannenmais und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume, hier überwiegend Acker, verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden.

| Jahr | Einwohner |
|------|-----------|
| 1988 | 6295      |
| 2018 | 7730      |
| 2020 | 7831      |

Zu 2.: In Reisbach besteht seit Jahren Bedarf an Flächen für Wohnraum und Gewerbe. Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Aufgrund von verschiedenen Umstrukturierungen und Eingemeindungen werden die Jahre vor 1988 nicht zur Betrachtung der Einwohnerentwicklung herangezogen. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2020 betrug 24,4 % (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Reisbach>).

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen.

In der Marktgemeinde Reisbach leben 7831 Menschen (Stand 31. Dezember 2020). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 28,3 m<sup>2</sup>/ Tag bzw. 1,03 ha/Jahr und 20,64 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 20,64 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

## Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ bzw. 18. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus folgenden Gründen für die Entwicklung des Dörflichen Wohngebiets und des Gewerbegebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen, insbesondere für Betrieb mit konkretem Bedarf
- 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

Die Ausweisung des Dörflichen Wohngebiets und des Gewerbegebiets hat einen Flächenverbrauch von 3,53 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung wird 17,1% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als gering/**mittel**/hoch erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass an eine bestehende Gewerbefläche angeschlossen werden kann und der Marktgemeinde 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 werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

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

### 1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen derzeit zum überwiegenden Teil von der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Umfeld aus. Im Norden befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Die dort befindlichen Hallen einer ehemaligen Baufirma werden derzeit als Lagerflächen verwendet. Westlich der Planung befindet sich ein Schaustellerbetrieb mit vernachlässigbaren, da zeitlich relativ beschränkten Lärm-Emissionen. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle und bestehendes Allgemeines Wohngebiet sowie



Dorfgebiet mit überwiegender Wohnnutzung. Hier ist derzeit der Hauptfaktor für Lärm der Anliegerverkehr. Weiterhin ist die im Osten gelegene Kreisstraße DGF 7 (Lärm, Abgase) zu nennen. 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 vorliegende Planung grenzt an bestehende Bauungen an. Südlich der Planung liegt eine Hofstelle und dahinter Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet. Im Norden liegt neben der von der Planung ausgenommenen Landwirtschaftsfläche eine Wohnbebauung mit daran anschließendem Gewerbegebiet. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherung des Trennungsgrundsatzes ist der südliche Bereich der Planung, der an das Wohngebiet grenzt, als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung sichert einerseits den Raum für kleinere gewerbliche Einheiten und schafft einen städtebaulich gewünschten Übergang von lärmintensiveren Nutzungen im Norden zur schutzbedürftigen Wohnnutzung im Süden (Gebietsabstufung GE → WD → WA).
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.
- Die Anbindung erfolgt über die bestehende Kreisstraße „Am Thannenmais“.
- Reisbach hat derzeit keine eigene Bahnstation, die nächstgelegenen befinden sich in Dingolfing und Landau a.d. Isar. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Thannenmais liegt nahe dem beliebten Ausflugsziel „Bayernpark“ und ist u.a. aus diesem Grund Teil zahlreicher Fahrradtour-Routen. Vor Ort fehlen ausgebaute Radwege, die genannten Routen liegen auf bestehenden Straßen (u.a. „Am Thannenmais“). Das Radwegenetz in Reisbach bzw. in Thannenmais ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO<sup>2</sup>-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.
- Die gutachterlich festgesetzten Emissionskontingente bzw. gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt vor. Je nach geplante Vorhaben kann im Rahmen nachfolgender Planung die Erstellung weiterer Lärmgutachten erforderlich werden um den Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte zu erbringen und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

**Prognose:**

| <b>Schutzgut</b>               | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Mensch/<br/>Immissionen</b> | Mittel            | Gering/Mittel         | Mittel                 | Mittel                 |

### 1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Bestand:

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Im Westen des Planungsgebietes liegt auf dem nahe der Grenze gelegenen Grünland ein wassersensibler Bereich (sonst trockenes Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss). Dort anfallendes Wasser fließt mit dem in Richtung Norden fallenden Geländeeinschnitt/Tälchen in Richtung des im Wald gelegenen Grabens. Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich eine weitere Grünlandfläche südlich der dort verlaufenden Straße, die zu einer bestehenden Hofstelle führt. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf direkt benachbarten Flächen zur Planung. Nördlich der Planung liegt ein Wald, der gemäß Wald funktionsplan zum überwiegenden Teil als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand ausgewiesen ist. In diesem Bereich befinden sich auch Abgrenzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP): ABSP-Nummer B118.00.01 und ABSP-Nummer B118.00.02. Da zu den genannten ABSP-Flächen-Nummern im ABSP-Textband eine falsche Zuweisung besteht und daher keine verlässlichen Angaben vorliegen, wurde das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) nach Informationen zu diesen Flächen befragt. Ein Mitarbeiter des LfU konnte bestätigen, dass die Zuweisung von ABSP-Nummer und Text nicht korrekt wäre und stellte einen Auszug aus der Biotopkartierung Wald zur Verfügung. Diese enthält auf ebenso Informationen zu den genannten ABSP-Flächen. Den Daten ist zu entnehmen, dass es sich hierbei um ein unbearbeitetes Waldbiotop handelt. Das Wald-Biotop mit der Nummer 7441-0118 Teilfläche 01 im Osten beschreibt ein 30-70-jähriges Gehölz mit in der Baumschicht vorherrschender Birke und Stieleiche sowie deutlich ausgebildeter Strauchschicht. Teilfläche 02 im Westen beschreibt ein lichtetes Gehölz auf Böschungen bzw. Aufschüttungen einer aufgelassenen Entnahmestelle mit überwiegend Birken und Salweiden in der Baumschicht. Andere amtlich kartierte Biotope liegen im Planungsgebiet und dessen Umgebung nicht vor. Im weiteren Umfeld von Thannenmais sind einige wenige Gehölzbiotope (naturnahe Hecken) vorhanden.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umkreis, zum Beispiel wurden Vorkommen verschiedener Fledermausarten in umliegenden Wäldern aufgenommen. Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

#### 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, zu geringerem Anteil intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Das Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss (wassersensibler Bereich) bleibt erhalten (siehe auch Kapitel Schutzgut Wasser).
- Durch das neue dörfliche Wohnen und Gewerbegebiet 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 Dörfliches Wohngebiet und Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit durch für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungszeiten und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Waldbereiche mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen außerhalb des Planungsgebiets. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

| Schutzgut                    | Baubedingt    | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Arten und Lebensräume</b> | Gering/Mittel | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich, dabei zum Großteil ackerbaulich und zum Teil als Grünland, genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind intakt.

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



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



| Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU |   |
|---|---|
| Legendeneinheit (Kurzname)                            | Legendentext  |
| 7   | Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) |
| 48a   | Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)                    |
| 76b   | Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)                |

Ein Großteil der beplanten Flächen liegt auf der Legendeneinheit „7 - Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“. Die Einheiten 48a und 76b liegen an der westlichen Grenze des Vorhabens. 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 den 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 sL4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 und 53), im Westen auf der Einheit IS4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 43 und 37 und im Bereich östlich der bestehenden Hofstelle (Grünland) auf der Einheit LII2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen 58 bis 50).

#### 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. Im Bereich des Tälchens im Westen erfolgen keine Eingriffe. Es gehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Deckschichten aus Lösslehm) verloren. Die Retentions- und Pufferfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren Bereich.

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. 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 Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- 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 |
|----------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Boden/<br/>Geologie</b> | Gering/Mittel | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |

### 1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, jedoch ein wassersensibler Bereich (sonst trockenes Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss) an der westlichen Grenze. Dort anfallendes Wasser fließt mit dem in Richtung Norden fallenden Geländeeinschnitt in Richtung des im Wald gelegenen Grabens. In einer Entfernung von ca. 450m und mehr, südwestlich bzw. südlich der Planung fließt der Feilenbach. In der umgebenden Landschaft von Thannenmais gibt es zahlreiche kleinere Gräben und Bäche. Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Südlich von Thannenmais etwa 2,3km entfernt liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung „T1 – Kollbach“. Gemäß den Angaben der Grundwassergleichen (dHK100) aus dem Umwelt-Atlas des LfU steht das Grundwasser etwa auf einer Höhe von 410 mNN. Die Böden sind je nach Ton-/Lehmgehalt mäßig bis mittel sickerfähig und leisten einen entsprechenden Beitrag 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.

| Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit                                       | Klassifikation | Schutzfunktionseigenschaften                                   |
|--|----------------|--|
| Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie, Mischserie, Moldanubische Serie) | -              | mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen |

Bewertung / Planung:

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung, Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Südlich von Thannenmais etwa 2,3km entfernt liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung „T1 – Kollbach“.

- Das Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss wird durch ein Regenrückhaltebecken ergänzt und nicht verrohrt. Unverschmutztes Niederschlagswasser des westlichen Teils des Planungsgebietes kann dort abgeleitet werden. Durch die Regenwasserrückhaltung erfolgt eine kontrollierte Ableitung.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die

Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.

- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- In den Grundwasserkörper wird nach aktuellem Kenntnisstand nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b> | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Wasser</b>    | Gering/Mittel     | Gering/Mittel         | Gering/Mittel          | Gering/Mittel          |

### 1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP zufolge ist das Klima im Isar-Inn-Hügelland 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).

Der beplante Bereich in Thannenmais hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländerrücken der in Richtung Tälchen im Westen sowie in Richtung Osten zur Kreisstraße DGF 7 hin, sowie in Richtung Norden abfällt. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten 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, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Dörflichen Wohnens und Gewerbegebiet) gegenüber.
- Weitere Emissionen sind durch nicht wesentlich störende Gewerbe-/Handwerksbetriebe im Dörflichen Wohngebiet und durch Unternehmen im Gewerbegebiet zu erwarten.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>  | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|-------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Klima/Luft</b> | Gering/Mittel     | Gering/Mittel         | Mittel                 | Mittel                 |



### 1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

**Bestand:**

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Norden ist die Sicht eingeschränkt durch den Waldbestand und bestehende Bebauungen, von Süden, durch bestehendes Siedlungsgebiet. Thannenmais und Umgebung hat einen relativ hohen Waldanteil und ist durch landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend Ackerbau, geprägt. Bei den Wäldern handelt es sich zu einem großen Anteil um strukturarme Forste. Der Anteil naturnaher Strukturelemente im Tertiären Hügelland ist gemäß ABSP allgemein sehr gering, was auch die geringe Anzahl amtlich kartierter Biotope sowie das Fehlen von Strukturvielfalt im Umfeld der Planung belegt. Zahlreiche Hofstellen, davon eine Vielzahl mit bereits eingestelltem landwirtschaftlichem Betrieb, liegen zerstreut in Einzellage.

**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 wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief einschließlich des Tälchens im Westen weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich werden das Dörfliche Wohngebiet sowie das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden.
- Die Übergänge zu bestehenden Siedlungseinheiten im Norden und Süden der Planung werden mit den geplanten Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern ortsbildverträglich gestaltet.

**Prognose:**

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Landschaftsbild</b> | Gering            | Mittel                | Gering/Mittel          | Mittel                 |

### 1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

**Bestand:**

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

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

Nördlich der Planung liegt ein Wald, der gemäß Waldfunktionsplan zum überwiegenden Teil als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand ausgewiesen ist. In diesem Bereich befinden sich auch Abgrenzungen des Arten-

und Biotopschutzprogramms (ABSP): ABSP-Nummer B118.00.01 und ABSP-Nummer B118.00.02 bzw. Flächen der Biotopkartierung Wald (siehe unter Kapitel 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume).

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung.

Bewertung / Planung:

- Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
- 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.

Prognose:

| <b>Schutzgut</b>                                    | <b>Baubedingt</b> | <b>Anlagenbedingt</b> | <b>Betriebsbedingt</b> | <b>Zusammenfassung</b> |
|---|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Schutzgebiete/<br/>Kultur- und<br/>Sachgüter</b> | Gering            | Gering                | Gering                 | Gering                 |

#### 1.2.2.9 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 Wohn- und Gewerbegebiets 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 unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 1.2.3 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

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.
- 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

Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO und für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) lässt unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten. Tankstellen wurden u.a. wegen der Gefahr durch Bodenverunreinigung ausgeschlossen.

Die Lage des beplanten Bereichs am Geländerücken, außerhalb sensibler Bereiche, trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise Überflutung des Bereichs ist nicht zu erwarten.

Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

#### 1.2.4 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 Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.



### **1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung**

#### 1.3.1 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 Wohn- und Gewerbeflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der 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.

### **1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

#### 1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Erhalt des Tälchens im Westen (wassersensibler Bereich), Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser des westlichen Planungsgebiets, und Ergänzung durch ein Regenrückhaltebecken, Verzicht auf Verrohrung in diesem Bereich
- Festsetzung von vernetzenden Grünflächen
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung, Einbindung ins Ortsbild
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeänderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

#### 1.4.2 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 schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

### 1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 14 bzw. § 18 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 (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und innerhalb bzw. außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

#### 1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Der Großteil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker und Intensivgrünland) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.



**Bereiche ohne wesentliche Änderung der Eingriffsschwere (= grau)**

**Flächen sind nicht bilanzrelevant**

Ursprünglicher Zustand: Verkehrsfläche, bzw. bestehende Siedlungsfläche  
Planung: Bauland, Verkehrsfläche, Gartenfläche, bzw. bestehende Siedlungsfläche

**Bereiche mit Festsetzungen zur Sicherung bestehender oder geplanter Grünflächen (= grün / weiß)**

**Flächen sind nicht bilanzrelevant**

Ursprünglicher Zustand: Acker, Grünland  
Planung: Baum-/Strauchpflanzung, Grünflächen

**Bereiche mit Änderung der Eingriffsschwere (= rot bzw. gelb)**

**Flächen sind bilanzrelevant**

|               | Fläche   | Bestand | GRZ  | Faktor | WP            |
|---------------|----------|---------|------|--------|---------------|
| F.1           | 12.458,2 | 3       | 0,45 | 0,9    | 15.137        |
| F.2           | 391,5    | 3       | 0,45 | 0,9    | 476           |
| F.3           | 4.960,3  | 3       | 0,35 | 0,9    | 4687          |
| F.4           | 1.522,9  | 3       | 0,35 | 0,9    | 1439          |
| F.5           | 3.341,4  | 3       | 0,35 | 0,9    | 3158          |
| F.6           | 2.675,2  | 0       | 0,35 | 0,9    | 0             |
| <b>Gesamt</b> |          |         |      |        | <b>24.897</b> |

1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich findet auf der internen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1072 (TF), Gemarkung Niederreisbach, Marktgemeinde Reisbach statt.

TF K.1 und TF K.2: Waldumbau von Nadelforst zu Laubmischwald und Aufbau eines Waldmantels

TF Nr. 3: Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

A) Flächengröße und Lage der Fläche

Fl.-Nr.: 1072 (TF), Gemarkung Niederreisbach

Anerkennungsfaktor: **Kompensationsfläche K.1** (bestehend aus Teilfläche K.1)

Größe: K.1 2.475,6qm

Bestand: artenarmer Nadelforst (alt) N 713 (6 WP)

Ziel: Standortgerechter Laubmischwald hier z.B. Buchenwald (L243) örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (alte Ausprägung Typ L 243 mit 14 WP)

Abschlag: time-lag - 3 WP

Berechnung: 2.475,6qm \* (14WP-6WP-3WP) = 12.378 WP



**Kompensationsfläche K.2** (bestehend aus Teilflächen K.2.1, K.2.2)

|             |  |
|-------------|--|
| Größe:      | K.2.1 402 qm<br>K.2.2 249,9qm  |
| Bestand:    | K.2.1 Acker A11 (2 WP)<br>K.2.2 Intensivgrünland G11 (3 WP)                          |
| Ziel:       | Waldmantel frisch bis mäßig trockener Standorte (Typ W12 mit 8WP)                    |
| Abschlag:   | time-lag - 0 WP  |
| Berechnung: | K.2.1 402qm * (8WP-3WP-0WP) = 2.412 WP<br>K.2.2 249,9qm * (8WP-3WP-0WP) = 1.249,5 WP |

**Kompensationsfläche K.3** (bestehend aus Teilflächen K.3.1, K.3.2 und K.3.3)

|             |  |
|-------------|--|
| Größe:      | K.3.1 1.237,4 qm<br>K.3.2 2.102,4qm<br>K.3.3 428,9qm   |
| Bestand:    | K.3.1 Acker A11 (2 WP)<br>K.3.2 Intensivgrünland G11 (3 WP)<br>K.3.3 Intensivgrünland G11 (3 WP)                         |
| Ziel:       | Streuobst im Bestand mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung Typ B431 mit 8WP)                    |
| Abschlag:   | time-lag - 0 WP  |
| Berechnung: | K.3.1 1237,4 * (8WP-3WP-0WP) = 7.424,4<br>K.3.2 2102,4 * (8WP-3WP-0WP) = 10.512<br>K.3.3 428,9 * (8WP-3WP-0WP) = 2.144,5 |

B) Entwicklungsziel:

K.1 - Waldumbau: Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von arten- und strukturarmen Nadelforst (Ausgangszustand) durch Durchforstungseingriff nach Bedarf (Entnahme von standortfremden Fichten) und Pflanzung von geeigneten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s.u.) zu strukturreichen, standortgemäßen Laubmischwald (Zielzustand L 243).

K.2 – Waldmantel: Aufbau eines naturnahen Waldmantels durch Pflanzung von geeigneten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (s.u.). (Zielzustand W12)

K.3 – Streuobstwiese: Anlage einer Streuobstwiese auf extensiv genutztem, artenreichem Grünland (Zielzustand B431)

Ziel der Maßnahme ist eine Umwandlung von mäßig artenreichem Grünland (Ausgangszustand) in eine artenreiche extensive Flachlandmähwiese (Zielzustand) und Entwicklung von Obstbäumen. Angestrebt wird das Artenspektrum des Lebensraumtyps 6510 (FFH-Richtlinie). Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

C) Rechtliche Sicherung und Maßnahmenbeschreibung (zeitlich unbefristet bzw. bis zum Ende des Eingriffes):

## C.1) Verbote und Einschränkungen

### Verbote:

Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

### Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
- Ebenso ist Schnittgut aus Hecken-/Gehölzschnitt abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen (im Sinne von Wertstoff-/Kompostierhöfen bzw. energetischer Verwertung).

## C.2 Wiederkehrende Leistungen (zeitliche Befristung 25 Jahre)

### K.1 – Waldumbau und K.2 -Waldmantel:

- Maßnahmen im Wald: Ein plenterartiger Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10 bis 15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### K.3 - Streuobstwiese:

#### Obstbäume:

- Jährliche Kontrolle Zustand und Schutzvorrichtungen (Wildverbiss, Pfahl etc.), Erziehungsschnitt in den ersten 5 bis 10 Jahren, Instandhaltungsschnitt in den Folgejahren, bei starker Trockenheit wässern

#### Grünland:

- Aushagerungsphase (5 Jahre): In den ersten fünf Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung durchzuführen (mindestens 3 Schnitte pro Jahr, Abfuhr des Mähguts wie unter Einschränkungen beschrieben), um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten.
- Anreicherung der Artenausstattung (Beschreibung siehe unter einmalige Leistungen)
- Entwicklungsphase (20 Jahre): Nach der Aushagerungsphase darf der erste Heuschnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Eine extensive Nachbeweidung im Herbst ist nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein alleiniges Mulchen der Fläche ohne Mähgutabfuhr ist nicht ausreichend. Die Fläche ist nach der Aushagerungsphase zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass

vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwendung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen, ist die Mahd in dieser Phase für 20 Jahre aufrecht zu erhalten. Zur Förderung der Kleinf fauna ist eine Schnitthöhe von 6 cm oder höher einzuhalten. Dabei sollen jeweils ca. 20% der Fläche von der jährlichen Mahd ausgenommen und als Brachestreifen belassen werden (Rückzugsbereich Fauna und Überwinterungsquartier für Insekten). Die Lage der Brachestreifen wechselt dabei jährlich.

Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### C.3 Duldungsverpflichtung (nach Ablauf der 25 Jahresbewirtschaftung bis zum Ende des Eingriffs oder aber unbefristet)

Die Fläche muss 25 Jahre lang sachgerecht gepflegt werden. Wenn der Eigentümer oder dessen Rechtsnachfolger nach der aktiven Phase der Pflege (25 Jahre) keine Pflegemaßnahmen mehr durchführen will, so ist er verpflichtet eine Pflege durch die Untere Naturschutzbehörde (auf deren Kosten) zu dulden.

### C.4 Einmalige Leistungen

#### Maßnahmenbeschreibung:

#### K.1 – Waldumbau und K.2 -Waldmantel:

Aufbau eines abgestuften Waldmantels, das heisst der äußere Waldmantel besteht aus Sträuchern, der innere Waldmantel aus Bäumen und Sträuchern. Wald und Hecke: Pflanzungen 2-3-reihig, gebietseigene Bäume und Sträucher, Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) lt. BFN 2020. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m, zwischen den Reihen 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stck. einer Art gem. Pflanzliste (s.u.) in Gruppen und im Wechsel zu pflanzen. Es ist eine zeitlich befristete Einzäunung zum Schutz vor Wildverbiss zu errichten, bis der Bewuchs die erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren ist der Wildschutzzaun zu entfernen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4m für Bäume und 2m für Sträucher sind nur zu Nachbargrundstücken einzuhalten. Anzahl 45 Bäume und Sträucher je 100qm, die genaue Zusammensetzung ist mit der zuständigen Forsteinrichtung zu klären.

Nach Anlage der Flächen (Bepflanzung/Umbau) ist kein Kahlschlag zulässig, nur Einzelbaumentnahme, bei der Holzentnahme ist auf eine bodenschonende Holzernte zu achten,

Entwicklung von 8 Biotopbäumen und 2 Uraltbäumen je Hektar, die aus der Nutzung genommen werden, um auf natürliche Weise zu altern und abzusterben; Die Biotopbäume werden ca. 30 Jahre, die Uraltbäume ca. 50 Jahre nach der Pflanzung in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau festgelegt und markiert. Im Zielzustand sind mindestens 15 Vfm liegendes oder stehendes Totholz je Hektar zu erreichen, stehendes Totholz muss einen Brusthöhendurchmesser (BHD) von mindestens 30 cm aufweisen, liegendes Totholz muss einen Durchmesser von mindestens 50 cm am stärkeren Ende, und eine Mindestlänge von fünf Metern aufweisen, Baumkronen müssen einen Durchmesser von mindestens 30 cm und eine Mindestlänge von fünf Metern aufweisen.



### K. 3 - Streuobstwiese:

#### Obstbäume:

Es sind 25 Obstbäume zu pflanzen. Die Obstgehölze sind in einer Entfernung von ca. 10 m zueinander zu pflanzen.

Pflanzung vorzugsweise im Herbst oder Winter (wenn Boden frostfrei), Hochstamm Mindeststammhöhe 1,80m verwenden, Lockerung des Bodens mit Untergundlockerer, alternativ Einzelbaumpflanzung mit Pflanzgrube, Verwendung von Pflanzpfählen (Länge 2,50m, Durchmesser 5-6 cm), Verwendung von Pflanzkörben zum Schutz vor Wühlmäusen und Mäusen (Breite mind. 60 cm x 30 cm, Maschenweite max. 16 mm, vorzugsweise unverzinkt), Schutz gegen Wildverbiss, Durchführung Pflanzschnitt, Anlegen einer Baumscheibe einschließlich Gießrand, Düngung in den ersten 4 Jahren (Vorratsdüngung mit Kompost bzw. Stallmist, nur im Bereich der Baumscheibe)

#### Grünland:

Nach der fünfjährigen Aushagerungsphase (siehe wiederkehrende Leistungen) ist zur Anreicherung der Artenausstattung eine Saatgutausbringung mit Heublumen des Lebensraumtyps 6510 vorzunehmen. Dazu ist Samenmaterial von extensivem Grünlandaufwuchs aus der näheren Umgebung auszustreuen, wenn der Wiesenbestand lückiger wird und neues Saatgut entsprechenden Keimerfolg erreichen kann. Alternativ ist es auch möglich zugekauftes Regiosaatgut (Region 16, Grundmischung) auszubringen oder eine Mähgutübertragung durchzuführen.

### C.5 Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

### C.6 Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

#### **Umsetzungsbeginn:**

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) der Erschließungsstraße herzustellen.

### C.7 Pflanzlisten

#### K.1 – Waldumbau und K.2 -Waldmantel:

Ergänzungen oder Änderung der Artenlisten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung möglich.

Auswahlliste zu gebietseigenen Sträuchern (I.Str., 3-5 Triebe, 60-100cm):

|                     |   |
|---------------------|---|
| Berberis vulgaris   | Berberitze  |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel                                    |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn                            |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen                                      |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster                               |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche                                  |
| Prunus spinosa      | Schlehe (möglichst Wildherkünfte aus dem Naturraum) |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder                                  |

Auswahlliste zu gebietseigenen Bäumen (Heister 2 x v., 150-200cm):

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche             |
| Fagus sylvatica  | Rot-Buche             |
| Prunus avium     | Vogelkirsche          |
| Sorbus aucuparia | Gewöhnliche Eberesche |
| Quercus robur    | Stiel-Eiche           |

K. 3 – Streuobstwiese

Auswahlliste zu gebietseigenen Obstbäumen (Hochstamm 2 x v., 180-200cm, StU 12-14):

Äpfel:

|                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| 'Kaiser Wilhelm'     | 'Gravensteiner'                |
| 'Welschinsler'       | 'James Grieve'                 |
| 'Topaz'              | 'Maschansker'                  |
| 'Fromms Goldrenette' | 'Schmidtbergers Winterrenette' |

Birnen:

|                        |
|------------------------|
| 'Gellerts Butterbirne' |
| 'Gute Graue'           |
| 'Katzenkopf'           |

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 1.4.3.1: 11.486 Wertpunkte.

Kompensationsflächen gem. 1.4.3.2 die dem Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ zugeordnet werden:

**Kompensationsumfang gesamt mit Überschuss**

|       | Fläche | Bestand | Ziel | Abschlag | Rechenwert       | Komp            |
|-------|--------|---------|------|----------|------------------|-----------------|
| K.1   | 2475,6 | 6       | 14   | 3        | 5                | <b>12.378</b>   |
| K.2.1 | 402    | 2       | 8    | 0        | 6                | <b>2412</b>     |
| K.2.2 | 249,9  | 3       | 8    | 0        | 5                | <b>1.249,5</b>  |
| K.3.1 | 1237,4 | 2       | 8    | 0        | 6                | <b>7.424,4</b>  |
| K.3.2 | 2102,4 | 3       | 8    | 0        | 5                | <b>10.512</b>   |
| K.3.3 | 428,9  | 3       | 8    | 0        | 5                | <b>2.144,5</b>  |
|       |        |         |      |          | <b>Summe</b>     | <b>36.120,4</b> |
|       |        |         |      |          | <b>Differenz</b> | <b>11.489</b>   |

**Kompensationsflächen die dem Bebauungsplan „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ zugeordnet werden:**

|       | Fläche | Bestand | Ziel | Abschlag | Rechenwert | Komp             |                 |
|-------|--------|---------|------|----------|------------|------------------|-----------------|
| K.1   | 2475,6 | 6       | 14   | 3        | 5          |                  | <b>12.378</b>   |
| K.2.1 | 402    | 2       | 8    | 0        | 6          |                  | <b>2.412</b>    |
| K.2.2 | 249,9  | 3       | 8    | 0        | 5          |                  | <b>1.249,5</b>  |
| K.3.1 | 1237,4 | 2       | 8    | 0        | 6          |                  | <b>7.424,4</b>  |
| K.3.2 | 234    | 3       | 8    | 0        | 5          |                  | <b>1.170</b>    |
| K.3.3 | 0      | 3       | 8    | 0        | 5          |                  | <b>0</b>        |
|       |        |         |      |          |            | <b>Summe</b>     | <b>24.633,9</b> |
|       |        |         |      |          |            | <b>Differenz</b> | <b>3</b>        |

**Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 24.631 Wertpunkten ist somit vollständig kompensiert.**

**Es verbleiben für andere Maßnahmen 11.486 Wertpunkte.**

## 1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 1.5.1 Standortwahl

Die Marktgemeinde Reisbach hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten verschiedener Flächen für Wohnen und für Gewerbebetriebe eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Dörflichen Wohngebietes und Gewerbegebietes 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 Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße DGF 7
- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen und Schutzgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

### 1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Dörfliche Wohngebiet und Gewerbegebiet von vorne herein



ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### 1.5.3 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.

## 1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Reisbach hat großen Bedarf an Flächen für dörflichem Wohnen und Gewerbe. Mit der Ausweisung Dörflichen Wohngebietes und Gewerbegebietes im Anschluss an bestehende Siedlung im Gemeindeteil Thannenmais erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland innerhalb des Marktgemeindegebiets Reisbach. Innerhalb des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Flächen, davon überwiegend Acker. Besonders schutzwürdige Bereiche oder Schutzgebiete liegen außerhalb der geplanten Bauvorhaben. Ein wassersensibler Bereich im Westen (Tälchen mit zeitweise erhöhtem Wasserabfluss) wird in die Planung integriert und bleibt frei von baulichen Eingriffen.

Die 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung. Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden auf der Ausgleichsfläche im Westen des Planungsgebiets ausgeglichen. 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 |
|------------------------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fläche</b>                | Gering        | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |
| <b>Mensch / Immissionen</b>  | Mittel        | Gering/Mittel  | Mittel          | Mittel          |
| <b>Arten und Lebensräume</b> | Gering/Mittel | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |
| <b>Boden / Geologie</b>      | Gering/Mittel | Mittel         | Gering/Mittel   | Mittel          |
| <b>Wasser</b>                | Gering/Mittel | Gering/Mittel  | Gering/Mittel   | Gering/Mittel   |
| <b>Klima/Luft</b>            | Gering/Mittel | Gering/Mittel  | Mittel          | Mittel          |

|                            |        |        |               |        |
|----------------------------|--------|--------|---------------|--------|
|                            |        |        |               |        |
| <b>Landschaftsbild</b>     | Gering | Mittel | Gering/Mittel | Mittel |
| <b>Kultur- / Sachgüter</b> | Gering | Gering | Gering        | Gering |

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Rolf-Peter Holzleitner

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