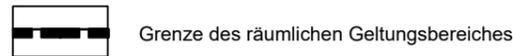


**1. GELTUNGSBEREICH**



**2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

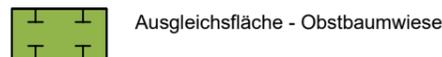
NUTZUNGSKREUZ SCHEMA

1	2	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
3	4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
5	6	Bauweise	Gebäudeformen

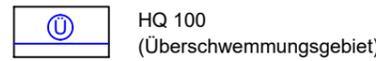
**3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUGRENZEN**



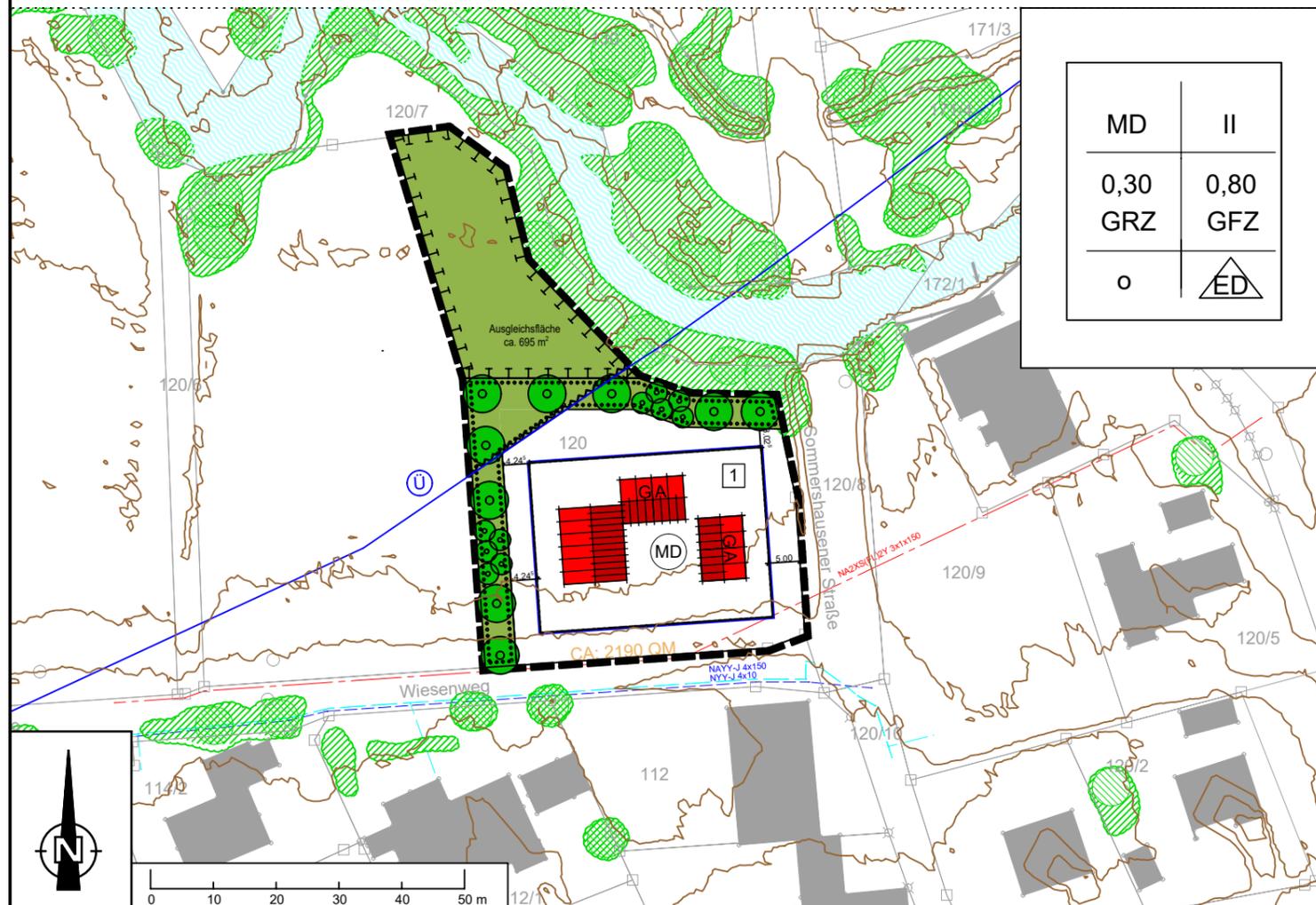
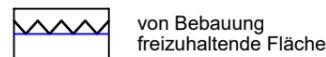
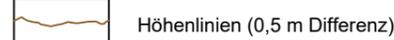
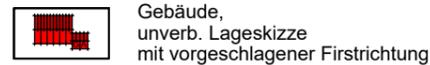
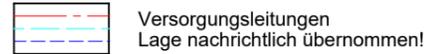
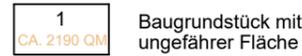
**4. GRÜNFLÄCHEN**



**3. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**



**6. HINWEISE**



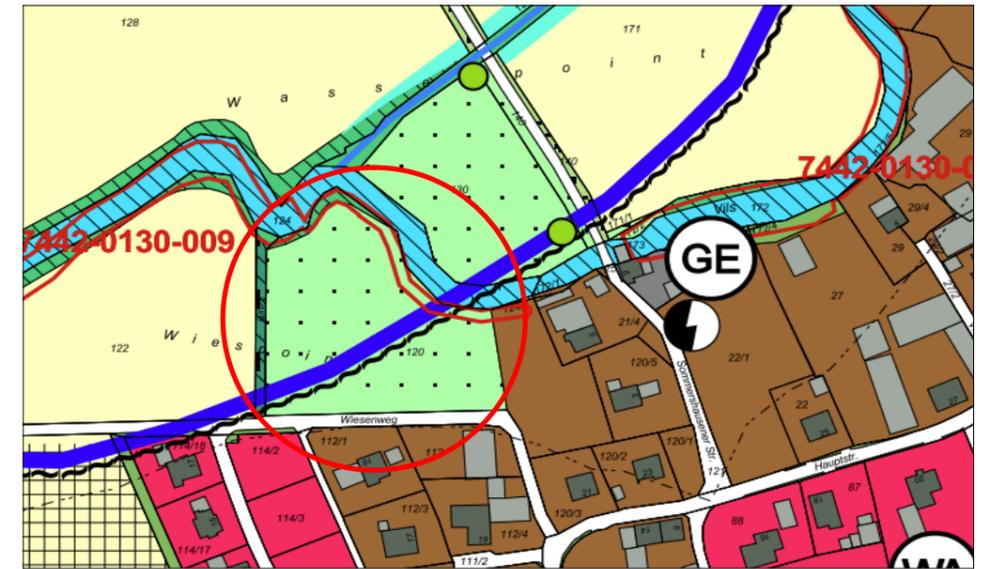
MD	II
0,30	0,80
GRZ	GFZ
o	△ ED

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## Niederhausen „Wiesenweg“

MARKT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

REISBACH  
DINGOLFING - LANDAU  
NIEDERBAYERN



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstäblich)

Reisbach, den .....  
1. Bürgermeister

Planung:	Entwurfsverfasser:  Ingenieurgesellschaft Telefon: 09951 /6901-0, Fax: 09951 / 6901 -25 Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar E-Mail: info@obw-ig.de Internet: www.obw-ig.de Thomas Ebner B. Eng.
Vorhabensträger:	Markt Reisbach Landauer Str. 18 94419 Reisbach
Maßstab:	M 1 : 1000
Stand:	19.03.2024
Projekt:	P_SCHUDER&WILD_2023-575

Markt Reisbach  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**Niederhausen „Wiesenweg“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE

BEGRÜNDUNG

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

Markt Reisbach  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**Niederhausen „Wiesenweg“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISE



ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

## 2. Satzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erlässt die Marktgemeinde Reisbach folgende

### **Einbeziehungssatzung**

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung Niederhausen „Wiesenweg“ der Gemeinde Reisbach umfasst das Teilgrundstück mit der Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 19.03.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung für den Geltungsbereich dieser Satzung wird als „Dorfgebiet“ festgelegt.

Es wird die offene Bauweise festgelegt.

Die maximal zulässige bzw. die festgesetzte Anzahl der Geschosse sind in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragen.

#### **Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude:**

Wandhöhe: max. 7,00 m

Firshöhe: max. 9,50 m

#### **Höhe baulicher Anlagen Nebengebäude:**

Wandhöhe Nebengebäude bei Flachdächern: max. 3,50 m

Firshöhe Nebengebäude bei geneigten Dächern: max. 7,00 m

### **Definition Wandhöhe:**

#### Unterer Bezugspunkt:

Höhenbezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des Zeilers der Erschließungsstraße, gemessen an der geplanten Gebäudemitte von Haupt- bzw. Nebengebäude.

#### Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Bei Pultdächern gilt die Wandhöhe an der Traufseite.

#### Höhenlage:

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 0,50 m über dem Niveau des Höhenbezugspunktes liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

## § 4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,60 festgesetzt.

Die GRZ darf durch die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen um max. 50 % überschritten werden.

## § 5 Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.

## § 6 Weitere textliche Festsetzungen

### **a) Einfriedungen, Stützmauern**

Einfriedungen und Stützmauern sind ausschließlich außerhalb des Überschwemmungsbereichs zulässig.

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand von min. 15 cm zwischen Einfriedung und der Geländeoberkante einzuhalten.

Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

### **b) Stellplätze**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen auf den jeweiligen Parzellen zulässig.

### c) Regenwasserwirtschaft

Bei jedem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.

In diesem ist insbesondere die Oberflächenentwässerung mit den entsprechenden Rückhalte- und Versickerungsflächen detailliert aufzuzeigen.

Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht erlaubt.

Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

Zudem wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung herzustellen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

### d) Schmutzwasser

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in das best. Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils einzuleiten.

Die Nutzung der Druckleitung (PEHD 80) zur Ableitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers ist mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils abzustimmen.

Es wird notwendig sein, eine private Pumpstation zu errichten, um das anfallende häusliche Schmutzwasser in der Druckleitung ableiten zu können.

Alternativ hierzu wäre eine Hausanschlussleitung Richtung Wiesenweg bzw. Hauptstraße. Die Entwässerung ist über die Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

### e) Bodenschutz

Es wird verbindlich festgelegt, dass aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im betreffenden Bereich bei Baumaßnahmen vorrangig auf den Einsatz von ausgebautem Bodenmaterial aus diesem Areal zurückgegriffen werden soll. Sollte Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist gemäß bodenschutzrechtlichen Vorgaben eine Arsenuntersuchung zwingend erforderlich. Diese Prüfung richtet sich nach den Richtlinien des LFU-Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" sowie dem Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden". Bei Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit entfällt die Notwendigkeit zusätzlicher Arsenuntersuchungen. Die ordnungsgemäße Verbringung des nicht wiederverwendbaren Bodenaushubs ist durch Dokumentation zu belegen und auf Anforderung der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Darüber hinaus ist eine detaillierte Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials erforderlich, die die unterschiedlichen Bodenschichten (Oberboden,

Unterboden, Untergrund) berücksichtigt und die Wege der Verwertung oder Deponierung samt Lagerflächen und Lagerzeiten umfassend darlegt.

**f) Festsetzung zur Grünordnung**

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist zum Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. versickerungsfähiger Pflasterbelag in der Einfahrt sind zu berücksichtigen und im Plan entsprechend darzustellen. Auf eine sockellose Einfriedung ist zu achten.

Für die Bepflanzung sind autochthone Gehölze zu verwenden. Im Freiflächengestaltungsplan sind die Art, Stückzahl und Pflanzgröße anzugeben.

private Grünflächen:

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder fünf standortheimische Sträucher zu pflanzen. Bei Strauchpflanzungen sind Gruppen von mind. fünf Stück zu bilden.

Die planliche Darstellung zeigt das erforderliche Maß der Bepflanzung. Standort und Anteil von Bäumen/Sträuchern sind frei wählbar.

Landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig!

Bei Pflanzungen, welche an landwirtschaftliche Grundstücke angrenzen, sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume in Hochstammqualität,

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen

Sträucher 3 – 5 Triebe, 60 - 100cm

Die Arten sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

**Bäume**

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

*Obstbäume heimischer Arten & Sorten*

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Hänge-Birke

Hainbuche

Vogel-Kirsche

Stiel-Eiche

Vogelbeere, Eberesche

Winter-Linde

**Sträucher**

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Roter Hartriegel

Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdor
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**g) Festsetzungen zu Ausgleichsflächen**

Die erforderliche Ausgleichsfläche (insgesamt 695 m<sup>2</sup>) wird auf der Fläche Fl.Nr. 120 in der Marktgemeinde Reisbach Gemarkung Niederhausen in unmittelbarer Gewässernähe als artenreiche, extensive Grünlandfläche mit feuchter Ausprägung realisiert, die durch zweischürige Mahd und Abtransport des Mähgutes zu pflegen ist.

Das Verwenden von Dünger und/oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.

Im Plan M 1:1000 in der Fassung vom 13.09.2023 ist die Ausgleichsfläche und das Entwicklungsziel dargestellt.

**h) Festsetzungen zu Überschwemmungsgebieten**

Das zu bebauende Grundstück wird im nordwestlichen Bereich von der vorherrschenden HQ 100 Hochwasserlinie durchzogen. Alle nördlich angrenzenden Teilflächen des Grundstücks sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Gegebenenfalls anzutreffende hohe Grundwasserstände sind bei der Eingabeplanung zu berücksichtigen.

**i) Festsetzungen zu Versorgungsleitungen**

Das zu bebauende Grundstück wird im südöstlichen Bereich von einer durch Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesicherten Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH durchzogen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

**§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Reisbach, den .....

.....

Erster Bürgermeister

Markt Reisbach  
Landkreis Dingolfing - Landau

Einbeziehungssatzung  
**Niederhausen „Wiesenweg“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



ENTWURF: 11.09.2023

FASSUNG: 19.03.2024

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar  
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25  
Mail: [info@obw-ig.de](mailto:info@obw-ig.de); Web: [www.obw-ig.de](http://www.obw-ig.de)

## 1.1. Geltungsbereich

Das betroffene Teilgrundstück mit der Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortschaft Niederhausen der Marktgemeinde Reisbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Extensivgrünland“ nach § 5 BauNVO dargestellt. (siehe Abbildung 1)

Der Geltungsbereich grenzt zudem an das südliche „Allgemeine Wohngebiet“ und das „Dorfgebiet“, sowie an das östlich gelegene „Gewerbegebiet“ an.

Die umliegende Bebauung ist in erster Linie durch Wohnbebauung charakterisiert (siehe Abbildung 2).

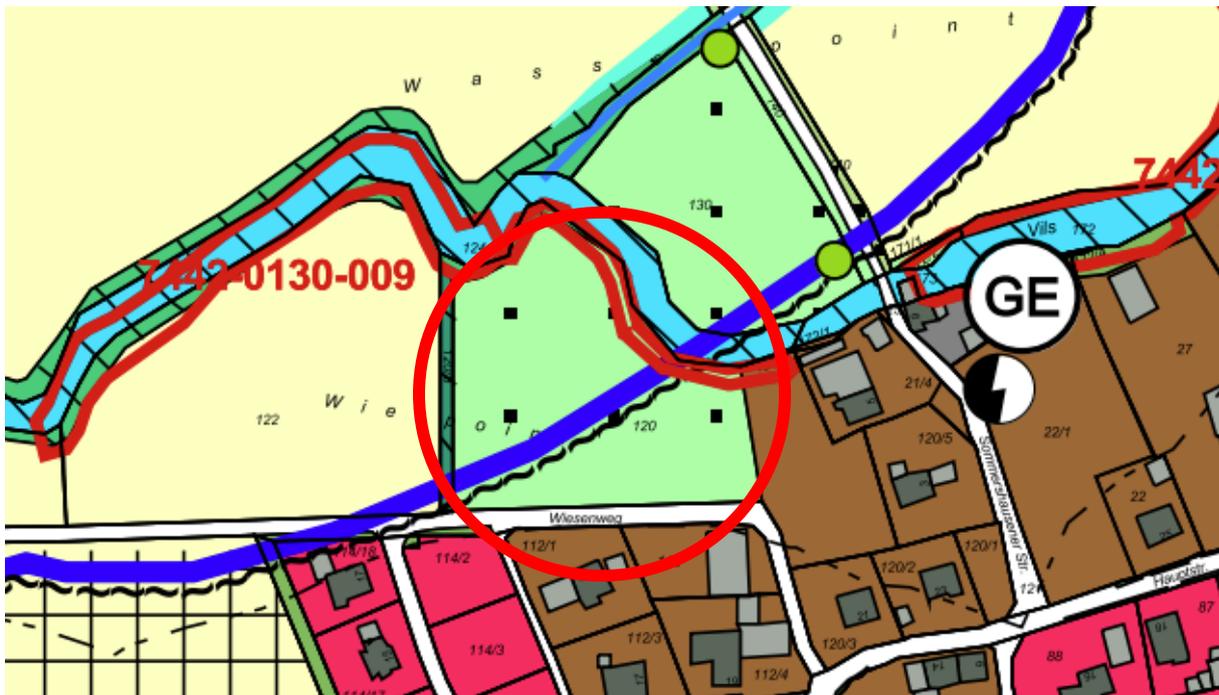


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 1.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Antrag der Grundstückseigentümer.

Die benachbarte Fläche mit der Flurnummer 120/9 befindet sich zwar im Familienbesitz, steht aber den Antragstellern nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf ein Teilgrundstück der Flurnummer 120 ausgewichen.

Das überplante Flurstück befindet sich im Außenbereich. Zur Abrundung soll das Grundstück zum bestehenden Wohngebiet einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung der bauplanrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für diesen Zweck.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

### 1.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im südwestlichen Teil der Ortschaft Niederhausen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.191 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind ebenfalls gegeben.

### 1.4. Vorhandene Bebauung und charakteristische Siedlungsgefüge

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Gebietes entlang der Sommershausener Straße ist durch Wohnnutzung geprägt. Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.

Das Grundstück ist noch komplett unbebaut.



Abbildung 2 Geplanter Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Niederhausen Wiesenweg

## 1.5. Immissionsschutz

Der Gebietscharakter der Fläche der Einbeziehungssatzung wird als „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die umgebende Bebauung ist laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE), Dorfgebiet (MD) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

## 1.6. Erschließung

### Verkehr:

Das Planungsgebiet soll über eine Zufahrt auf die „Sommerhausener Straße“ oder alternativ auf den „Wiesenweg“ erschlossen werden.

### Trink-/Abwasser:

Die geplante Bebauung kann an die bestehende Trinkwasserversorgung, sowie an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen ist über Grünflächen oder Mulden breitflächig zu versickern. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Kanal zu prüfen.

Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird zudem empfohlen, auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung zu errichten.

### Altlasten und Bodenschutz:

Laut Kataster nach Art. 3 BayBodSchG („Altlastenkataster“) des Bayrischen Landesamts für Umwelt (LfU) sind im Geltungsbereich keine Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorzufinden.

Aufgrund der erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte sind den in den textlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen und Vorschriften Folge zu leisten.

Es wird dennoch empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Dingolfing – Landau zu informieren.

### Abfallbeseitigung:

Die Abfallsammelbehälter sind von den Anwohnern an den öffentlichen Straßen (Sommerhausener Straße bzw. Wiesenweg) bereitzustellen.

### Diverses:

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

## 1.7. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem Denkmal - Atlas befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7442-0046. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Altheimer Gruppe, der Bronze-, Urnenfelder- und frühen Latènezeit sowie des frühen Mittelalters. Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

### Deshalb wird auf Folgendes hingewiesen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde Dingolfing – Landau frühzeitig zu beantragen ist.**



## 1.8. Energiebedarfsdeckung, Beleuchtung

Die Stromversorgung des Gebäudes soll vollständig durch Photovoltaik, die Warmwasserversorgung vollständig durch thermische Solaranlagen erfolgen. Auf eine grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und Fassade) zur Integration von Solartechnik (Orientierung, Fremd- und Eigenverschattung, Dachneigung) ist daher zu achten.

Die Nutzung von Flüssiggas als Energieträger zu Heizzwecken ist sinnvoll, da Flüssiggas bei der Verarbeitung von Rohöl anfällt und das immer noch praktizierte Abfackeln von Flüssiggas an Fördertürmen und in Raffinerien eine „Vernichtung“ von fossiler Energie darstellt, die beim Einsatz zu Heizzwecken andere Energieträger ersetzen kann.

Wintergärten sollen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zur Vermeidung von Energieverschwendung und zu deren effizienten Nutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integriert errichtet werden.

## 1.9. Mineraldünger und Pestizide, Kompostierung

Auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.

Pro Parzelle soll ein Kompostplatz zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen, und möglichst von organischen Küchenabfällen eingerichtet werden.

## 1.10. Ökologische Belange / Artenschutz

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

## 1.11. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

### 1.11.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden durch das Verbot tiergruppenschädigender Anlagen bzw. Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen getroffen. Eingriffe erfolgen somit nur punktuell auf privaten Grünflächen.

#### SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes wird die Bodenversiegelung beschränkt (GRZ 0,30). Stellflächen und Zufahrten werden als wasserdurchlässige Flächen hergestellt. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen wird, wenn möglich, über Grünflächen oder Mulden vor Ort breitflächig versickert.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die umliegende Bebauung fügt sich die vorliegende Planung in das Landschaftsbild ein.

### 1.11.2. Bestandsbewertung

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten:

Intensiv genutztes Grünland

**Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert)

### 1.11.3. Festlegung der Eingriffsschwere

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

**Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Wohnbebauung mit GRZ kleiner/gleich 0,30: Typ B gemäß Leitfaden**

#### 1.11.4. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

Folgende Flächen werden als Eingriff durch die Einbeziehungssatzung gewertet:

- die geplante Fläche mit einer GRZ von max. 0,30
- abzüglich der Eingrünung des Ortsrandes

Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I:

Betroffene Gesamtfläche der Satzung		2.191 m <sup>2</sup>
- Fläche für Ortsrandeingrünung	-	455 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche mit Eingriffsschwere Typ B I</b>		<b>1.736 m<sup>2</sup></b>

#### 1.11.5. Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugewiesen, aus denen in Abhängigkeit von Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen wird folgender Kompensationsfaktor festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
<b>max. Flächen mit Eingriffsschwere Typ B I</b>	1.736	0,2 – 0,5	0,4	695

#### 1.11.6. Ausgleichsflächen

Die unter 1.11.5 ermittelte erforderliche Ausgleichsfläche muss bereitgestellt werden.  
Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsfläche: **ca. 695 m<sup>2</sup>**

Landau, den .....

Reisbach, den .....

.....  
Thomas Ebner, B. Eng.

.....  
Erster Bürgermeister

## 2. Verfahrensvermerke

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.2023 . . . . . die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Niederhausen „Wiesenweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Niederhausen, Gemeinde Reisbach, auf Flurnummer 120 der Gemarkung Niederhausen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7.12.2023 . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 . . bis 18.1.2024 . . am Verfahren beteiligt.

### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 . . bis 18.1.2024 . . am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.3.2024 . . . . . die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.3.2024 . . . . . unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 17.4.2024 . . . . .

.....  
Erster Bürgermeister

### 5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am 17.4.2024 . . . . . ausgefertigt.

Reisbach, den 17.4.2024 . . . . .

.....  
Erster Bürgermeister

### 6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Reisbach, den . . . . .

.....  
Erster Bürgermeister