



Markt Reisbach

Landauer Str. 18

94419 Reisbach

Satzung des Marktes Reisbach

**über die Einbeziehung einzelner
Außenbereichsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB)
für den Ortsteil Oberkenading,
TFL.Nr. 481 Gemarkung Reith**

Reisbach, 25.04.2017.....

Inhaltsverzeichnis

1. Ergänzungssatzung	3
2. Planteil	6
3. Begründung	7
4. Hinweise	10
5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	12
6. Pflanzenliste.....	15

Planung:
Angela Kirschner-Eschlwech
Landschaftsarchitektin
Lappersdorf 36 a, 94428 Eichendorf
09956/905630, Angela.Kirschner@t-online.de

1. Ergänzungssatzung

für die Ortschaft Oberkenading, Teilfläche der FINr. 481, Gemarkung Reith

Der Markt Reisbach erlässt auf der Grundlage von § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück FINr. 481 der Gemarkung Reith wird gemäß dem im beigefügten Lageplan (1:1000) ersichtlichen Geltungsbereich (schwarz umrandet) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberkenading einbezogen. Der Lageplan der Ortschaft Oberkenading ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bauliche Nutzung/Festsetzungen

Für die Gebäude auf der Planungsfläche gelten folgende planliche und textliche Festsetzungen:

A. Planliche Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

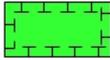
E+1 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl maximal 0,6
GRZ 0,3 Grundflächenzahl maximal 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze



Baugrenze

4. Grünordnung



Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eingrünungsmaßnahmen Richtung Norden und Osten



Baum 2. Ordnung oder Obstbaum zu pflanzen (6 Bäume)



Sträucher zu pflanzen

1-2-reihige Strauchhecke aus heimischen Sträuchern auf ca. 18 m Länge in Abschnitten

5. Erschließung Ackerfläche, Bestand



vorhandene private Feldzufahrt, Bestand

B Textliche Festsetzungen

1. Befestigte Flächen, Erschließung:

Eine Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. durchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge o.ä.) zugelassen. Die Entwässerung der Flächen soll möglichst breitflächig im Gelände erfolgen.

2. Umgang mit Regenwasser:

Anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern/verdunsten, bzw. rückzuhalten, eine Anbindung an einen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, Regenwasser z.B. in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

3. Eingrünung:

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu Arten aus der Pflanzenliste/Empfehlungsliste im Anhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu verwenden. Weitere Ausführungen/Empfehlungen zu Bepflanzung sind ebenfalls in diesem Anhang enthalten. Eine Pflanzung von Nadelgehölzen (Thujen o.ä.) wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Mindestbegrünung: Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 500 qm mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm oder Obstbaum (als Hoch- oder Halbstamm) und 5 Sträucher zu pflanzen.

Auch hierzu wird auf den Anhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verwiesen.

§ 4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Für die Ergänzungssatzung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB). Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff auf der Planungsfläche erfolgt auf dem Grundstück FINr. 481 (im Geltungsbereich) der Gemarkung Reith.

§ 5 Sonstige Festlegungen

Denkmalschutz/Kreisarchäologie:

Direkt im Bearbeitungsgebiet ist lt. Flächennutzungsplan/Bayr. Denkmalatlas kein Bodendenkmal aufgeführt. Lediglich im Abstand von ca. 440m östlich des Geltungsbereiches ist im Bayr. Denkmalatlas das Bodendenkmal D-2-7441-0122, Siedlung bzw. Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung eingetragen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG.

Naturschutz/Untere Naturschutzbehörde:

Die Ausgleichsfläche ist an Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerische Landesamtes für Umwelt (LFU) zu melden.

§ 6 In-Kraft-Treten

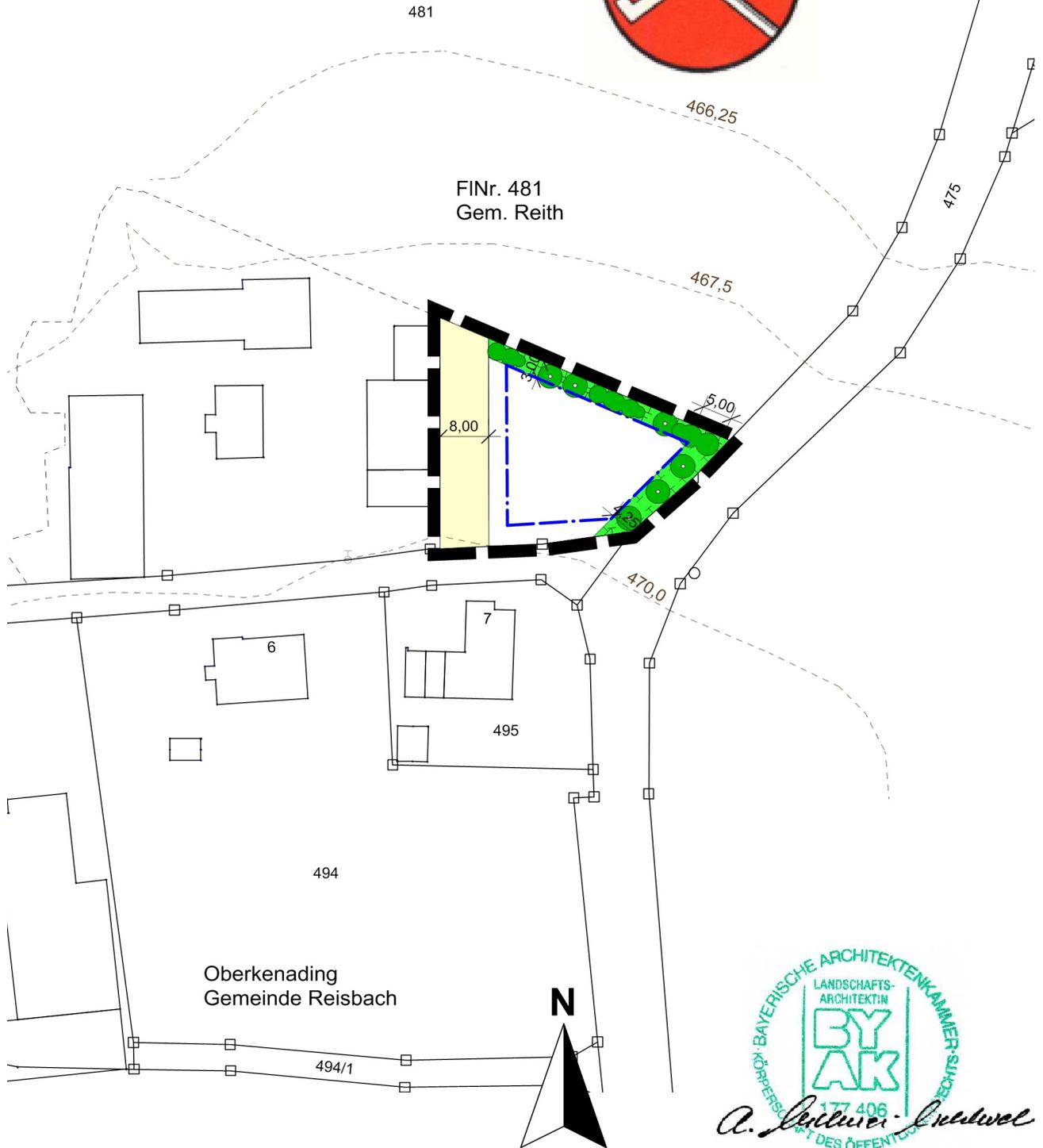
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Reisbach
Reisbach, den

Herr Rolf Holzleitner
1. Bürgermeister

2. Planteil

Ergänzungssatzung Oberkenading Markt Reisbach



M 1:1000



Angela Kirschner-Eschlwech
Landschaftsarchitektin
09956/905630

3. Begründung

3.1 Veranlassung zum Erlass der Ergänzungssatzung

Der Markt Reisbach ist bestrebt, auch in den Ortschaften außerhalb des zentralen Ortes Reisbach Bauland zu schaffen. Durch die Ergänzungssatzung soll vor allem für die ortsansässige Bevölkerung der Bedarf gedeckt werden.

Prüfung der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen, Begründung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungsgebiete, §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Der Wohnraumbedarf kann in Oberkenading nicht durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gedeckt werden. Bebaubare Lücken im Innenbereich sind nicht im kommunalen Eigentum, bzw. die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit.

Daher ist eine Umnutzung von landwirtschaftlicher Fläche für die Entwicklung von Wohnbauland nötig.

Der Einbeziehungsbereich ist aufgrund des Zuschnittes und der Lage eine gut geeignete Fläche für eine ergänzende Bebauung. Der Bereich ist eine Restfläche einer großen Ackerfläche direkt an der Ortsdurchfahrt mit angrenzender Bebauung im Süden und Westen.

Mit dieser Erweiterung von bestehenden Strukturen versucht der Markt Reisbach im Ansatz den Grundsätzen des LEP Punkt 3.1 und 3.3 zu folgen.

3.2 Lage und vorhandene Bebauung

Der Ortsteil Oberkenading liegt südwestlich von Reisbach an der DGF 21. Landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäuser befinden entlang der Ortsdurchfahrt zwischen Kreisstraße Kr DGF 21 im Westen und der Ortsverbindungsstraße zwischen Unterkenading und Failnbach.

Bild 1:
Ausschnitt aus der Topographischen Karte
(ohne Maßstab)



3.3 Planung

Die Ergänzungssatzung erweitert das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet Richtung Osten bis zur Ortsverbindungsstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1.155m². Die geplante Grundstücksfläche ist ca. 860 m² groß. Die Restfläche, ein ca. 8m breiter Streifen östlich des vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes soll weiterhin als landwirtschaftliche Ackerfläche, bzw. als Feldzufahrt nutzbar bleiben.

Übergeordnete Planung

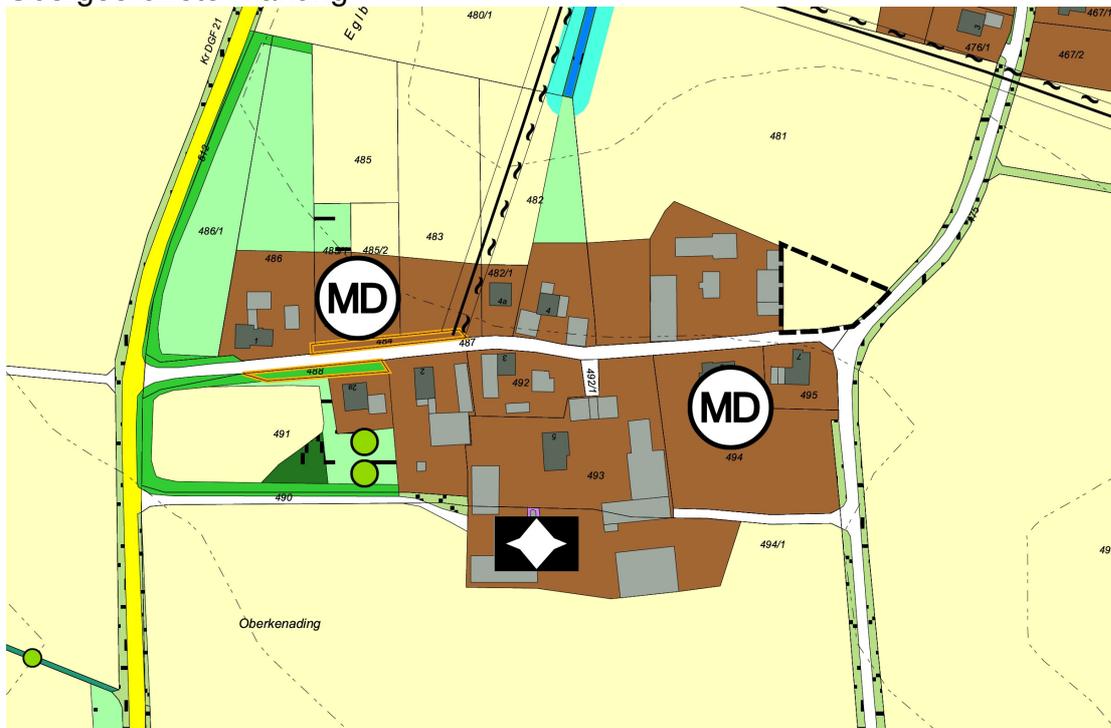


Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach (ohne Maßstab) mit Eintrag der Ergänzungssatzung

Ziel dieser Planung:

Mit dieser Satzung wird die bauliche Entwicklung der Ortschaft Oberkenading im östlichen Bereich abgerundet und die Voraussetzung für eine kleine Erweiterung des Dorfgebietes wird geschaffen.

Die von der Planung betroffene Fläche ist ca. 860 m² groß. Der Ausgleich wird auf 240 m² der Fläche erbracht.

Es ist geplant ein Wohnhaus mit Garage zu errichten.

3.4 Erschließung

Straßen- und Wegeanbindung

Das Grundstück ist über die Ortsstraße in Oberkenading und die Ortsverbindungsstraße von Unterkenading nach Failnbach angebunden.

Wasserversorgung

Die Erschließung der festgesetzten Baufläche mit Wasser erfolgt durch die Wasserversorgung Zweckverband Wasserversorgung Oberes Kollbachtal. Die Wasserleitung verläuft derzeit von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich. Es ist geplant, die Leitung an die nördliche und östliche Grenze des Ergänzungsbereiches zu verlegen.

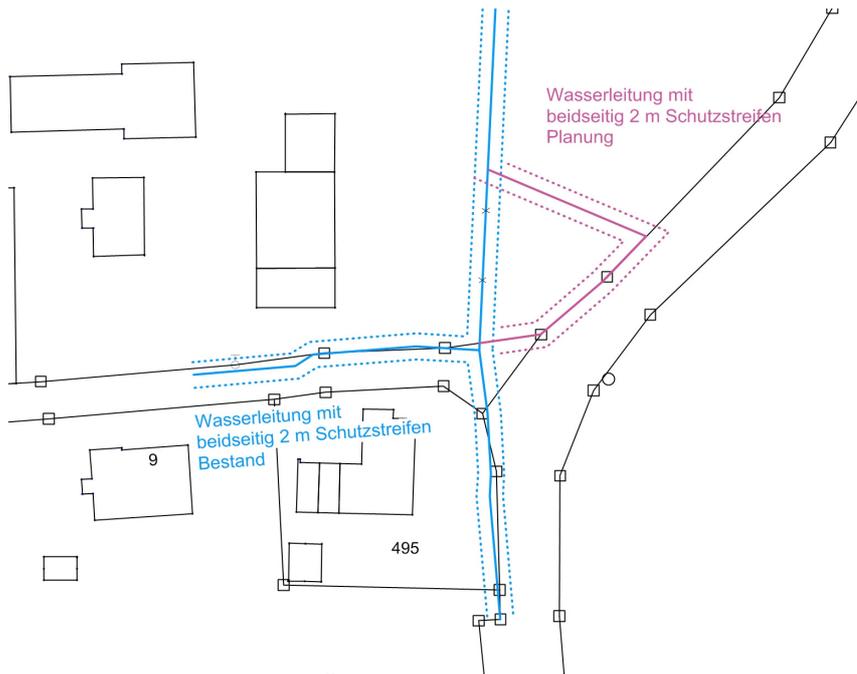


Bild 3: Nachrichtliche Übernahme der Wasserleitung Bestand und vorgesehene Planung (ohne Maßstab)

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Mittlere Vils, Landauer Straße 18, 94419 Reisbach, Telefon: 08734 1207 durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ortsdurchfahrt von Oberkenading, bzw. der Ortsverbindungsstraße von Unterkenading und Failnbach.

Stromversorgung

Die Stromversorgung und evtl. Einspeisung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

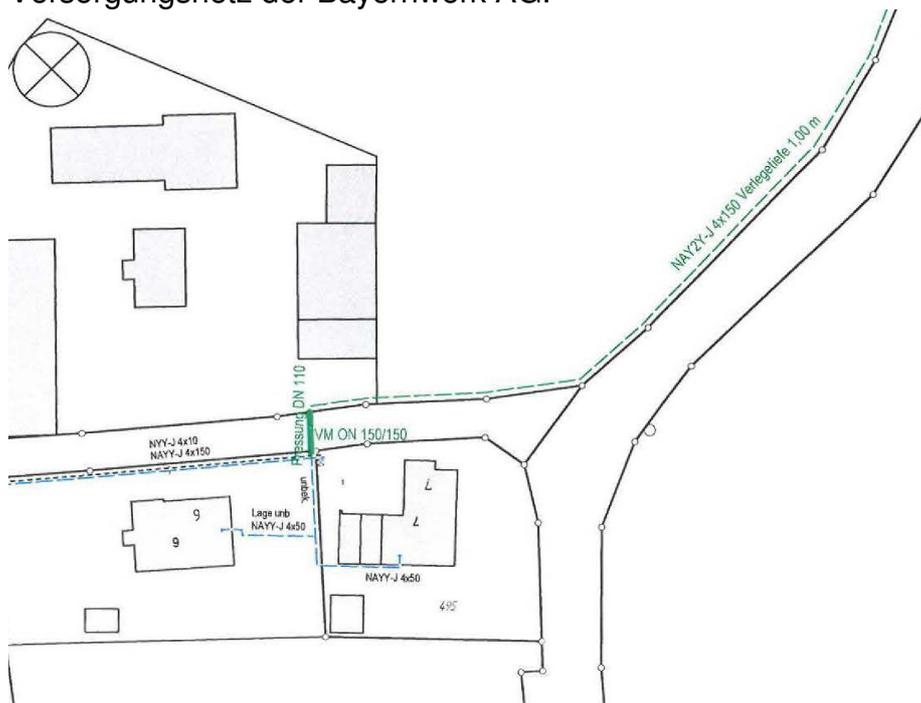


Bild 4: Nachrichtliche Übernahme der Stromleitung Bestand (ohne Maßstab)

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn in Eggenfelden.

Feuerschutz

Der Feuerschutz wird durch die örtliche Feuerwehr Failnbach und die 9 weiteren Feuerwehren des Marktes Reisbach sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

3.5 Naturschutzrechtliche Regelungen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erstellt, die Bestandteil dieser Satzung ist.

4. Hinweise

4.1 Wasserversorgung

Je nach Höhenlage der Wasserleitung und der Anschlussplanung kann die Errichtung einer privaten Pumpstation nötig sein.

4.2 Stromversorgung

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

4.3 Immissionsschutz

Das Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Bezüglich der Auswirkungen auf den Geltungsbereich werden im Zuge des Verfahrens Informationen der zuständigen Fachstellen in die Planung miteinfließen.

4.4 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern. Erst wenn nachgewiesen ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in ein Oberflächengewässer oder einen Kanal zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

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

4.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für MD ist nach der Technischen Regel (DVGW), Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

Die Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" sind einzuhalten.

4.6 Geruchsemissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Der Ortsteil Oberkenading ist landwirtschaftlich geprägt.

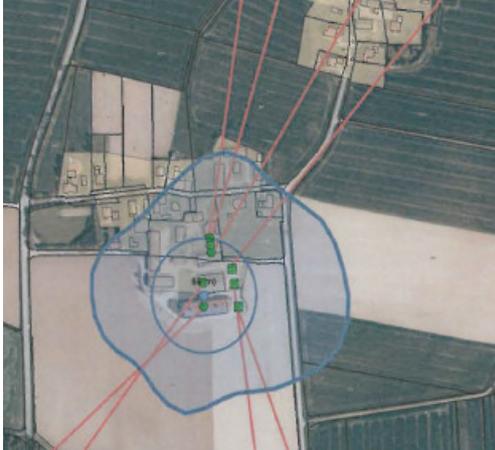


Bild 5: Nachrichtliche Übernahme Ausschnitt zeichnerisch Geruchsberechnung

Die überplante Fläche wird im Randbereich knapp von der Geruchsemissionsgrenze (Geruchsstundenhäufigkeit 20%) des schweinehaltenden Betriebs Giglberger angeschnitten.

Einschränkungen für Baumaßnahmen zu Wohnzwecken ergeben sich dadurch derzeit nicht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei einer eventuellen Ausweitung der Schweinehaltung durch den Betrieb Giglberger sich die Betroffenheit der überplanten Fläche anders darstellen könnte.

:

Markt Reisbach
Reisbach, den

Gebilligt mit Beschluß des
Marktrates Reisbach

Herr Rolf Holzleitner
1. Bürgermeister

Herr Rolf Holzleitner
1. Bürgermeister

5 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

5.1. Aufgabenstellung:

Gemäß § 1a BauGB mit § 8a BNatSchG sind die aufgrund der Ergänzungssatzung zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, 2003.

Nachdem der geplante Abrundungsbereich für die Ortschaft Oberkenading an ein Dorfgebiet angliedert wird der erforderliche Ausgleich im Regelverfahren in den vier beschriebenen Arbeitsschritten ermittelt.

- Schritt A Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
 Schritt B Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 Schritt C Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 Schritt D Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

5.2. Schritt A

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft:

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Osten von Oberkenading auf der Flurnummer 481 Gemarkung Reith. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Es befinden sich keine Gehölze auf der Fläche.

Tabelle 1: „Bedeutung des Bestandes für Naturhaushalt und Landschaftsbild“

Nutzung/Bestand	Größe	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Ackerfläche	Ca. 860 m ²	Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung)



Bild 6: Ausschnitt Luftbild (ohne Maßstab)

5.3. Schritt B

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Im Geltungsbereich soll ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße von Oberkenading von Süden her.

Für das vorliegende Planungsgebiet sind im Rahmen der Abrundungssatzung folgende **Vermeidungsmaßnahmen** vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Harmonische Einbindung der Baufläche in der vorhandenen Orts- und Baustruktur.
- Verzicht auf hohe Stützmauern, Zaunsockeln, Einfriedung durch niedrige Zäune in Verbindung mit frei wachsenden Gehölzen nur an der Süd- und Ostseite. Die Nordseite des Geltungsbereiches wird nicht eingezäunt.

Schutzgut Wasser:

- Empfehlung der Regenwassernutzung und Verdunstung/Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück

Schutzgut Boden:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder Wassergebundene Decken.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima/Luft:

- Durch die kleine Erweiterungsfläche besteht keine nachteilige Wirkung auf Klima und Luft

Schutzgut Landschaftsbild

- Ortsabrundung durch Ergänzung von Bebauung
- Durchgrünung der Bauparzelle

5.4. Schritt C

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades (GRZ <0,35) ergibt sich lt. Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2-0,5 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad). Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation (geringe Bedeutung für die Naturhaushalt und Landschaftsbild) und der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen wird ein Faktor von 0,3 zur Berechnung der Ausgleichsflächen verwendet.

Tabelle 2: „Bestimmung des Kompensationsfaktors und Berechnung des Ausgleichsbedarfs“

Flächen mit Eingriffsschwere	Größe ca.	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I Typ B (Baufläche Verkehrsfläche)	630 m ²	0,3	Ca. 190 m ²

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von ca. 190 m², der im Geltungsbereich an der Nord- und Ostgrenze untergebracht wird.

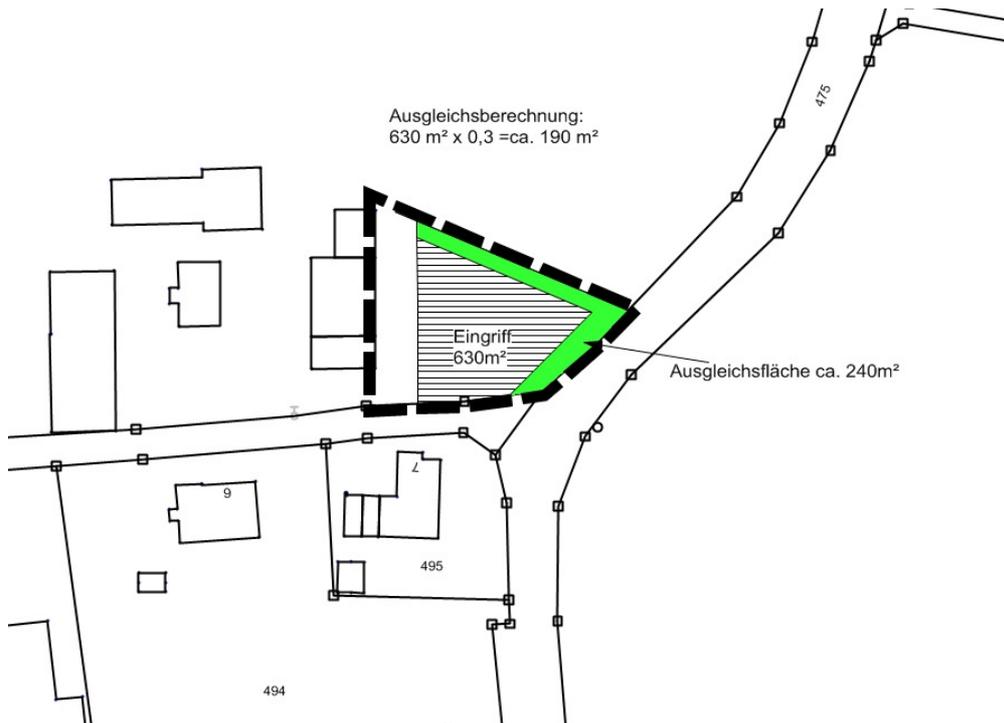


Bild 7: Darstellung des Eingriffs (Überlagerung, ohne Maßstab)

5.5. Schritt 4

Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen

Tabelle 3: „Ausgleichsmaßnahmen“

Ausgleichsmaßnahme	Anrechenbare Fläche
Im Osten und Norden Anlage einer heimischen Baum-Strauchhecke Pflanzen von 6 Bäume 2. Ordnung (siehe Bild 5), und Pflanzung von 12 heimischen Sträuchern im Norden in Abschnitten, Gesamtlänge ca. 18m.	240 m ²
Gesamte nachgewiesene Ausgleichsfläche	240 m²

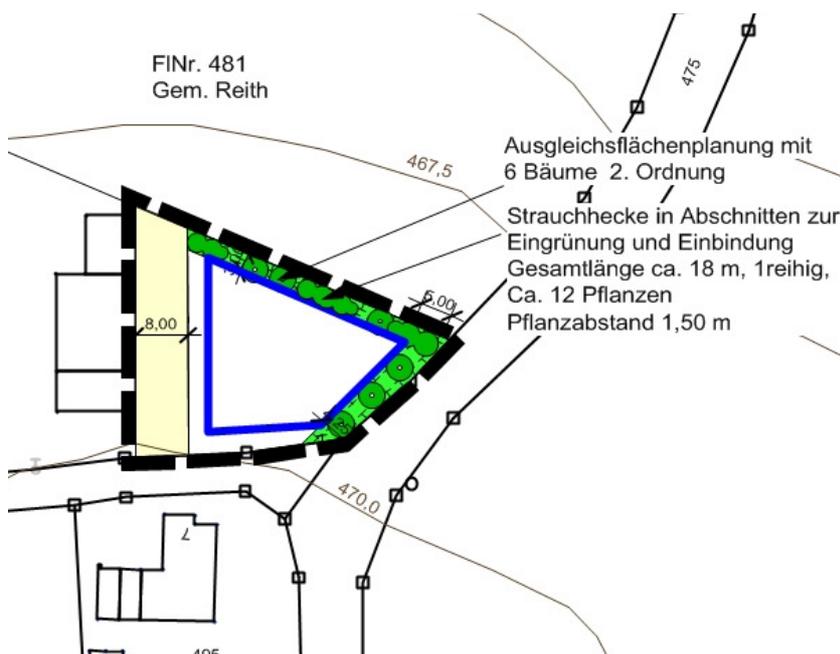


Bild 8: Darstellung der tauglichen Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen (ohne Maßstab)

Der nach Tabelle 2 ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 190 m² wird damit durch Pflanzmaßnahmen auf 240 m² im Geltungsbereich kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

6 Pflanzenliste

6.1. Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen:

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

6.2 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume:

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche

Oder Obstbäume

6.3 Auswahlliste für heimische Gehölzgruppen aus Sträuchern:

(v.a. am Ortsrand und zur Eingrünung)
Pflanzabstand für Hecken und Gehölzgruppen:
Reihenabstand 1 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50,
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, Heister einzeln eingestreut.

Sträucher	Mindestpflanzgröße: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe,
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6.4 Auswahlliste für Ziersträucher:

(v.a. für Vorgärten und im Inneren des Baugebietes geeignet)
Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in S.	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

6.5 Negativliste:

- Geschnittene Hecken sind nur zwischen den Baugrundstücken zulässig. Es sollten heimische Arten wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn oder Liguster verwendet werden.
- Vor allem in den Vorgärten und zur freien Landschaft sind keine buntlaubigen Formen, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie keine Nadelgehölze zulässig.



Angela Kirschner-Eschlwech
Landschaftsarchitektin
25.04.2017