



Zusammenfassende Erklärung zur 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (und Aufstellung des Bebauungsplanes WA Strassacker II)



Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Aufstellung
Bebauungsplan Strassacker II Reisbach
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in seiner Sitzung am 4.6.2024 beschlossen, zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich „Am Strassäcker II“ - Reisbach den bestehenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 20 zu ändern und einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für den Bereich aufzustellen.

Die Planungsfläche befindet sich in östlicher Richtung anschließend an das Baugebiet „Am Strassäcker“. Die Bebauung ist hier im Bereich der bisher gemeinhin als Moostheile bezeichneten Grundstücke vorgesehen. Die Gesamtfläche im Geltungsbereich beträgt insgesamt ca. 2,4 ha.

Ein Planentwurf ist ausgearbeitet worden vom Büro Breinl Obermünchsdorf. Bisher war das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und genutzt.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom 4.6.2024 (Aufstellungsbeschluss) bis zum 23.9.2025 (Satzungsbeschluss) entsprechend den Regelungen des geltenden Baugesetzbuches im Parallelverfahren.

Den Belangen der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Planung durch Anlage einer ergänzenden Retentionsfläche am Schleifmühlbach Rechnung getragen. Die Genehmigung der entsprechenden Planung ist bereits erteilt (Bescheid vom 5.9.2023 Az. 42-632/4/1 F 379). Die Umsetzung erfolgt parallel zur Entwicklung des Baugebietes.

Die Fachstellen wurden von der Auslegung und der Behandlung Ihrer Stellungnahmen in Kenntnis gesetzt. Ihnen und den Bürgern wurde die Einsichtnahme in die Unterlagen ergänzend digital über die Internetadresse www.rathaus-reisbach.de über die Veröffentlichungszeiträume hinweg ermöglicht. Bekanntmachung erfolgte jeweils online und Anschlag an den kommunalen Amtstafeln. Eine Verzögerung des Verfahrens ergab sich, weil einerseits vorab die Notwendigkeit der Planung über die Prüfung von bestehenden Innenentwicklungsmöglichkeiten untersucht werden musste und von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt das Vorkommen der Feldlerche als plausibel vermutet wurde. Die Fläche wurde daraufhin von einem anerkannten Vogelexperten während der Brutperiode mehrfach begangen. Das vermutete Vorkommen konnte nicht bestätigt werden. Daher konnte die Planung anschließend weitergeführt werden.

2. Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Ziel des Vorhabens ist es, wohnbaulich eine sehr organische Weiterentwicklung in östlicher Richtung zu ermöglichen.

Der vor Ort bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken kann nur durch Ausweisung eines maßvollen Baugebietes an geeigneter Stelle gedeckt werden. Im Rahmen der Abwägung wurden die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung geprüft und diese Entwicklungsachse letztlich als geeignet erkannt. Eine Untersuchung der in Reisbach vorhandenen Baulandreserven wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt vorab vorgenommen. Aktuell sind keine Grundstücke mehr verfügbar.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Hier wird im Detail auf den Umweltbericht verwiesen. Besondere Betroffenheit über die Inhalte des Berichtes hinaus ergaben sich im Laufe des Verfahrens (auch auf die genannte Art der Feldlerche) letztlich nicht.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Planentwurf den Anforderungen nach Möglichkeit jeweils angepasst. Im Ergebnis konnte eine stimmige und unstrittige Gesamtplanung erreicht werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird der 20. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sowie dem Bebauungs- und Grünordnungsplan beigelegt.

Reisbach, den 15.10.2025

Markt Reisbach

Im Auftrag

Hafeneder