- ORIGINAL -

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GE - GRIESBACH

MARKT REISBACH
LANDKREIS DINGOLFING - LANDAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Marktgemeinde Reisbach
erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 25 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

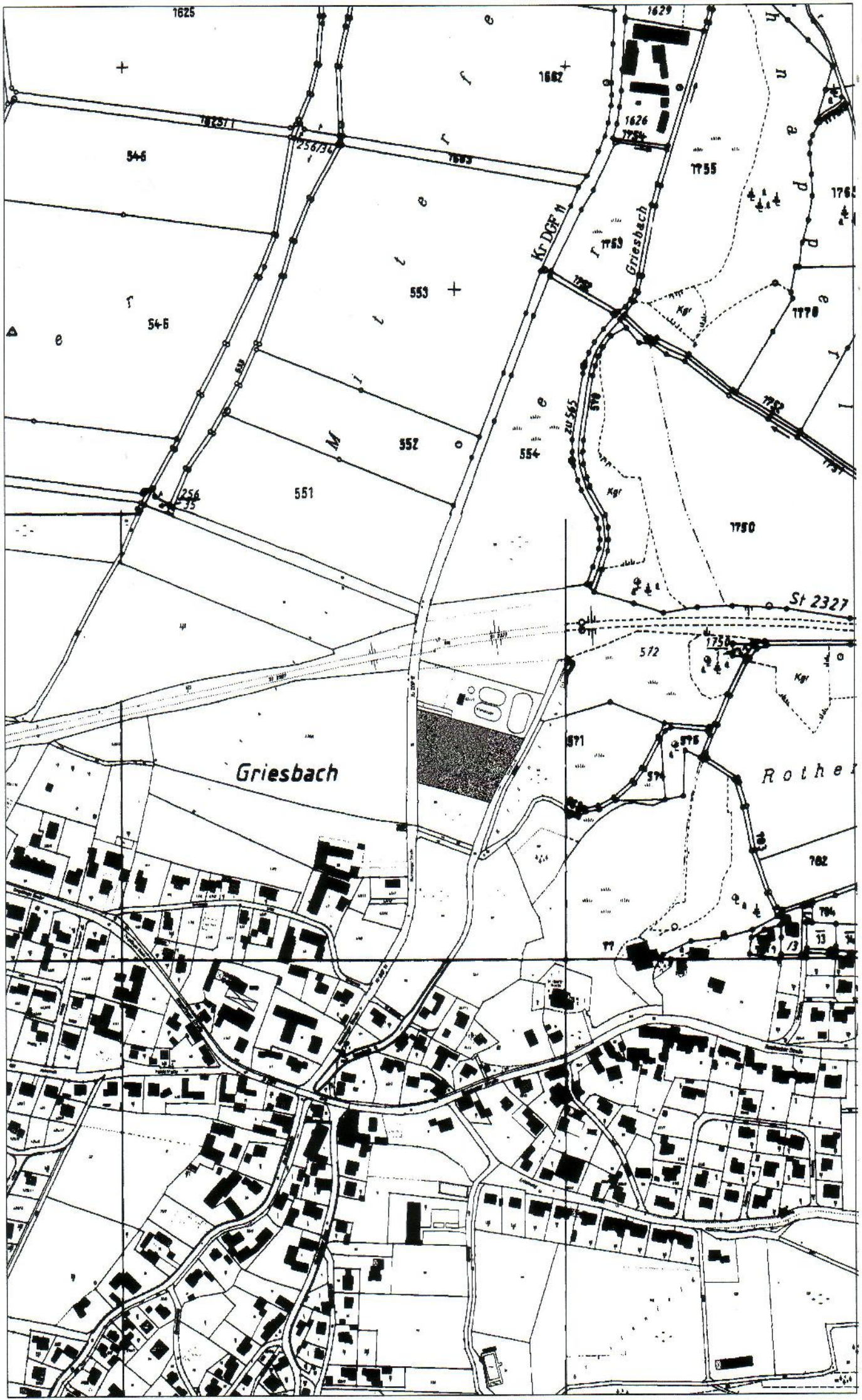
Feststellung:

§ 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 4.7.00 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Markt Reisbach Landauer Str. 18 94419 Reisbach
Maßstab	Lageplan M 1:1.000 Übersichtslageplan M 1:5.000
Stand	04.07.2000

Bearbeit.	22.11.99	Zett
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	04.07.00	Zett
Projekt Nr.		
B 99 – 2068		


1625
1629
1626
1755
1753
1778
1750
1756
1762
546
553
552
554
551
572
571
576
574
782
784
77
Griesbach
Kr DGF 11
St 2327
Griesbach
Rother

St 2327

572

Kr DGF 11

557/1

Kläranlage

572

558

GE

15.0

20 KV OBAG

570/3

571

559

Mamminger Straße

P2

Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.1999 bis 31.01.2000 durchgeführt.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.1999 bis 31.01.2000 durchgeführt.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.00 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.00 bis 31.08.00 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

5. Satzung:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß vom 19.09.00 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den 26.1.01

7. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 12.1.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reisbach, den 26.1.01

.....
1.Bürgermeister

Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9-Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl	0,6
GFZ	Max. zulässige Geschoßflächenzahl	0,8

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

▼▲ Einfahrt/Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Bäume auf privaten Grund zu pflanzen

Sträucher auf privaten Grund zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

8.0 8.0 Bestehende 20 KV -Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

Immissionspunkt

Hochspannungsmast

Anbaufreie Zone zum Fahrbahnrand der Kr DGF 11

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1.1 Gewerbliche Bauflächen:

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

2.1

	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
GE	0,6	0,8

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

3.1.1 Betriebsgebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach
Dachneigung: bei Sattel- und Pultdach max. 40°
Dachdeckung: alle harten Deckungen
Dachgaupen: unzulässig
Wandhöhe: GE max. 6,50 m (talseitig)
Definition
zu messen ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

3.2 Firstrichtung:

Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt. Die Gebäudestellung hat jedoch parallel bzw. senkrecht zu den Baugrenzen zu erfolgen.

3.3 Stellplätze und Zufahrten:

Die KFZ-Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.). Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

3.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

3.5 Einfriedungen:

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Metallgitterzaun

Zaunhöhe: max. 1,60 m
Sockel: max. 0,20 m

4. GESTALTUNG DES GELÄNDES (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

4.1 Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

4.2 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Textliche Festsetzungen

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle innerhalb des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag, bzw. zum Antrag auf Nutzungsänderung, ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der nachstehenden, immissionswirksamen Schalleistungspegel $L_{w,zul}$, bezogen auf die jewilige überbaubare Gewerbegrundstücksfläche $S_{übb}$ nachweist.

Zulässige immissionswirksame Flächenschallleistungspegel Lw		
Gewerbequartier	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
GE (Sübb = 4 443 m²)	70,7 dB(A) pro m²	58,3 dB(A) pro m²

Diese Flächenschalleistungspegel wurden nach den Vorgaben der „DIN ISO 9613-2" unter den Bedingungen freier Schallausbreitung mit Rücksichtnahme auf das Abstandskriterium zur Aufteilung ausgedehnter Emissionsflächen in einzelnen Punktschallquellen ermittelt. Die Quellhöhen betragen zwei Meter, die Immissionssorthöhen sechs Meter über Gelände.

6. GRÜNORDNUNG

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein detaillierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan vorzulegen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB).

Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten wird der Grünstreifen unterbrochen.
Die Begrünung der Quartiere mit Bäumen erfolgt stellplatzzugehörig mit Arten der Wuchsklasse 2, wobei für jeweils 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird. Die im Grünordnungsplan eingetragenen Bäume auf Privatgrundstücken, die an Erschliessungsstrassen grenzen sind strassenraumwirksam an den festgesetzten Stellen zu pflanzen. Bei sämtlichen strassenbezogenen Baumpflanzungen ist auf Strassenraumprofil zu achten.
Für Strauch- und Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken als Abgrenzung der Quartiere untereinander und zum öffentlichen Bereich sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze soll dabei 80% betragen.

Verkehrsflächen

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Stellflächen (KFZ-Stellplätze, Stauräume, Lagerflächen) im Freibereich sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, rasen- oder sandverfugtes Pflaster, Rasengitter, Rasenschutzwaben.

Erschließungsflächen

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und ebenfalls soweit als möglich wasserdurchlässig auszuführen.

- ORIGINAL -

B 99 - 2068

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„GE - Griesbach“

Markt	**Reisbach**
Landkreis	**Dingolfing - Landau**
Regierungsbezirk	**Niederbayern**
Region 13	**Landshut**

Planfertiger:

KRITSCHEL
Ingenieurbüro
- Städtebauliche Planungen -
- Erschließungsplanungen -
Gabelsbergerstraße 16

84034 LANDSHUT

Telefon 0871 - 61091
Telefax 0871 - 630664

Landshut, den 04.07.2000

I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG 3

II. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN 3

III. VERANLASSUNG 3

IV. HINWEISE ZUR PLANUNG 3

V. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE 4

VI. BODENDENKMÄLER 4

VII. VERKEHR 4

VIII. SCHALLSCHUTZ 4

IX. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN 5

X. WASSERWIRTSCHAFT 9

XI. ABFALLBESEITIGUNG 10

XII. ENERGIEVERSORGUNG 10

XIII. FLÄCHENBILANZ 11

I. LAGE UND RAUMBEZIEHUNG

Nach dem Regionalplan der Region 13 ist der Markt Reisbach als zentraler Ort (Kleinzentrum) eingestuft.
Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Griesbach und grenzt an die bestehende Kläranlage an.

II. PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Der Markt Reisbach besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das ausgewiesene Baugebiet ist hier noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.
Zum Flächennutzungsplan wird das Deckblatt Nr. 18 erstellt und mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren in das Planaufstellungsverfahren gebracht.
Das Baugebiet ist als „Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

III. VERANLASSUNG

Im Ort Griesbach ist das Baugeschäft Hess ansässig und will seinen Firmensitz auslagern.
Die Verlegung des Betriebes ist wünschenswert, da bereits beim Bebauungsplan „Griesbach-Nord" Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorhanden sind und drei Parzellen vorübergehend nicht bebaut werden können.
Eine Erweiterung des Baugeschäftes ist momentan nicht möglich.
Der Markt Reisbach hat die Möglichkeit, die ausgewiesene Baugebietsfläche zu erwerben.
Der Marktrat hat am 26.10.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE-Griesbach" beschlossen.

IV. HINWEISE ZUR PLANUNG

Das Baugebiet wird über die Mamminger Straße erschlossen.
Eine anbaufreie Zone von 15,0 m wird zur Kr DGF 11 eingehalten.
Als Abstand zum Griesbach ist ein öffentlicher Grünstreifen von ca. 10,0 m vorgesehen, der die Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin darstellt.
Auf eine intensive Bepflanzung an der südlichen Grenze wird verzichtet, da eine Erweiterungsmöglichkeit auf Flnr. 559 gegeben ist.
Geplant ist eine Gebietsausweisung mit ca. 7200 m².

V. GELÄNDE- UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Baugebiet fällt von Westen nach Osten hin leicht ab.
Detaillierte Aussagen über die Untergrundverhältnisse können derzeit nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.
Nach Aussagen der Marktgemeinde ist mit mächtigen Lehmschichten zu rechnen.

VI. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt.
Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder unserer Dienststelle zu melden, hinzuweisen.

VII. VERKEHR

Am westlichen Baugebietsrand verläuft die Kreisstraße DGF 11 (Mamminger Straße).
Im Norden des Baugebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 60 m die Staatsstraße St 2327.

VIII. SCHALLSCHUTZ

Zur Absicherung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde das Ingenieurbüro Hoock – Farny, Adamweg 2, 84036 Landshut, mit Datum vom 12.11.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schallleistungspegel für die überbaubaren Flächen der Gewerbequartiere festgesetzt werden.
Den Flächenschallleistungspegeln sind die folgenden korrespondierenden Orientierungswertanteile OWA an den beurteilungsrelevanten Immissionspunkten IP des benachbarten Bebauungsplanes „Griesbach-Nord“ zugeordnet:

Orientierungswertanteile an den Immissionspunkten		
GE (Sübb = 4 443 m²)	IP 1	IP 2
Tagzeit	51,0 dB(A)	51,1 dB(A)
Nachtzeit	38,6 dB(A)	38,7 dB(A)

IP 1: Nordostecke der Baufläche Parzelle Nr. 7(WA)
IP 2: Nordostecke der Baufläche Parzelle Nr. 21(WA)

IX. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Anlass

Anlass für die geplante Erstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist die Aussiedlung eines bestehenden Betriebes aus der Innerortslage. Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich hierbei um eine momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Die Gemeinde Reisbach macht dabei von der Möglichkeit Gebrauch, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden und den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung zu tragen, wie dies die im Freistaat Bayern in Anspruch genommenen Bestimmungen des § 246 Abs.6 BauGB zulassen (AGBauROG).

Planungsvorgaben

Für den Markt Reisbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Für das ausgewiesene Baugebiet wird hierzu das Deckblatt Nr. 18 erstellt.

Bestandsaufnahme

- Reale Vegetation
  Das Gelände im geplanten Baugebiet stellt sich als eine intensiv genutzte, ungegliederte, unstrukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dar, die am östlichen Geltungsbereich vom Griesbach und im Norden von der bestehenden Kläranlage begrenzt wird.

- Biotopausstattung
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope kartiert.
  In einer Entfernung von ca. 70,0 m sind am anderen Ufer des Griesbaches die Biotope Nr. 7341-195.01 und 7341-195.02 kartiert, die sich auf einer Teilfläche der Flurstücknummern 567, 568, 77, 574 und 575 der Gemarkung Griesbach erstrecken.

- Wasser
  Den östlichen Rand des Geltungsbereiches bildet der Griesbach. Seine Belastung durch den Nährstoffeintrag der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist hoch, eine typische Begleitflora ist nicht vorhanden.
  Der Bau neuer mehr oder minder stark "versiegelter" Belagsflächen und Gebäude hat jedoch eine verringerte Versickerung zur Folge. Nachteilige Folgen für den Naturhaushalt können jedoch durch entsprechende Belagsartenauswahl (versickerungsfreundliche Beläge) und einer Reduzierung der Versiegelung auf ein geringstmögliches Maß (keine Versiegelung, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens zwingend erforderlich wird) abgemildert werden.

- Kleinklima
  Kleinklimatisch ist durch die herzustellenden Belagsflächen und Baukörper eine Verringerung der Verdunstung und somit erhöhten Lufttemperaturen und geringerer Luftfeuchte in den bodennahen Luftschichten zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und dem Fehlen bedeutsamer, für die Frischluftentstehung nötiger Vegetationsstrukturen sind durch die Bebauung jedoch keine gravierenden Veränderungen zu erwarten.

Grünordnerisches Konzept: Ziele und Maßnahmen

- Schaffung einer Zäsur zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Anbindung des Gebietes an das Umfeld durch Schaffung von Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrand.

- Herstellen eines Übergangs zur freien Landschaft, Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes und Schaffung von wasserabhängigen Lebensgemeinschaften (Flora, Fauna) durch die naturnahe Gestaltung des vorhandenen Baches. Dabei sind entstehende Wiesenflächen einschürig zu entwickeln, Düngung ist nicht gestattet.

- Schaffung von Grünverbindungen durch die Überstellung eines straßenbegleitenden, raumprägenden Baumstreifens mit Großbäumen entlang der Kreisstraße.

Gesamtbeurteilung aus der Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz

Im geplanten Baugebiet handelt es sich um die Umwandlung von intensiv genutzter, ungegliederter und unstrukturierter landwirtschaftlicher Fläche in ein Gewerbebauland.
Den Belangen von Natur und Landschaft wird auf folgende Weise Rechnung getragen:

- Die Eingriffe wurden soweit als möglich minimiert, eine Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen auf ein Mindestmaß reduziert (versickerungsfreundliche Beläge soweit nicht andere Rechtsvorschriften dem entgegenstehen).
- Anbindung des Gebietes an das Umland (Grünverbund) durch Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung und zur Schaffung neuer Lebensraumfunktionen.
- Überstellen der Kreisstraße mit Bäumen der heimischen Vegetation (Beschattung, Kleinklima, Verdunstung).
- Anlage, Pflege und Erhaltung eines funktionierenden Grabenverlaufes nach ökologischen Gesichtspunkten (abwechslungsreiche Ufergestaltung, Auswahl hydrophiler Gehölzarten, besonnte Freiflächen) zur Schaffung neuer Naturräume.

Hinweise zur Grünordnung

- Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind den grünordnerischen Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3 m Basisbreite, 1 m Kronenbreite, 1.5 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- Bei allen Pflanzungen, die an benachbarte, private Grundstücke angrenzen, ist das Nachbarschaftsrecht zu beachten. Es gelten:
  0,5 m für Sträucher unter 2 m Höhe
  2,0 m für Bäume und Sträucher über 2 m Höhe
  kein Grenzabstand für Gehölze hinter dichten Einfriedungen und Mauern, die diese nicht oder nicht erheblich überragen.

- Artenlisten

  Die Begrünung im Geltungsbereich ist bei den verschiedenen Freiraumtypen mit folgenden Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen, wobei folgende Mindestbaumgrößen gelten:

  Bäume der Wuchsklasse 2
  Flächige Pflanzung: Heister: 2 xv., o. B., 150-200
  Einzelbaum: Hochstamm, 3 xv., m. B., StU mind. 16-18
  Alleebaum: Hochstamm, 3 xv., m. B., StU mind. 18-20,
  Geschnittene Hecken: Str, 100-125 , 125-150
  Schling- und Kletterpflanzen: m.Tb, mind. 2 Triebe
  Obstgehölze: Hochstämme veredelt

Artenliste 1

Alleeartige Bepflanzung entlang der Kreisstraße

Bäume der Wuchsklasse 2:

Acer ssp.	Ahorn in Arten
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus ssp.	Ebereschen
oder vergl. Arten	

Artenliste 2

Abgrenzung der Quartiere untereinander und Begrünung der Privatflächen mit Sträuchern (je nach Lage 50-100% heimischer Gehölzanteil)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera ssp.	Heckenkirschen
Rosa ssp.	Wild-Rosen
Salix ssp.	Strauch-Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 3

Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche angrenzend zum Griesbach

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix ssp.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 4

Begrünung von Fassaden, Sichtschutzelementen und sonstiger Architekturelemente

Schling- und Kletterpflanzen:
Selbstklimmer:

Hedera helix	Gem. Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein

Schling- und Rankpflanzen:

Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Lonicera in Arten	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
oder vergl. Arten	

X. WASSERWIRTSCHAFT

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils

b) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen und kann an die mechanisch-biologische Kläranlage von Griesbach angeschlossen werden.
Die Kläranlage ist auf 1000 EGW ausgelegt und für das ausgewiesene Baugebiet aufnahmefähig.
Als Vorfluter gibt es den Griesbach.

c) Grundwasser, Hochwasser, Oberflächenwasser

Aufgrund des angrenzenden Griesbaches muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden.
Sollten bei Neubauvorhaben Unterkellerungen vorgesehen werden, wird die Errichtung von dichten und auftiebsicheren Kellerumfassungen (Sperrbetonwanne) empfohlen.

d) Hinweise

Oberflächenversiegelung:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

Rückhaltemöglichkeiten:

Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser soll soweit als möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten werden.
Möglichkeiten hierfür sind z.B. Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.
Mit den einzelnen Bauanträgen ist die Art der Oberflächenwasserableitung aufzuzeigen.

XI. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftverband Isar-Inn.

XII. ENERGIEVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch das Elektrizitätswerk Rosenmühle, 84163 Marklkofen, Tel. 08734/1206.
Die bestehende Hochspannungsfreileitung der OBAG, die den Geltungsbereich mit der Flnr. 558 quert, dient zur Noteinspeisung des Stromnetztes Rosenmühle.

Eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitungen ist zulässig, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen von 5,0 m bei einer Dachneigung kleiner gleich 15° und 3,0 m bei einer Dachneigung größer 15° unter Berücksichtigung des größtmöglichen Durchhangs eingehalten werden.
Von allen geplanten Neubauten, An- oder Umbauten, welche im Bereich der Hochspannungsfreileitungen zu liegen kommen bzw. an deren Schutzzonen grenzen, sind die Bauanträge den Energieträgern zur Überprüfung vorzulegen.
Die Sicherheitsabstände müssen auch zu den ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten werden.

Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die Mehrkosten sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen.

XIII. FLÄCHENBILANZ

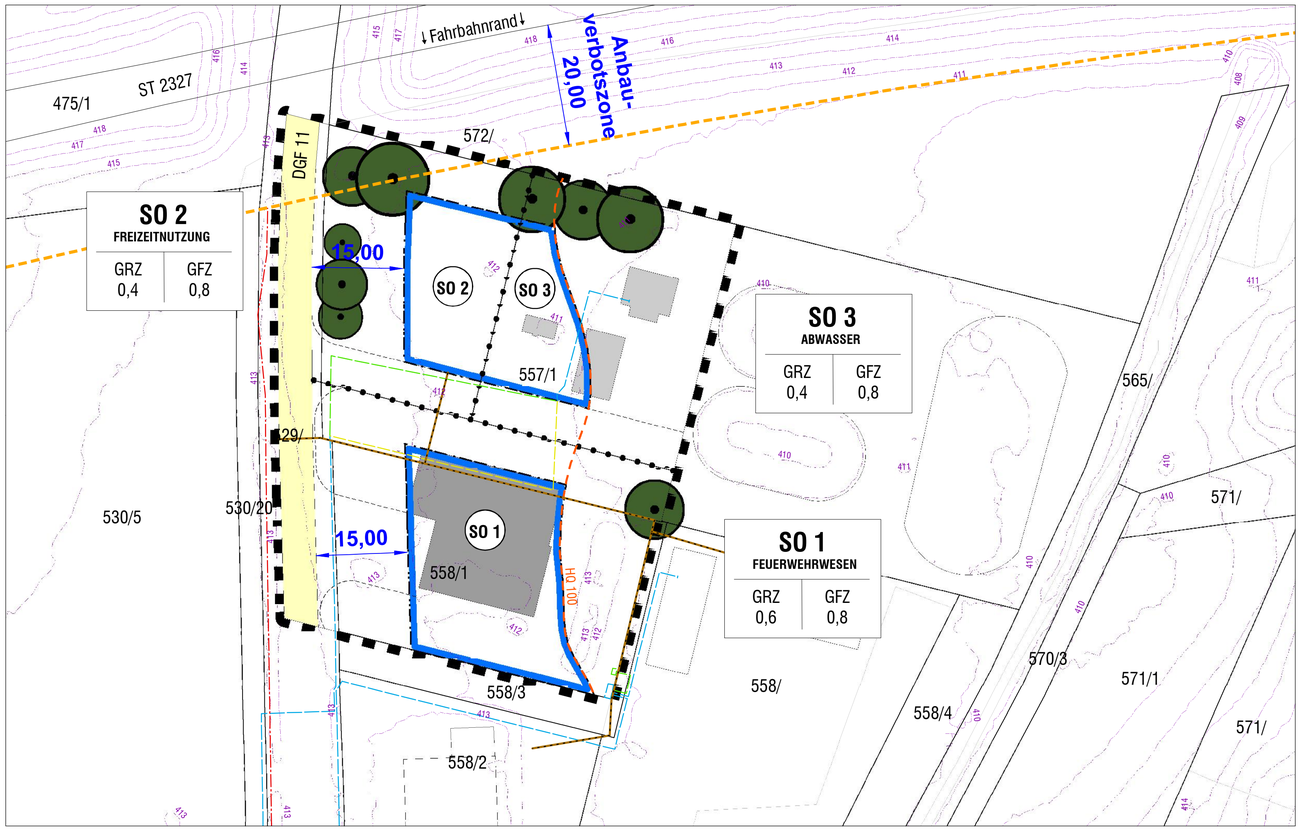
Größe der Bauparzellen

GR.NR.	m^2
1	6 453 m²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches:	ca.	7 214 m^2
abzügl. öffentl. Grünflächen	ca.	761 m^2
Gewerbebauflächen (netto)	**ca.**	**6 453 m^2**

Nettobaufläche	**ca. 89,4 %**
öffentl. Grünflächen	**ca. 10,6 %**

„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz- BayNatSchG - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352), erlässt der Markt Reisbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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

2.1. SO Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO:

SO 1 Sondergebiet „Feuerwehrwesen“

SO 2 Sondergebiet „Freizeitnutzung“

SO 3 Sondergebiet „Abwasser“

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl GRZ 3 Geschossflächenzahl GFZ

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Straße

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Baum, zu erhalten

PLANLICHE HINWEISE

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Gebäude Bestand

7.2 Gebäude Planung

7.3 Erschließungsstraße (Lage variabel)

7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

8.1 HQ 100

8.2 410 Höhenlinien (m ü. NN)

8.3 geplante Glasfaserleitung

8.4 Kabel Niederspannung

8.5 Planung Kabel Niederspannung

8.6 Kabel Mittelspannung

8.7 Abbau Kabel

9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

9.1 557/1 Flurstücksnummer

9.2 Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Reisbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....
Markt Reisbach
(Siegel)
.....
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

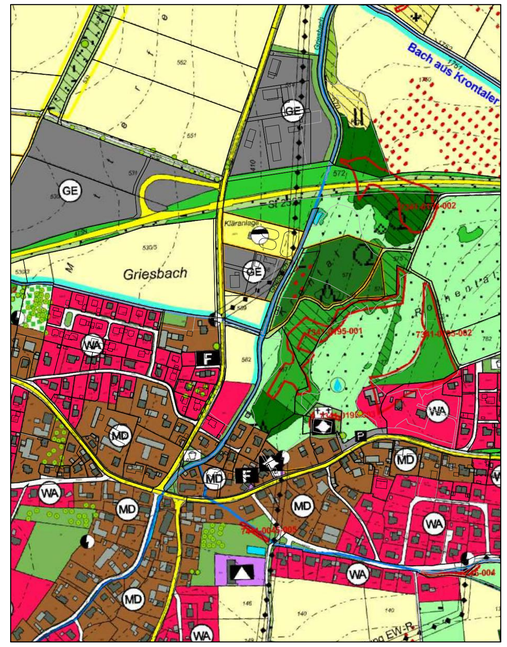
9. Ausgefertigt

....., den .....
Markt Reisbach
(Siegel)
.....
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....
Markt Reisbach
(Siegel)
.....
Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



M 1:5.000

„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF

N

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

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

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

M 1:500 DATUM: 08.08.2023 P1246

„1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GE – GRIESBACH UND ERWEITERUNG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 08.08.2023

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Rolf-Peter Holzleitner
Landauerstraße 18
94419 Reisbach

PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

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

Inhaltsverzeichnis

A) Planrechtliche Voraussetzungen 3
B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 5
C) Geplante bauliche Nutzung 5
D) Flächenverteilung 5
E) Sonstiges 6
F) Grünordnung 7
G) Umweltbericht 8

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022) ... 3

Abb. 2: Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022) 4

Abb. 3: Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022) 4

Abb. 4: Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau) 15

Abb. 5: Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau) 15

Abb. 6: Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 12/2022 16

Abb. 7: Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 09/2023 16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 14

Tab. 2: Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens 18

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet im Süden als Gewerbegebiet (GE) und im Norden als Fläche für Versorgungslagen mit Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 557/1 (Teilfläche), 558/1, und 529 (Teilfläche) der Gemarkung Griesbach, Markt Reisbach.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Regionalplan

Raum-/ Wirtschaftsstruktur

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt der Markt Reisbach als Unterzentrum und bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort im so genannten Allgemeinen ländlichen Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

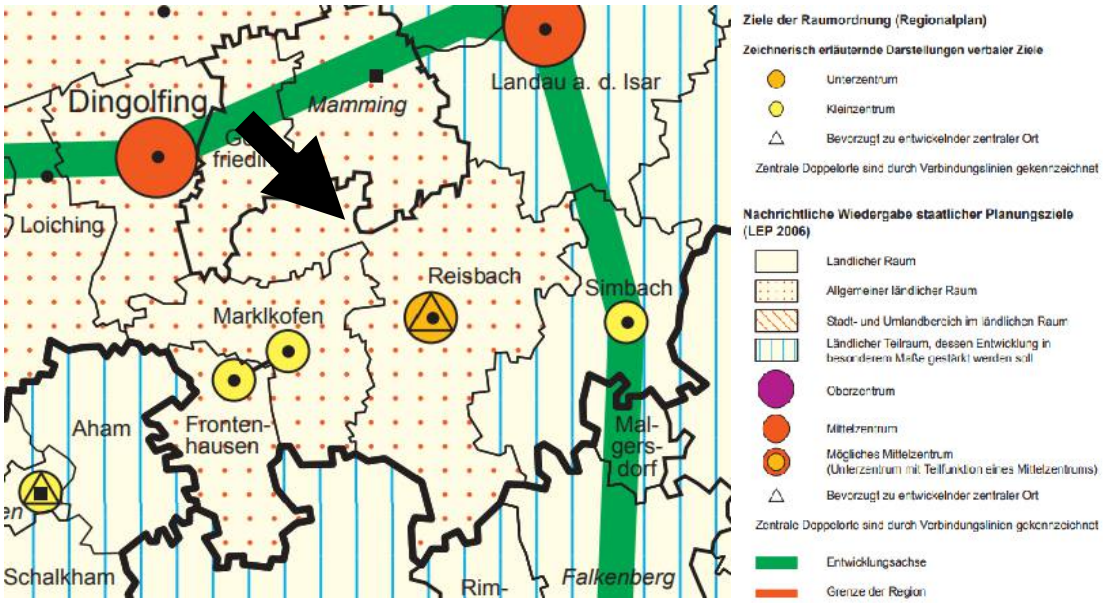


Abb. 1: *Ausschnitt Karte Raumstruktur (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)*

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete / Regionaler Grünzug

Das Planungsgebiet ist weder Bestandteil eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch eines Regionalen Grünzugs.

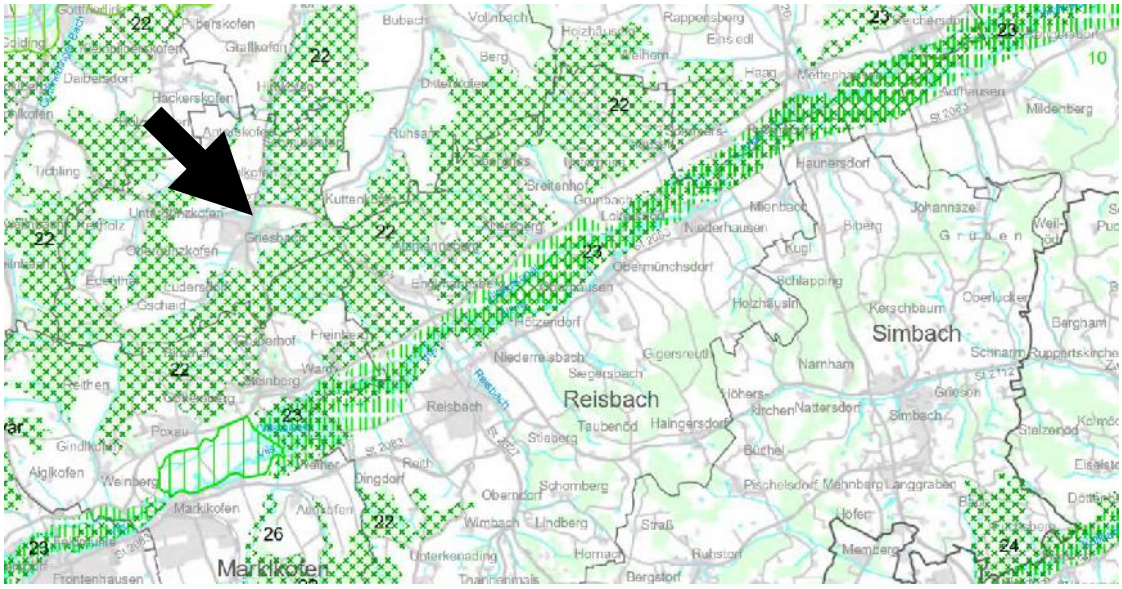


Abb. 2: *Ausschnitt Karte Natur & Landschaft (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)*

Rohstoffsicherung

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Vorranggebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

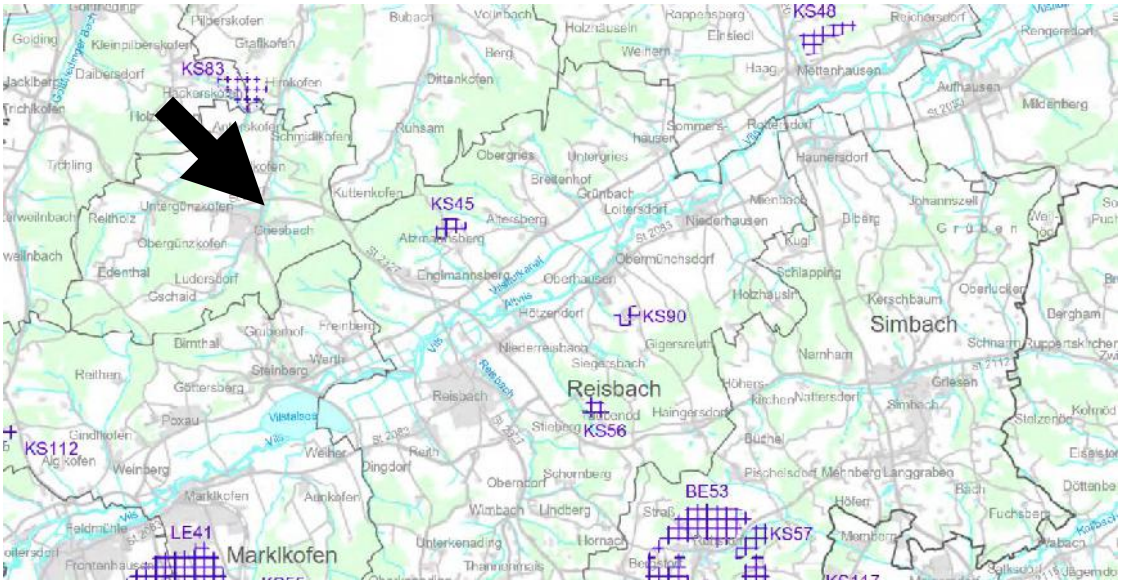


Abb. 3: *Ausschnitt Karte Rohstoffsicherung (Quelle: Regionalplan Landshut, Region 13, Stand 12/2022)*

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen des Marktes Reisbach im Ortsteil Griesbach am nördlichen Ortsrand. Im Westen grenzt die Kreisstraße DGF 11 mit Anschluss an die St 2327 im Norden an. Somit ist das Planungsgebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 5.294 m² und umfasst folgende Flurstücke des Marktes Reisbach:

Gemarkung Griesbach:
- Fl.Nr. 557/1 (Teilfläche)
- Fl.Nr. 558/1
- Fl.Nr. 529 (Teilfläche)

3. Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Die Fläche wird derzeit im Norden als Gewerbegebiet und im Süden als Fläche für eine Kläranlage genutzt. Das Gelände fällt von ca. 411 m üNN im Süden auf ca. 410 m üNN im Norden ab.

C) Geplante bauliche Nutzung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll eine angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein, z.B. ein Jugendhütte. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DGF 11.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches 5.294 m²,
davon

- Bereich innerhalb der Baugrenzen	ca.	1.652 m²
- Kreisstraße DGF 11	ca.	453 m²
- private Freifläche	ca.	3.189 m²
Gesamtfläche Geltungsbereich	**ca.**	**5.294 m²**

E) Sonstiges

Erschließung

Der Standort für das geplante Feuerwehrgebäude, die Freizeitnutzung sowie die Abwasserentsorgung zeichnet sich durch eine ausgesprochen verkehrsgünstige Lage aus. Die Erschließung erfolgt von Westen über die Kreisstraße DGF 11, welche direkt an die Staatsstraße St 2327 im Norden des Planungsgebietes angebunden ist.
Somit stellen die Rahmenbedingungen eine ideale Voraussetzung für die Erschließung des künftigen Planungsgebietes dar.

Immissionsschutz

Zum bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ vom 04.07.2000 wurde vom Ingenieurbüro Hoock-Farny, Adamweg 2, 84036 Landshut, mit Datum vom 12.11.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Mittlere Vils.

Oberflächenwasser
Die Versickerungsfähigkeit wird über einen Versickerungsversuch festgestellt und eine geeignete Entwässerungslösung vor Ort hergestellt.

Oberflächengewässer
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund des östlich angrenzenden Griesbachs muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Sollten bei Neubauvorhaben Unterkellerungen vorgesehen werden, wird die Errichtung von dichten und auftriebssicheren Kellerumfassungen (Sperrbetonwände) empfohlen.

Abwasserbeseitigung
Das anfallende Abwasser wird mittels einer Pumpstation zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils nach Niederreisbach befördert und ordnungsgemäß gereinigt. Die Kläranlage Griesbach wurde Ende Mai 2022 aufgelassen und existiert nicht mehr.

Altlasten

Dem Markt Reisbach sind keine Altlasten bekannt.
Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 557/1 (Tfl.), 558/1 und 529/1 jeweils Gemarkung Griesbach, sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG mit Hauptsitz in Regensburg und kann als gesichert betrachtet werden.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Die Baugrundstücke werden entsprechend den Festsetzungen durchgrünt.
- Die vorhandenen Bäume werden nach Möglichkeit erhalten. Bei Verlust sind diese zu ersetzen.
- Gliederung des Planungsgebietes mit Einzelbäumen.

G) Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

G.1 Einleitung 9
G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des B-Plans 9
G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 9

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 9

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 11

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 12
G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 12
G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich 12
G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens 12
G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens 12

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 17

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .. 17

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 17

G.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 18

G.1 Einleitung

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

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet im Süden als Gewerbegebiet (GE) und im Norden als Fläche für Versorgungslagen mit Zweckbestimmung Abwasser dargestellt.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 557/1 (Teilfläche), 558/1, und 529 (Teilfläche) der Gemarkung Griesbach, Markt Reisbach.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage ist bei der Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003 zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der geplanten Sondergebiete. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) sowie nachgeordnet in der Untereinheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) „Isar-Inn-Hügelland“ (060).

Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte Bayern (1:25.000) herrscht im Geltungsbereich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium), vor. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen stark überprägt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen. Bau- und anlagenbedingt ist aufgrund der Eingriffsschwere in das Bodengefüge sowie der darauffolgenden Versiegelung der Flächen mit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Vermeidungsmaßnahmen minimieren die erheblichen Auswirkungen des Eingriffs.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aufgrund des östlich angrenzenden Griesbachs muss mit hoch anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Sollten bei Neubauvorhaben Unterkellerungen vorgesehen werden, wird die Errichtung von dichten und auftriebssicheren Kellerumfassungen (Sperrbetonwände) empfohlen.
Der Griesbach bleibt vom Vorhaben unberührt.
Wasserrechtliche Schutzgebiete fehlten innerhalb des Geltungsbereiches.
Mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung als Sondergebiete ist nicht zu rechnen, jedoch nicht völlig auszuschließen.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstand sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingt ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Im Projektgebiet herrscht gemäßigt warmes Klima. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 1013 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,6 °C.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche wurde bisher gewerblich genutzt bzw. als Kläranlage und weist aufgrund seiner Strukturarmut eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Innerhalb und im unmittelbaren Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Schutzgebiete.

Insgesamt bedingt das Vorhaben somit nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bau- und anlagenbedingt ist mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch das bestehende Gewerbegebiet sowie die Kläranlage als ein bereits vorbelasteter Standort in punkto Landschaftsbildes anzusehen.
Das Planungsgebiet ist von Norden und Osten bereits eingegrünt.

Somit kommt es durch die geplanten Sondergebiete zu keiner gravierenden Verschlechterung des Landschaftsbildes. Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild daher als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet hat aufgrund der derzeit Nutzung als Gewerbegebiet und Kläranlage keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch das SO 2 Freizeitnutzung kann sogar von einer Aufwertung der Erholungsfunktion ausgegangen werden. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktion.

Schutzgut Mensch (Immissionen)

Zum bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ vom 04.07.2000 wurde vom Ingenieurbüro Hoock-Farny, Adamweg 2, 84036 Landshut, mit Datum vom 12.11.1999 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler liegen laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege im Projektgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vor.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.
Darüber hinaus soll in Absprache mit dem Kreisarchäologen und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten) eine archäologische Sondierung des Gebiets durchgeführt werden, so dass derzeit lediglich von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen wird.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung des Vorhabens weiterhin als Gewerbegebiet und Kläranlage genutzt werden. Die Möglichkeit zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen durch ein Feuerwehrgerätehaus sowie eine Jugendhütte bliebe aus. Zudem könnten die grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht umgesetzt werden.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Wasser

- Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut für die Anlage der Grün- und Ausgleichsflächen
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Die Außenbeleuchtung ist mit UV-armen Leuchtmitteln auszustatten

Schutzgut Landschaft

- Ein-/ Durchgrünungsmaßnahmen

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003).

G.4.3 Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht anwendbar, da es sich um kein reines oder allgemeines Wohngebiet handelt. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

G.4.4 Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung):

Der Untersuchungsraum kann hier auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Größe 5.294 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind (siehe Kapitel G.3).

Ergebnis:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Auswirkungen des Eingriffs

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 5.294 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	**Fläche in m²**
- private Freifläche (Kläranlage, GE, private Freifläche)	ca. 4.841 m²
- Kreisstraße DGF 11	ca. 453 m²
Gesamtfläche	**ca. 5.294 m²**

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

GE - Flächen mit hohem Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ A I)

Die zulässigen Eingriffe in dem geplanten Baufeld werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Grün- bzw. Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von 849 m².

Tab. 1: *Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung*

Nutzung	*Fläche*		*Faktor nach Leitfaden*	*Ausgleichserfordernis/ -fläche*	
Eingriffsfläche					
SO 1 "Feuerwehrwesen" Baugrenze (ohne private Freifläche)	59	m²	0,4	24	m²
SO 2 "Freizeitnutzung" Baugrenze (ohne private Freifläche)	444	m²	0,4	178	m²
SO 3 "Abwasser" Baugrenze (ohne private Freifläche)	346	m²	0,4	138	m²
Eingriffsfläche gesamt	**849**	**m²**		**340**	**m²**
Bestandsfläche					
SO 1 "Feuerwehrwesen" Bereich Teilaufhebungsplan	514	m²			
SO 1 "Feuerwehrwesen" private Freifläche	1.548	m²			
SO 2 "Freizeitnutzung" private Freifläche	862	m²			
SO 3 "Abwasser" private Freifläche	1.068	m²			
Kreisstraße DGF 11	453	m²			
Bestandsfläche gesamt	**4.445**	**m²**			
Gesamtfläche Geltungsbereich	**5.294**	**m²**			
Ausgleichsfläche extern					
Ökokontofläche Stiegberg (Fl. Nr. 138/2,133) und Ökokontofläche Stieberg Erweiterung (Fl. Nr. 127, 130, 130/1, 131/2), Gemarkung Niederreisbach; Lage in Stieberg, Anrechnungsfaktor 2,0	170	m²	2,00	340	m²
Ausgleichsfläche extern gesamt				**340**	**m²**
Ausgleichsflächenbilanz			**+**	**0**	**m²**

Festlegung des Kompensationsfaktors

Kategorie I / Gebietstyp A – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,3 bis 0,6:
Aufgrund der bestehenden Versiegelung erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,4 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 340 m² für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erforderlich, die insoweit in die Abwägungsentscheidung einzustellen ist.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzfachliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch eine Teilabbuchung der Ökokontofläche Stieberg (Fl. Nr. 138/2, 133) und der Ökokontofläche Stieberg Erweiterung (Fl. Nr. 127, 130, 130/1, 131/2, Gemarkung Niederreisbach) der Markt Reisbach. In Anbetracht des hohen finanziellen und organisatorischen Aufwands, den die Markt Reisbach zu betreiben hat, sowie aufgrund der Langfristigkeit der Pflegemaßnahmen wurde ein **Anrechnungsfaktor von 2,0** für die Ökokontoflächen gewährt. Somit stehen der Markt Reisbach nach Abzug der Ausgleichsfläche von **340 m²** noch **34.774 m²** zur Verfügung.

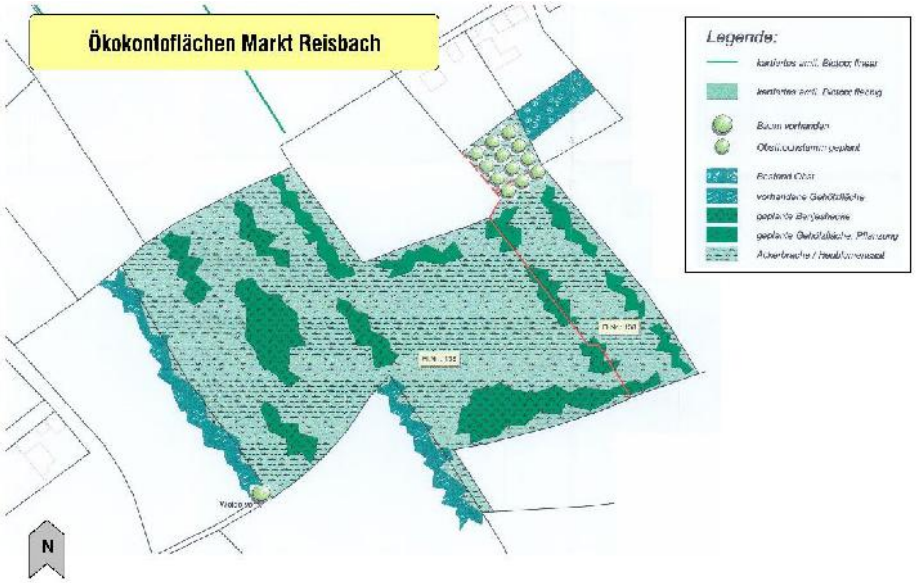


Abb. 4: *Ökokontoflächen Stieberg, Markt Reisbach, 19.04.2001, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)*

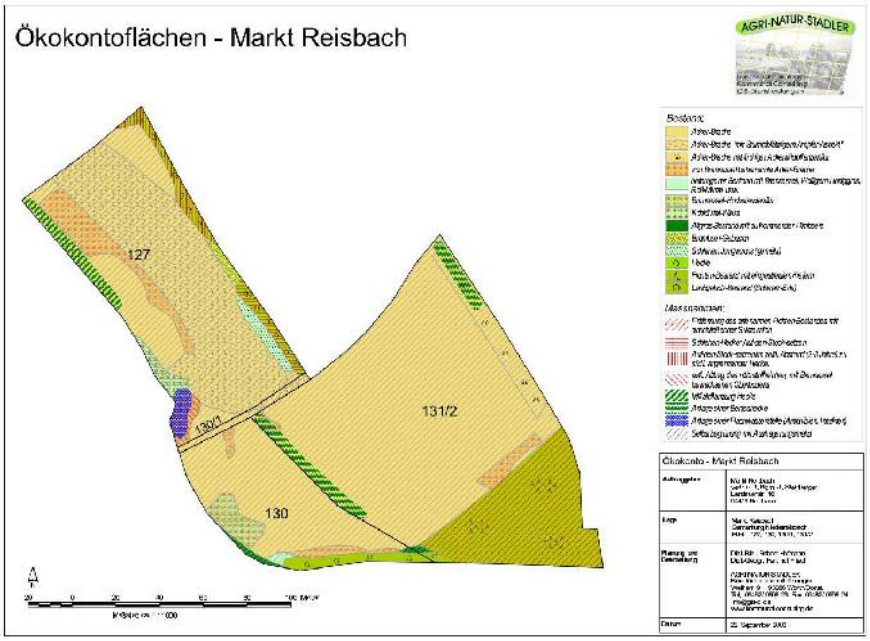


Abb. 5: *Ökokontoflächen Stieberg Erweiterung, Markt Reisbach, 22.09.2003, (Entwurfsverfasser. Dipl. Ing (Landespflege) Siegfried Stadler, AGRI-NATUR-STADLER, Wörth/Donau)*



Abb. 6: *Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 12/2022*

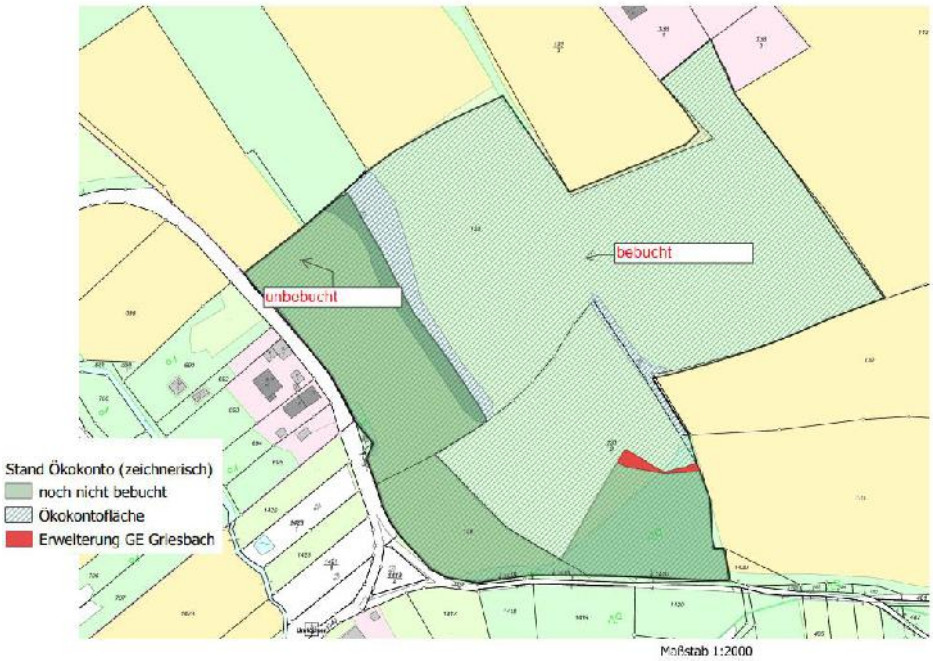


Abb. 7: *Karte zum Buchungsstand Ökokonto Stand 09/2023*

Zusammenfassung

Mit der festgesetzten Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) in Kategorie II.

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen **340 m²** zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs für die geplanten Sondergebiete in Höhe von **340 m²** kann das Eingriffsvorhaben als vollumfänglich ausgeglichen gesehen werden.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Flächendarstellung der Sondergebiete SO 1 Feuerwehrwesen, SO 2 Freizeitnutzung und SO 3 Abwasser gibt es keine gleichwertigen Alternativen. Das „GE – Griesbach“ sowie die Kläranlage bestehen dort bereits und für den geplanten Bau des Feuerwehrgerätehauses sowie der Jugendhütte sollen entsprechende Flächen ausgewiesen werden.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan der Markt Reisbach sowie das ABSP Dingolfing-Landau und Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der insgesamt geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Markt Reisbach plant die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzende Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „GE – Griesbach“ anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes planlich zu erweitern. Die Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung durch die geplanten Sondergebiete ist aufgrund bereits vorhandener gewerblicher Strukturen als gering anzusehen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird extern ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Tab. 2: *Erheblichkeit der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens*

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Immissionen)	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit

Markt Reisbach, …….

……..……
(Erster Bürgermeister Rolf-Peter Holzleitner)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teilaufhebungsplan zum Bebauungsplan "GE - Griesbach" mit Erweiterung an der Mamminger Straße mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Griesbach

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 03.11.2017,
zuletzt geändert am 08.08.2020
Baunutzungsverordnung -BauNV0-
neu gefasst am 21.11.2017
Bayerische Bauordnung -BayB0-
zuletzt geändert am 23.12.2020
Planzeichenverordnung –PlanzV0-
in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch §1 Nr.367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBI.S.286).
Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayB0- in der jeweils gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 19.06.2020
Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011. Zuletzt am 23. Nov. 2020 geändert worden ist.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird in unterschiedlich genutzte Gebiete aufgeteilt:

SO 1 Sondergebiet „Feuerwehrwesen“

SO 2 Sondergebiet „Freizeitnutzung“

SO 3 Sondergebiet „Abwasser“

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl – GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl – GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
SO 1	0,6	0,8
SO 2	0,4	0,8
SO 3	0,4	0,8

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen:

3.1.1. Gebäude

Dachformen:	Satteldach, Pultdach, begrüntes Flachdach	
Dachneigung:	bei Sattel- und Pultdach max. 40°	
Dachdeckung:	alle harten Deckungen	
Dachgaupen:	unzulässig	
Firsthöhe:	SO 1	max. 10,00 m
	SO 2	max. 10,00 m
	SO 3	max. 10,00 m
Wandhöhe:	SO 1	max. 7,00 m
	SO 2	max. 7,00 m
	SO 3	max. 7,00 m

Bezugshöhe 413,00 m ü NN

3.2. Firstrichtung:
Die Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

3.3. Stellplätze und Zufahrten:
Die neu hinzukommenden KFZ-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.).
Die bestehenden gebunden angelegten Erschließungsbereiche dürfen versiegelt bleiben.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

3.4. Abstandsflächen:
Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

3.5. Einfriedungen:
Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Metallgitterzaun

Höhe der Einfriedung: max. 2,00 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände

Sockelhöhe: bis max. 20 cm über Oberkante fertiges Gelände bodenbündig anzugleichen

4. GESTALTUNG DES GELÄNDES
Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m

5. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

5.1 Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (s. Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen der entfallenden Bepflanzung zu entsprechen. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als extensive Grünflächen anzulegen oder zu unterhalten.

5.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich von Ein- und Ausfahrten wird der Grünstreifen unterbrochen. Für Strauch- und Baumpflanzungen sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Der Anteil heimischer Gehölze soll dabei 80 % betragen.

5.3. Mindestqualität Pflanzung

Bäume:
Sol. mind. 3xv, Stammumfang (StU) 14-16, mB
Sträucher:
3xv, 100-150, mB

5.4. Artenliste (Gehölze)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Alle Arten von Obstbäumen (vorzugsweise Hochstämme) sind zulässig.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Kletterpflanzen
Begrünung von Fassaden, Sichtschutzelementen und sonstiger Architekturelemente.
Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

Actinidia arguta	Gelber Strahlengriffel
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus tric. „Veitchii“	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Wisteria sinensis	Blauregen
oder vergl. Arten	

5.5. Verkehrsflächen

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Stellflächen (KFZ-Stellplätze, Stauräume, Lagerflächen) im Freibereich sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen: z.B. Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Rasenschutzwaben oder Drainpflaster.
Die bestehenden gebunden angelegten Erschließungsbereiche dürfen versiegelt bleiben.

6. WASSERWIRTSCHAFT

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc. ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten gilt grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) in der aktuell gültigen Fassung.
Ansonsten ist beim Landratsamt Landshut eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).

7. STAATSSTRAßE

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Staatsstraße St 2327 sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALPFLEGE

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gibt es im Planungsgebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Landshut oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

B BRANDSCHUTZ

Zufahrten:
Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit frei befahrbar sein.
Die Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ sind dabei einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung:
Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll innerhalb eines Laufweges von nicht mehr als 100 m zu den geplanten Gebäuden zu erreichen sein.

C ABFALLRECHT UND BODENSCHUTZ

Abfallrecht und Bodenschutz:
Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist aufgrund der in den Bereichen vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit ausgebautes Bodenmaterial in diesem Bereich wieder zu verwenden. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial aus diesem Bereich die Baustelle verlassen, Ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU-Merkblatt "Beprobung von Boden und Bauschutt", sowie auf das Merkblatt "Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden" verwiesen.
Sofern die Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.
Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen. Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere Ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 509 qm grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

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

D BAYERNWERK NETZ

In dem überplanten Bereich befinden sich von Bayernwerk betriebene Versorgungseinrichtungen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV·Nr. 939), bzw. die DVGW·Richtlinie GW125 sind zu beachten. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel·, Gas· und Freileitungen" sind zu beachten.

E NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern Ist. Erst wenn nachgewiesen ist, daß eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal / ein Oberflächengewässer zu prüfen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. 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(TRENOG) wird hingewiesen.
Eine punktuelle Versickerung Ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen (keine Sickerschächte).
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Markt Reisbach hat in der Sitzung vom 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.3.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022. hat in der Zeit vom 3.4.2023 bis 4.5.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022. hat in der Zeit vom 3.4.2023 bis 4.5.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.8.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 22.1.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.8.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 22.1.2024 öffentlich ausgelegt.

8. Der Markt Reisbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 5.3.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 5.3.2024 als Satzung beschlossen.

   Reisbach, den 10.4.2024
   Markt Reisbach

   Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

   (Siegel)

9. Ausgefertigt

   Reisbach, den 10.4.2024
   Markt Reisbach

   Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

   (Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19/4/24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

    Reisbach, den 19/4/24
    Markt Reisbach

    Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

    (Siegel)

Bekanntmachung

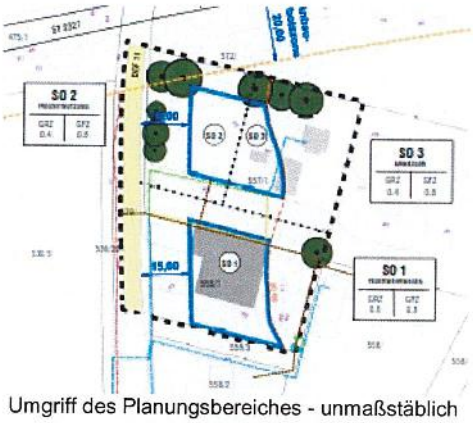
MARKT REISBACH

Satzungsbeschluss Bebauungs- und Grünordnungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs – und Grünordnungsplanes GE Griesbach

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in seiner Sitzung vom 5.3.2024 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs – und Grünordnungsplanes GE Griesbach mit neuem Stand vom 5.3.2024 als Satzung beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 558/1 Gemarkung Griesbach. Weiterhin soll angrenzend Freizeitnutzung zulässig sein. Für die bestehende umgebaute Abwasserentsorgung soll planliche Sicherung erfolgen. Hierzu ist erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan "GE - Griesbach" anzupassen und auf den Bereich des bisherigen Kläranlagengeländes zu erweitern. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,53 ha große Fläche.



Umgriff des Planungsbereiches - unmaßstäblich

Der geänderte und erweiterte Bebauungs- und Grünordnungsplan bedurfte keiner Genehmigung.

II.

Der Plan in der Fassung vom 5.3.2024 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. **Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Marktverwaltung Reisbach während der allgemeinen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Zusätzlich wird der Bebauungsplan auf der Homepage des Marktes (www.reisbach.de) veröffentlicht.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Markt Reisbach

(Siegel)

Reisbach, 10.4.2024
Ort, Datum

Holzleitner, 1. Bürgermeister
Unterschrift, Dienstbezeichnung

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe der Niederlegung mittels Anschlag:

Angeheftet am 18/4/2024

Abgenommen am 23/5/2024

Der Bebauungsplan ist somit

am 18/4/2024 in Kraft getreten.

Reisbach, 13/5/2024
Ort, Datum
Dienstbezeichnung

I.A.
Datum, Unterschrift,