Bebauungsplan mit int. Grünordnung
"Hirtensteig" 2.Änderung
(Änderung und Erweiterung)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung **"Hirtensteig" 2.Änderung** ist die Planzeichnung M 1:500 vom xx.xx.2024 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung. **Die Planzeichnung der 2.Änderung und textlichen Festsetzungen der 2.Änderung ersetzen innerhalb des Änderungsbereich (Flurnummer 151/4) alle bisherigen bisherigen planlichen und textlichen Festsetzungen vollständig.**

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung **"Hirtensteig" 2.Änderung** besteht aus:

1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom xx.xx.2024 und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom xx.xx.2024
3. Umweltbericht vom xx.xx.2024

PRÄAMBEL

Der Markt Reisbach erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

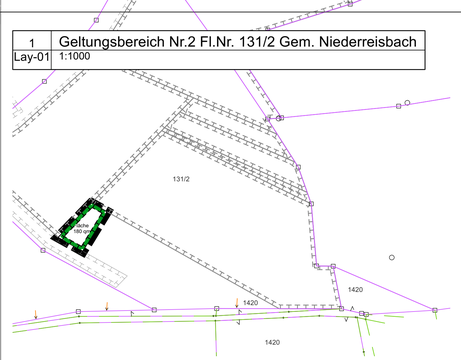
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist" und

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

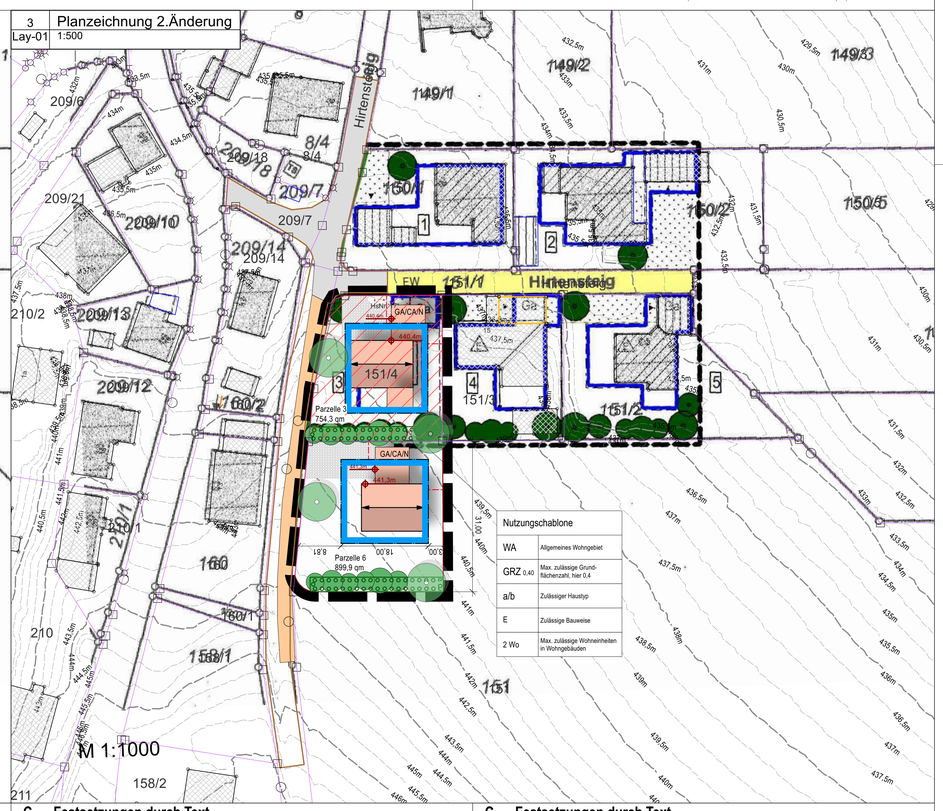
diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

1 Geltungsbereich Nr.2 Fl.Nr. 131/2 Gem. Niederreisbach
Lay-01 1:1000



2 Planzeichnung vor der 2.Änderung
Lay-01 1:500

3 Planzeichnung 2.Änderung
Lay-01 1:500



Nutzungschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,40	Max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
a/b	Zulässiger Haustyp
E	Zulässige Bauweise
2 Wo	Max. zulässige Wohneinheiten in Wohngebäuden

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 GRZ maximal zulässige Grundflächezahl; hier 0,4qm

2.3 **a/b** zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a oder b

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 E nur Einzelhaus (E) zulässig

3.2 Baugrenze

3.3 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 2 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohungen, hier z.B. max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

5.1 Firstrichtung für Hauptgebäude festgesetzt

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 zu pflanzender Einzelbaum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)

6.2 Fläche mit Pflanzbindung (hier zu pflanzende Sträucher) gem. Festsetzung C.9.1.2 (Standort als Hinweis)

6.3 Kompensations-/Ausgleichsfläche

A.7 Bemaßung

7.1 0.01m Bemaßung in Meter

7.2 422.00 festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

A.8 Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Hauptgebäude
- vorgeschlagenes Nebengebäude
- vorgeschlagene Zufahrt
- Parzelle 3 — Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 3
- 754.3 qm — Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 754,3qm
- 440.00 — Höhenlinie in Meter ü.N.N, hier z.B. 440,00 üNN in Halbmeterschritten
- bestehende Flurgrenze
- bestehende Haupt/Nebengebäude
- 740 — bestehende Flurnummer
- 35 — bestehende Hausnummer
- Feldweg
- Straße asphaltierte, hier Hirtensteig
- möglicher Straßenausbau

Nutzungschablone

Nutzungschablone	
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,40	Max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
a/b	Zulässiger Haustyp
E	Zulässige Bauweise
2 Wo	Max. zulässige Wohneinheiten in Wohngebäuden

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA (Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind:

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	Wohngebäude,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO	Anlagen für Verwaltungen,
§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	Schank- und Speisewirtschaften
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO	Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl
2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte.
2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundfläche der Haupt- bzw. Nebengebäude darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Gartenwege, Terrassen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.2 Zulässige Haustypen / Wandhöhen
Haustyp a :
- es ist ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig (E+D).
- zulässige Wandhöhe mindestens 4,50 m bis maximal 5,00 m

Haustyp b:
- es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig
- zulässige Wandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,60 m.

Garagen, Carports, Nebengebäude:
- zulässige Wandhöhe 3,0m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.
Eine Wandhöhe ab OK Fertigfußboden von 3,0 m ist und maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,5 m ist einzuhalten.

2.3 Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen.

2.4 Abgrabungen
2.4.1 Abgrabungen sind bis max. 1,0m zulässig, Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig, dies trifft auch bzw. insbesondere an den Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken zu, hier hat der zuerst eingereichte Bauantrag Vorrang.
2.4.2 In einem Bereich von 5,0m gemessen vom Fahrbahnrand sind Stützmauern nur im Bereich der Zufahrten zulässig, sonstige Geländesprünge entlang der Straße sind als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen.
In den übrigen Bereichen (Zwischen den Bauparzellen) sind Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0m gemessen vom Bestandsgelände zulässig
2.4.3 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
3.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.4 Kellergabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und maximalen Grundfläche von 2,5qm. Die maximal zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Grenznahe Garagen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500qm betragen.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

7.1 **Zulässige Dachneigung und -form**
7.1.1 nur für **Haustyp a** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 26°- 35° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°- 20° zulässig.

C. Festsetzungen durch Text

7.1.2 nur für **Haustyp b** zutreffend:
- es sind nur symmetrische Satteldächer Dachneigung von 18°- 25° und Walmdächer mit einer Dachneigung von 12°- 20° zulässig.

7.1.3 zulässige Dachaufbauten für Haustyp a und b:
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Die einzelbreiten der Gauben sind bis max. 2,0m zulässig, die Gesamtsumme der Gauben darf Einzelgauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen, der Mindestabstand der Gauben von der Giebelwand muss 2,0m betragen.
Kombinationen von Dachgauben und Zwerchgiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.
7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch- / Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.
7.4 Dacheindeckung:
Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.
7.5 Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen.
7.6 Der Dachüberstand der Hauptgebäude ist bis maximal 1,0m zulässig.

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen.
8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:
8.2.1 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp a** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, als Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 20°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als begrünites Flachdach bis max. 8° zulässig.
8.2.2 Dächer sind in Kombination mit **Haustyp b** als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 25°, als Walmdach mit einer Dachneigung bis max. 20° oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° begrünites Flachdach bis max. 8° zulässig.
8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel-/Walm- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.
8.3 Der Stauraum vor den Garagen/Carport/Nebengebäude muss mind. 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen. Eine Einfriedung ist in diesem Bereich unzulässig. Der Stauraum vor der Garage darf als Stellplatz angerechnet werden.
8.4 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsflächen sind, sofern keine gesetzlichen Anforderungen entgegenstehen (z.B. Grundwasserschutz oder Immissionsschutz/Lärmreduzierung) in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
8.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung von Garagen und/oder Carports und/oder Nebengebäuden sind diese bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Firsthöhe und Traufhöhe einheitlich auszuführen. Ist die aufgrund der festgesetzten Höhenlage nicht möglich muss ein Grenzabstand von 1m eingehalten werden.
Das zuerst eingereichte Bauvorhaben hat Vorrang.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:
9.1.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (D. Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit zu pflanzen.
9.1.2 Fläche mit Pflanzbindung, hier Anlage einer Strauchhecke
Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren.
Ortsrandeingrünung: Pflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B, STU min. 10-12 (Quercus spec. m.B.)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100. (Es wird empfohlen je angefangener 20m Grundstückslänge mindestens 10 heimische Sträucher und einen Baum zu pflanzen)
9.2 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
9.3 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Kirschlorbeer und Tanne als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.
9.4 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.
Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

10. Kompensationsfläche

10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hirtensteig" 2.Änderung zugeordnet.

10.2 Lage der Fläche

Lage/Flurnummer(n):	131/2
Gemarkung:	Niederreisbach
Anerkennungsfaktor:	2,0
Fläche:	180 m²
Bestand (BNT):	siehe Planung Ökokonto
Ziel (BNT) :	siehe Planung Ökokonto extensiv genutztes artenreiches Grünland
Erstgestaltung:	Grundsätzlich siehe Auflagen zum Ökokonto nur Pflegemanagement, ggf. Artenanreicherung durch Mähgutübertragung od. Ansaat
Pflege:	siehe Auflagen zum Ökokonto max. 2-malige Mahd, erste Mahd nicht vor 01.Juli, 2-Mahd ab September

C. Festsetzungen durch Text

10. Festsetzungen durch Text

10.3 Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes auf Parzelle 6 herzustellen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

10. Erschließung/Schutzzonen

10.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.
12.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur aus Holz oder Stahl, auf allen anderen Grundstücksseiten auch als Maschendrahtzaun zulässig.
12.3 Zäune sind nur sockellos zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit zwischen Unterkante Zaun und Gelände von mindestens 10cm einzuhalten.

13. Niederschlagswasserbeseitigung / Zisternenpflicht

13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Es ist die Einleitung in den Mischwasserkanal möglich, vor der Einleitung in dem Mischwasserkanal ist eine Drosselung vorzusehen. Die Einleitmenge ist mit dem Wasserentsorger abzustimmen. Auf dem Grundstück ist ein Trennsystem vorzubereiten dass kurz vor dem öffentlichen Grund zusammen geschlossen. Die quantitativen und qualitativen Nachweise müssen entsprechend geführt werden.
13.2 Je Wohngebäude ist eine Zisterne mit mindestens 4cbm Fassungsvolumen erforderlich, für Wohngebäude mit 4 Wohneinheiten sind 8cbm Fassungsvolumen erforderlich. Das Wasser ist für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen.
13.3 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert.
13.4 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen.

D. Hinweise durch Text

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwasser zu berücksichtigen.

1.2 Löschwasserversorgung
1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers gesichert.

1.3 Abwasserentsorgung
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 Oberflächenwasserbeseitigung
1.4.1 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.
1.4.2 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich.
1.4.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen.
Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind. In den übrigen Fällen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.
1.4.4 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist beim Markt ist ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.
1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dingolfing-Landau zu beantragen.
1.4.7 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: https://www.stmuv.Bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
(weitere Informationen:www.elementar-versichern.de)
1.4.11 Es ist teilweise mit hoch anstehenden Grund-/Schichtwasserständen zu rechnen. Auf Empfehlungen und Vorgaben des Bodengutachtens (insbesondere wegen möglicher grund- und schichtwasserführenden Horizonte) wird verwiesen.

1.5 Sparten
1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.
1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssystem zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Verkehr

2.1 Innerhalb von Sichtflächen (Straßeneinmündung) dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

3. Immissionsschutz

3.1 Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen.

4. Altlasten/Boden

4.1 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts- /Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.
4.2 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des 0 Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

5. Denkmalschutz

5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6. Grünbereiche und Schutzzonen, Artenschutz, Regenerative Energien

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.
6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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 geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – wird hingewiesen.
6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
6.5 Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

6.5.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Acer platanoides	–	Spitzahorn	Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn	Quercus robur	–	Stieleiche
Betula pendula	–	Birke	Tilia cordata	–	Winterlinde

6.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn	Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne
Sorbus aucuparia	–	Eberesche	Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Sorbus torminalis	–	Elsbeere	Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Sorbus aria	–	Mehlbeere	Prunus padus	–	Traubenkirsche

6.5.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister.

Carpinus betulus	–	Hainbuche	Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Cornus mas	–	Kornelkirsche	Rosa canina	–	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel	Salix in Arten	–	Sal-Weide
Corylus avellana	–	Haselnuss	Sambucus nigra	–	Holunder
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen	Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsch.	Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.
Prunus spinosa	–	Schlehe	Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster	Taxus bacatta	–	Eibe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn	Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere	Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.	Salix spec.	–	Weiden
Amelanchier	–	Felsenbirne	Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose			

6.6 Lichtschächte sind Kleintiersicher auszugestalten, sodass keine Fallenwirkung entsteht. Entsprechend sind diese mit engmaschigen Gelfechten abzudecken oder mit Ausstiegshilfen zu versehen.
6.7 Die Beleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmittel ohne UV- Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) festgesetzt werden (in Anlehnung an Art. 11a BayNatSchG)
6.8 Artenschutz
Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)
6.9 Dächer sollen auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Vorschlag: Die Größe der Fotovoltaikanlage sollte je Wohneinheit mindestens ca. 4 bis 6 kWp betragen (nach Größe der Wohnung). Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

7. Abfallentsorgung

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
7.2 Alle Verpflichteten (Bauparzellen)haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Sonstige Hinweise

8.1 Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes in Kombination mit dem anstehenden Gelände / zulässigen Abgrabungen kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Planes.
8.2 Es wird empfohlen pro Bauparzelle nur ein Nebengebäude bis 15 qm zu errichten.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ... . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes **„Hirtensteig" 2.Änderung** 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 **„Hirtensteig" 2.Änderung** in der Fassung vom 08.10.2024 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 **„Hirtensteig" 2.Änderung** in der Fassung vom 08.10.2024 hat in der Zeit vom ... . bis ... . stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes **„Hirtensteig" 2.Änderung** in der Fassung vom ... .

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Änderung zum Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“

Deckblatt Nr. 2 (Änderung und Erweiterung)

MARKT REISBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Vorentwurf

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt byak / Stadtplaner srl
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 05.11.2024
Stand: VORENTWURF

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

1. Begründung ... 4
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung ... 4
1.2 Auswahl des Planungsgebietes ... 5
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen ... 5
1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 5
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ... 5
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans ... 6
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen ... 6
1.3.1.4 Verfahrensart ... 7
1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen ... 8
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ... 8
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 8
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen ... 9
1.4 Angaben zum Planungsgebiet ... 9
1.4.1 Beschreibung ... 9
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung ... 9
1.4.3 Verkehrsanbindung ... 10
1.4.4 Infrastruktur ... 11
1.5 Städtebauliches Konzept ... 11
1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung ... 11
1.5.2 Versorgung/Entsorgung ... 11
1.5.2.1 Wasserversorgung ... 11
1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung ... 11
1.5.2.3 Niederschlagswasser ... 11
1.5.2.4 Löschwasser ... 12
1.5.2.5 Stromversorgung ... 12
1.5.2.6 Abfallbeseitigung ... 12
1.5.2.7 Fernmeldewesen ... 12
1.5.2.8 Spartengespräche ... 12
1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf ... 13
1.6.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche ... 14
1.6.4 Bauliche Gestalt ... 15
1.6.5 Verkehrsflächen ... 15
1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen ... 15
1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze ... 16
1.6.8 Grünordnung ... 16
1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ... 16
1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung ... 19
1.9 Immissionsschutz ... 20

Vorentwurf

1.10 Denkmalschutz 20
1.11 Artenschutz 20
1.12 Flächenbilanz 21

Vorentwurf

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund eines konkreten Bauwunsches, der derzeit aufgrund bestehender Festsetzungen in der gewünschten Form nicht genehmigungsfähig ist sowie aufgrund einer geplanten Erweiterung eines bestehenden Wohngebiets um ein Baugrundstück, beabsichtigt die Gemeinde Reisbach die 2. Änderung des Bebauungsplans „Griesbach - Am Hirtensteig“ durch Deckblatt Nr. 2. Die bestehenden Festsetzungen werden bezüglich der Baugrenzen, Firstrichtung, Wandhöhe der Garage bzw. Nebengebäude, Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen angepasst. Zudem ist eine Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets „Am Hirtensteig“ um eine Bauparzelle südlich, auf derzeitiger Ackerfläche, geplant.

Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt, ausgenommen des südlich gelegenen Erweiterungsbereichs, im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO am südöstlichen Ortsrand von Griesbach. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, es ist eine Anpassung des Flächennutzugsplans im Zuge der Berichtigung vorgesehen.

Der Gemeinderat Reisbach hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Griesbach - Am Hirtensteig“ beschlossen. Er wird geändert, um einen konkreten Bauwunsch realisieren zu können, erforderliche Änderungen der Festsetzungen sowie Erweiterung des Wohngebiets zuzulassen und um den Bedarf an Wohnraum für ortsansässige Paare und junge Familien in Reisbach zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Vorhaben liegt im bestehenden Wohngebiet am südöstlichen Ortsrand von Griesbach, Gemarkung Griesbach, Gemeinde Reisbach, im Anschluss an bereits bestehende Bebauung an der bestehenden Erschließungsstraße „Hirtensteig“. Durch das Vorhaben wird eine Baulücke bzw. noch unbebaute Parzelle im bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet geschlossen und der Bereich wird in Richtung Süden durch eine Bauparzelle erweitert.
Parzelle 151/4 (nördlich im Planungsgebiet): Es ist ein Einfamilienhaus mit Garage und einer Grundstücksgröße von 754,3 qm geplant.
Parzelle 151 (Teilfläche) südlich im Planungsgebiet: Es ist ein Einzel-/Doppelhaus mit Garage und einer Grundstücksgröße von 899,9 qm geplant.
Diese Wohnform ist vor allem für Paare und junge Familien interessant und wird überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.
Die Änderungen der Festsetzungen auf Parzelle mit Flurnummer 151/4 haben weder auf den Naturhaushalt maßgeblichen Einfluss, noch werden Belange des Umweltschutzes berührt. Für diesen Bereich wurde bereits im Zuge des Bebauungsplans "Griesbach - Am Hirtensteig" Ausgleich geleistet, es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Die Planung auf den derzeitigen Landwirtschaftsflächen (Parzelle mit Flurnummer 151 (TF)) führt zu neuen Eingriffen, welche auf zusätzlichen Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

Vorentwurf

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

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Es besteht konkreter Bedarf und Bauwunsch.
- Die Einwohnerzahl in Reisbach ist stetig angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet, im Gemeindeteil Griesbach stehen der Marktgemeinde Reisbach kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Baugrundstücks (Erweiterungsbereich) an ansonsten bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet, Schließen einer Baulücke (bereits ausgewiesenes Wohngebiet).
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der bestehenden Erschließungsstraße „Hirtensteig“ (nördlich des PG) bzw. bestehenden Wirtschaftsweg (westlich des PG).
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d. Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwickung-bayern.de eingesehen werden.

Vorentwurf

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 07.03.2024, wenn nicht anders angegeben)

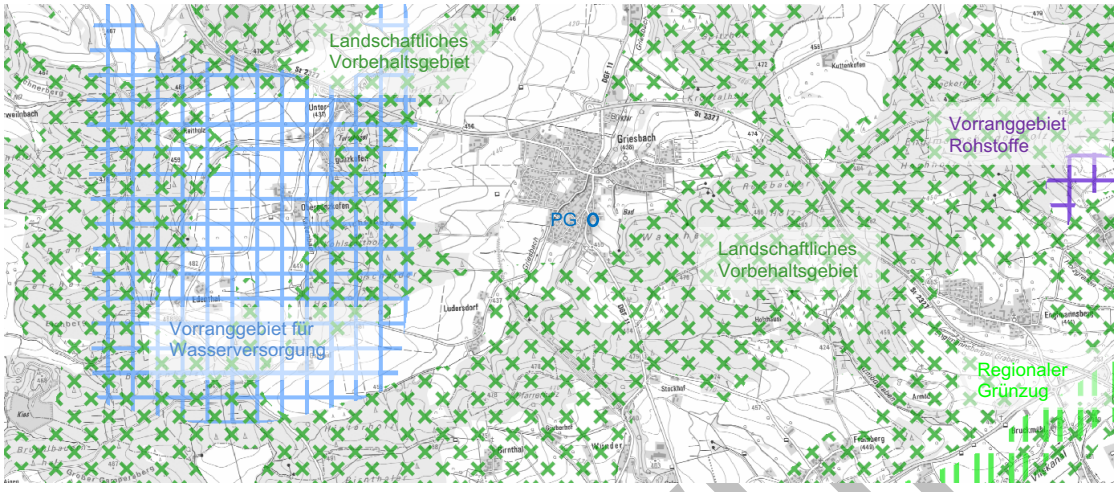


Abbildung des TK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit Daten aus dem Regionalplan und mit Planungsgebiet (PG) Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut (13), Stand 28.9.2007, ist Reisbach unter Zielen der Raumordnung als „Unterzentrum“ und als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet und liegt westlich der Entwicklungsachse zwischen Landau a. d. Isar und Eggenfelden. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ gehört Reisbach dem Mittelbereich von Dingolfing an (Stand 28.9.2007).

Informationen aus dem Regionalplan: Griesbach ist umgeben von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (Nummer 22). Westlich von Griesbach liegt ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T39 Daibersdorf), östlich ein Vorranggebiet für Bodenschätze (KS45 - Englmannsberg). Südöstlich liegt ein Regionaler Grünzug (10 – Vilsläler). Das Planungsgebiet liegt außerhalb der genannten Gebiete (siehe Abbildung oben).

Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan

Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ wurde bereits durch Deckblatt Nr. 1 zugunsten einer Anpassung der Bau- und Dachformen geändert. Durch die vorliegende Planung (2. Änderung) wird der Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert sowie erweitert (siehe Abbildung unten mit Planungsgebiet (PG)).

Vorentwurf

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Dingolfing-Landau
Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „279-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

1.3.1.4 Verfahrensart

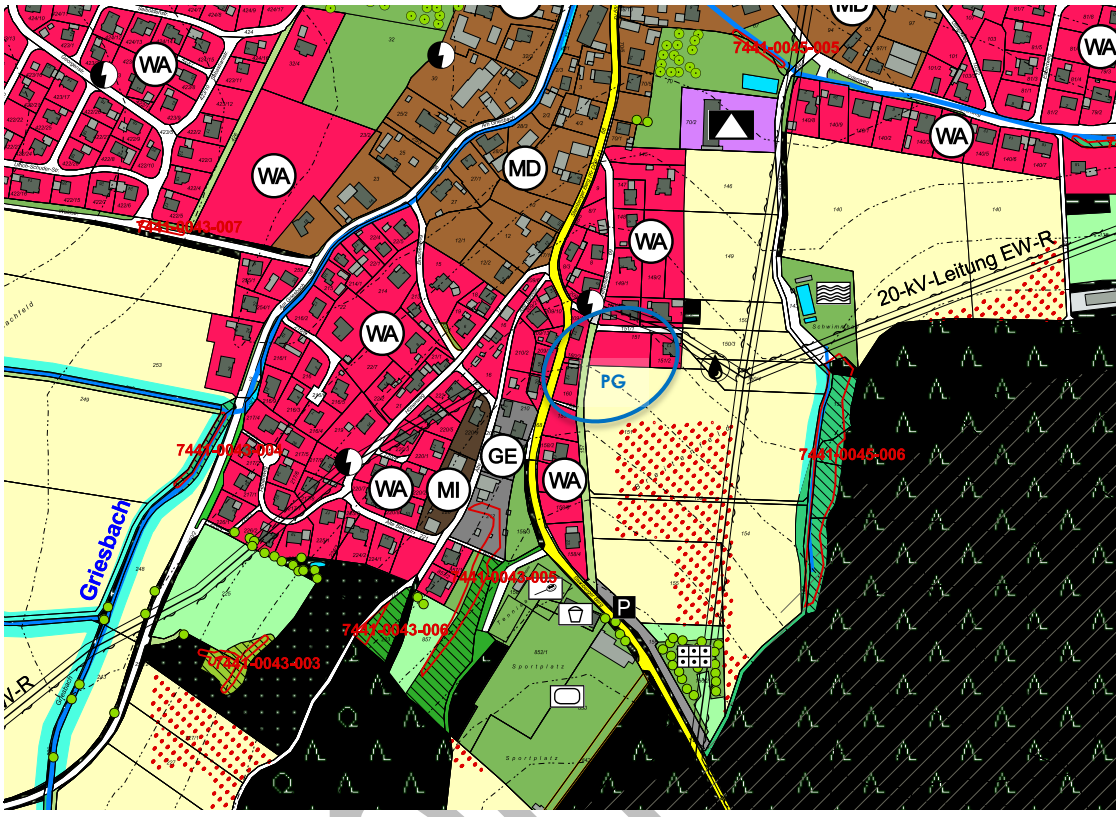
Der Geltungsbereich des Planungsgebiets (nördlicher Teil) ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reisbach bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets wird das Wohngebiet auf derzeitiger Fläche für die Landwirtschaft erweitert. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Abstimmung mit der Baubehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau nicht erforderlich, es ist eine Anpassung des Flächennutzugsplans im Zuge der Berichtigung vorgesehen.

Vorent

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet im südlichen Teil derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im nördlichen Teil liegt als Allgemeines Wohngebiet (WA) beplante Fläche, ebenso wie nördlich und westlich der Parzelle. Das Gebiet ist noch nicht bebaut. Westlich befindet sich ein Wirtschaftsweg und weitere Wohngebietsflächen. Südlich des Vorhabens liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft. Amtlich kartierte Biotope liegen weiter entfernt vom Vorhaben. Die Erschließungsstraße („Hirtensteig“) für das bereits bebaute Gebiet ist schon hergestellt worden. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.
Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, der Bereich im südlichen Teil kann im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht zum Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ – Deckblatt 2“.

Vorentwurf

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine Gutachten oder Untersuchungen erstellt.

Es liegen bereits Erkenntnisse aus dem bestehenden Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ und zum in Planung befindlichen Baugebiet „Griesbach – Freibad“ vor, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Marktgemeinde Reisbach liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau im Vilstal und gehört der Region Landshut an. Naturräumlich ist Reisbach gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Dingolfing-Landau) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet.
Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Griesbach, am südöstlichen Ortsrand von Griesbach. Die Landschaft ist durch das Siedlungsgebiet sowie die umgebende land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiter östlich der Planung liegt das Freibad Griesbach, südlich die Sportanlage Griesbach.
Es sind keine Schutzgebiete oder weitere, sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche, auch keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt in der nahen Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets ausgewiesen.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am südöstlichen Ortsrand von Griesbach, Gemarkung Griesbach, Gemeinde Reisbach. Reisbach gehört zur Region Landshut (Region 13) und liegt im Landkreis Dingolfing-Landau, Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 151/4 und 151 (Teilfläche), Gemarkung Griesbach schließt eine Fläche von ca. 0,17 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

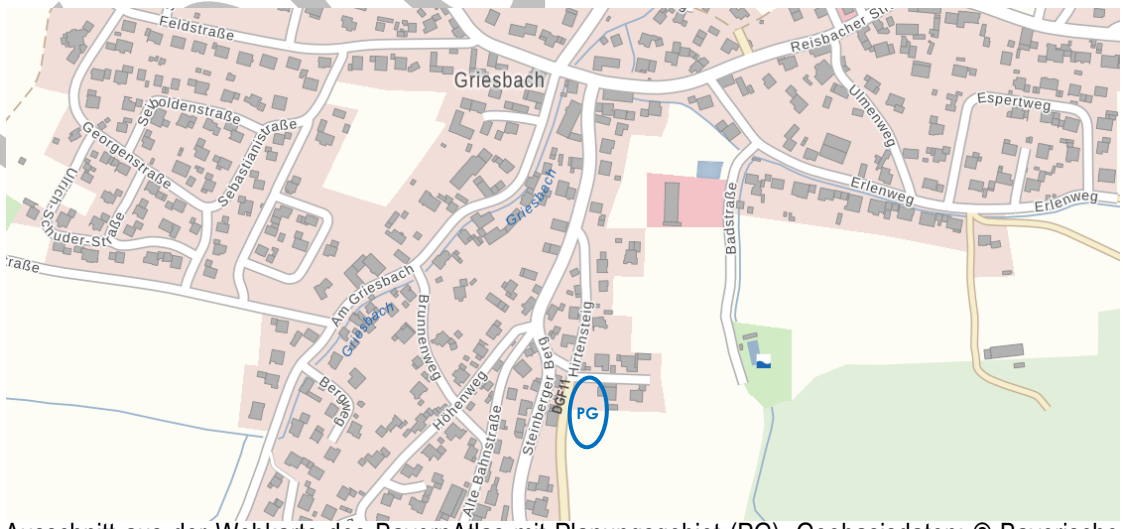
- Im Norden Erschließungsstraße „Hirtensteig“ und bereits bebautes Wohngebiet,
- im Westen durch Wirtschaftsweg bzw. Ortsstraße Hirtensteig,
- im Osten durch bereits bebautes Wohngebiet sowie östlich davon landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Vorentwurf

Luftbildausschnitt von Griesbach aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet südlicher Teil liegt südlich der bestehenden Erschließungsstraße „Hirtensteig“ und wird daran angebunden. Westlich der Grundstücke liegt ein Wirtschaftsweg, über welchen die Anbindung der nördlich gelegenen Parzelle (Flurnummer 151 Teilfläche) erfolgt.
Der genannte Wirtschaftsweg geht im Norden in die Erschließungsstraße „Hirtensteig“ über (siehe Abbildung unten). In diesem Bereich verlaufen Wirtschaftsweg und Straße etwa parallel zur Ortstraße „Steinberger Berg“ (DGF 11), welche in Richtung Norden zur Dingolfinger Straße bzw. Reisbacher Straße in Griesbach führt. Nördlich von Griesbach liegt die Staatsstraße St 2327, welche Griesbach in Richtung Nordwesten nach Dingolfing und in Richtung Südosten nach Reisbach verbindet.



Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Planungsgebiet (PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

1.4.4 Infrastruktur

Der Markt Reisbach hält soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ärztliche Versorgung (Allgemein- und Zahnärzte) und kirchliche Einrichtungen vor. Reisbach verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann viele Sport- und Freizeitangebote vorweisen. In Reisbach sind einige mittelständische Betriebe und Firmen in verschiedenen Bereichen ansässig.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Planungsgebiets (südlicher Teil Parzelle 151/4) erfolgt direkt von der Erschließungsstraße „Hirtensteig“ aus. Westlich der Grundstücke liegt ein Wirtschaftsweg mit Anschluss zum „Hirtensteig“, über welchen die Anbindung der nördlich gelegenen Parzelle (Flurnummer 151 Teilfläche) erfolgt.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Trinkwasserversorgung der Wasserversorgung Mittlere Vils angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser / Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser wird über den bestehenden Abwasserwasserkanal (Mischwasserkanal) des Abwasser-Zweckverbandes Mittlere Vils abgeleitet. Auf dem Grundstück muss ein Trennsystem vorbereitet werden, welches erst kurz vor dem öffentlichen Grundstück als Mischwasser zusammengeführt werden darf, um so ggf. zu späterem Zeitpunkt auf ein Trennsystem umstellen zu können. Ob ein Kontingent und wie viel Kontingent noch zur Verfügung steht wird derzeit durch den Markt Reisbach geprüft.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur unzureichend an Ort und Stelle versickert werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal vorgesehen. Die zulässige Einleitmenge ist mit dem Abwasserentsorger abzustimmen, auf dem Grundstück sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisterne mit Rückhaltevolumen) einzuplanen.

Vorentwurf

Grundsätzlich sind je Wohngebäude Zisternen mit mindestens 4cbm Fassungsvolumen einzuplanen. Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser empfohlen.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Leitungsnetz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.
Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Reisbach ausdrücklich erwünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger AWV Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

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

1.5.2.8 Spartengespräche

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

Vorentwurf

1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund von konkreten Bedarf und Bauwunsch. Der eingereichte Bauantrag ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Vorhaben bei mehreren Festsetzungen des Bebauungsplans „Griesbach - Am Hirtensteig“, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 1 vom 18.04.2019, widerspricht. Dies betrifft den nördlichen Teil der Planung auf Flurnummer 151/4. Zudem soll eine Erweiterung des Wohngebiets auf Flurnummer 151 (TF) um eine Bauparzelle erfolgen. Von Seiten der Gemeinde besteht Einvernehmen mit dem Bauvorhaben. Es ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Änderung der derzeit bestehenden Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, Firstrichtung, Wandhöhe der Garage bzw. Nebengebäude, Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen aus. Das Grundstück auf Flurnummer 151/4 wird an die Erschließungsstraße „Hirtensteig“, das Grundstück auf Flurnummer 151 (TF) an den bestehenden Wirtschaftsweg westlich der Fläche angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 5 m auf. Der Bereich liegt in Hanglage und fällt von Südwest nach Nordost ab.

Die Fläche im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist bereits als Baugrundstück vorgesehen und unterliegt derzeit keiner Nutzung (Brachland). Im südlichen Teil liegt eine derzeit als Ackerland landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine naturschutzfachlich wertvollen Lebensräume oder Vegetationsbestände, es liegen keine Biotope vor.

Das Baugebiet wurde im Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ im nördlichen Teil bereits als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, im Erweiterungsbereich im südlichen Teil soll dies ebenfalls erfolgen. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von zwei Einzelhäusern mit Garagen vor. Die Situierung wurde aufgrund der Topographie und dem Ziel einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süden und Südwesten) gewählt. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude am nordostexponierten und einsehbaren Hang zu vermeiden, wurden für die Gebäude nur Satteldächer und Walmdächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen, wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, das dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

Vorentwurf

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.
Es wurde eine GRZ von 0,4 entsprechend der ortsüblichen Prägung festgesetzt, diese orientiert sich am Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Die Überschreitungen sind aufgrund der relativ großen Grundstücksgrößen und notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt für den Haustyp a mit 4,5m bis 5,0m und für den Haustyp b mit min 5,5m bis max. 6,6m definiert. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.

Die Außenwandhöhe der wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen grenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind in einem Bereich von 5,0m gemessen vom Straßenrand nur im Bereich der Zufahrten zulässig und zwischen den Bauparzellen, an allen anderen Seiten (zu Verkehrsflächen und Außengrenzen des BPL) sind Höhensprünge als Böschung auszubilden.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am

Vorentwurf

nordostexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper Sattel- und Walmdächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen (Haustyp b) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 18-25° für Walmdächer eine Dachneigung von 12-20°vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach (Haustyp a) ist für Satteldächer eine Dachneigung von 26-35° und für Walmdächer eine Dachneigung von 12-20°vorgesehen.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 28° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen mit Satteldach zulässig. Zwerchgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.
Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.6.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung der Grundstücke erfolgt direkt von der bestehenden Erschließungsstraße „Hirtensteig“ (Parzelle Flurnummer 151/4) bzw. vom Wirtschaftsweg westlich (Parzelle Flurnummer 151 (TF)) aus.

1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei empfohlen wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird.
Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

Vorentwurf

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m vor den Garagen einzuhalten.

1.6.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.
Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzfläche, bzw. derzeitiger Ackerfläche). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Griesbach sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.
Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die geplanten Pflanzungen am entstehenden Ortsrand sollen das Wohngebiet in die Landschaft einbinden. Durch die Erweiterung wird auch die bisher geplante Eingrünung angepasst. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

  Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Griesbach – Am Hirtensteig“ – Deckblatt 2, Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, […] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Vorentwurf

Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Reisbach, hier Gemeindeteil Griesbach, geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

  Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
  Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

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

  Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Wohngebiet „Am Hirtensteig“ an, bzw. schließt eine noch unbebaute Parzelle. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Südosten von Griesbach erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

  Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten.
  Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen geplant. Durch die Erweiterung ändert sich auch die Position der bisher geplanten Ortsrandeingrünung.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

  Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Griesbach Am Hirtensteig“ – Deckblatt 2.

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

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

Vorentwurf

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

  Der südliche Teil des Planungsgebiets (Erweiterungsbereich auf Flurnummer 151 (TF)) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

  Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Reisbach, hier Gemeindeteil Griesbach. Leben und Arbeiten in Reisbach bzw. Griesbach wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

  Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch/Immissionen. In Reisbach gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Viele Orte sind von Reisbach aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Der „Vilstalradweg Ober-Niederbayern“ liegt südlich von Griesbach. Durch Griesbach ist ein Radweg des lokalen Netzes verzeichnet (Quelle: www.radlland-bayern.de).

Vorentwurf

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

  Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Marktgemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Reisbach (hier Gemeindeteil Griesbach) jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

  Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 180m, östlich der Planung im Bereich des Freibads, fließt ein Bach/Graben, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Ebenso außerhalb des Wirkraums etwa 200m und mehr, westlich bzw. nordwestlich des Vorhabens verläuft der Griesbach. Südlich von der Ortschaft Griesbach, etwa 2,8km entfernt, liegt der Vilstalsee und das Vilstal.
  Durch die Lage und Entfernung zu Gewässern ist keine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Planungsgebiet zu erwarten. Auf Gefahren durch mögliche Starkregenereignisse und die Hanglage wird an dieser Stelle verwiesen (siehe auch Planteil).

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

  Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos geleistet wird (siehe Umweltbericht).

Vorentwurf

1.9 Immissionsschutz

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

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Südosten, von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung im Norden, Westen und Osten sowie von Verkehrsflächen umgeben. Weiter östlich der Planung liegt das Freibad Griesbach, südlich die Sportanlage Griesbach. Durch die genannten Nutzungen treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus den Erkenntnissen des bestehenden Baugebietes „Griesbach - Am Hirtensteig“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.10 Denkmalschutz

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

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.
Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Acker im südlichen Teil des PG) bzw. ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (bereits eingestellt, im nördlichen Teil des PG) betroffen. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen einiger wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umfeld des Vorhabens. Es wurde ein Umkreis von ca. 1km betrachtet. Dort gab es Nachweise von Vorkommen bzw. Sichtungen wertgebender Vogel-, Fledermaus-, Insekten- und Amphibienarten. Westlich von Griesbach ist eine Felvogelkulisse für den Kiebitz (Datensatz FVK21_FL.shp, Erfassung im Jahr 2021, Lebensraum hier Grünland, Sichtung mit Status „Brutverdacht“) verzeichnet. In diesem Bereich liegt auch ein Fundpunkt aus dem Jahr 2019 vor, welcher ebenfalls die Sichtung von zwei Kiebitzen mit Status „Brutverdacht“ belegt. Eine weitere, gefährdete und im weiteren Umfeld der Planung gesichtete Tierart ist der Schwarze Grunbenlaufkäfer. Sichtungen erfolgten in den Jahren 2000 sowie 2009, in Waldstücken mit Lage an Bächen. Lebensraum des Schwarzen Grubenlaufkäfers sind gemäß Arteninformationen des Bayerischen Landesamat für

Vorentwurf

Umwelt grund- oder quellwassergeprägte Feuchtwälder (Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen). Ebenso liegen die Fundpunkte gesichteter Amphibien, darunter Grasfrosch, Feuersalamander und Bergmolch, im Umfeld von gewässergeprägten Lebensräumen (Teich, bzw. Bach, Zeitraum der Sichtungen zwischen 1996 bis 2022). Die Nachweise zu Fledermäusen belegen eine Sichtung des Großen Mausohrs im Jahr 2001 bei der Kirche in Griesbach, sowie Sichtungen von weiteren Fledermausarten im Zeitraum zwischen 2004 bis 2023 an verschieden Gebäuden, bzw. abgebrochenen Häusern. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.
Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung ausgeschlossen werden. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine gelegentliche Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1		ca.	1885 qm
davon Verkehrsflächen		ca.	225 qm
öffentliche Straße	ca.	225 qm	
öffentlicher Fußweg	ca.	0 qm	
davon Grundstücke /Bauland		ca.	1660 qm
davon versiegelte Flächen	max.	830 qm	
davon Freifläche	min.	830 qm	
davon Grünflächen		ca.	0 qm
davon öffentliche Grünfläche		ca.	0 qm
davon Flächen für Ver-/Entsorgung		ca.	0 qm
davon sonstige Flächen		ca.	0 qm

Ausgleichsfläche	ca.	180 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Vorentwurf

TEIL F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Änderung zum Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“

Deckblatt Nr. 2 (Änderung und Erweiterung)

MARKT REISBACH

LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt byak / Stadtplaner srl
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 05.11.2024
Stand: VORENTWURF

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

Vorentwurf

1. Umweltbericht ... 3
1.1 Einleitung ... 3
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 3
1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ... 3
1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (Stand REP 07.03.2024, wenn nicht anders angegeben) ... 3
1.1.1.3 Weitere Fachplanungen ... 4
1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung ... 4
1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt ... 5
1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung ... 5
1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung ... 5
1.2.1.2 Beschreibung der Planung ... 5
1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden ... 5
1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung ... 5
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG ... 6
1.2.2.1 Schutzgut Fläche ... 6
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen ... 8
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume ... 9
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten ... 10
1.2.2.5 Schutzgut Wasser ... 12
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft ... 13
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild ... 14
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter ... 15
1.2.2.9 Wechselwirkungen ... 16
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB ... 16
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) ... 17
1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ... 17
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 17
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung ... 18
1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ... 18
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 18
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ... 18
1.4.3 Eingriffsregelung ... 18
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl ... 19
1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen ... 21
1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring ... 22
1.5.1 Standortwahl ... 22
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung ... 22
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring ... 22
1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 23

Vorentwurf

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.
Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt.
Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

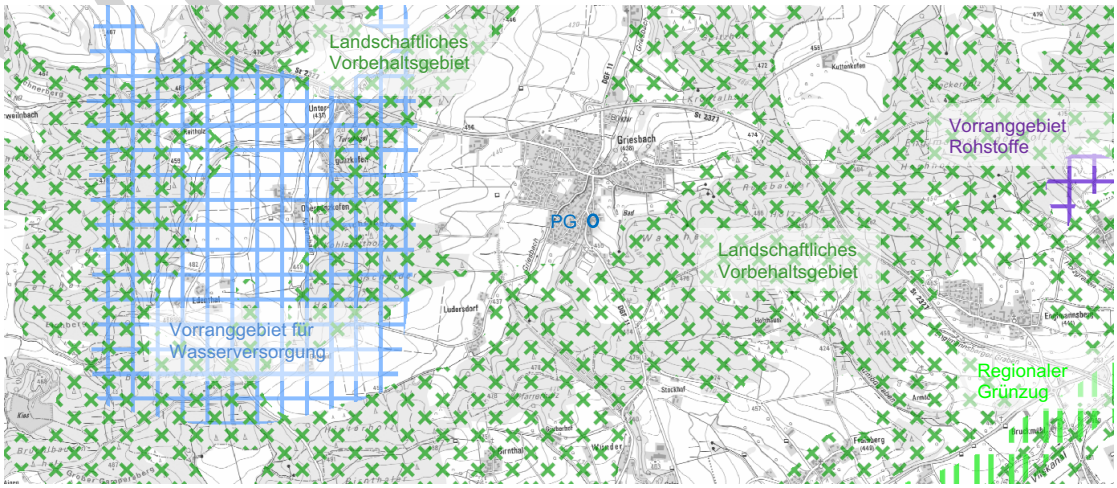
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 13 (Landshut) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Nächste zentrale Orte sind das Oberzentrum Dingolfing im Nordwesten und das Mittelzentrum Landau a.d. Isar im Nordosten. Karten und Texte können unter www.landesentwickung-bayern.de eingesehen werden.

1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans **(Stand REP 07.03.2024, wenn nicht anders angegeben)**



Vorentwurf

Abbildung des TK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit Daten aus dem Regionalplan und mit Planungsgebiet (PG) Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Landshut (13), Stand 28.9.2007, ist Reisbach unter Zielen der Raumordnung als „Unterzentrum“ und als „Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort“ gekennzeichnet und liegt westlich der Entwicklungsachse zwischen Landau a. d. Isar und Eggenfelden. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet. Gemäß der Karte „Nah- und Mittelbereiche“ gehört Reisbach dem Mittelbereich von Dingolfing an (Stand 28.9.2007).

Informationen aus dem Regionalplan: Griesbach ist umgeben von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (Nummer 22). Westlich von Griesbach liegt ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (T39 Daibersdorf), östlich ein Vorranggebiet für Bodenschätze (KS45 - Englmannsberg). Südöstlich liegt ein Regionaler Grünzug (10 – Vilstäler). Das Planungsgebiet liegt außerhalb der genannten Gebiete (siehe Abbildung oben).

Karten und Texte können unter www.region.landshut.org eingesehen werden.

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen

(s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

1.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

Vorentwurf

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich Nr. 1 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 151/4 und 151 Teilfläche, jeweils Gemarkung Griesbach, Markt Reisbach. Der Geltungsbereich Nr. 2 des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 131/2, Gemarkung Niederreisbach, Markt Reisbach. Der Geltungsbereich Nr.1 stellt die räumliche Abgrenzung dar, inhaltlich wurden auch die angrenzenden Strukturen und Lebensräume betrachtet.

1.2.1.2 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Griesbach, südlich der Erschließungsstraße „Hirtensteig“. Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt auf einer bereits geplanten, derzeit noch unbebauten Baulandfläche im Allgemeinen Wohngebiet. Die anderen Bauparzellen im Wohngebiet sind bereits bebaut. Westlich liegen ebenfalls bestehende Siedlungsbereiche. Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt auf derzeit als landwirtschaftliches Ackerland gennutzten Bereich. Südlich des Vorhabens liegen ebenfalls Ackerflächen. Weiter östlich der Planung liegt das Freibad Griesbach, südlich die Sportanlage Griesbach.
Geplant sind insgesamt zwei Wohngebäude auf zwei Grundstücken, welche von Norden über die bestehende Straße „Hirtensteig“ und von Westen über den bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen werden. Die Planung sieht eine Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Festsetzungen im bereits ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sowie die Erweiterung um ein Baugrundstück in Richtung Süden vor. Zur besseren Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild werden Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt. Mit diesen Pflanzungen sollen auch Nistplätze und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden. Die geplante Kompensationsfläche im Geltungsbereich Nr.2 soll einen Beitrag zum Biotopverbund leisten.

1.2.1.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.
Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 13, Landshut) und einer Ortsbegehung im August 2024.

1.2.1.4 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird

Vorentwurf

als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

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

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

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

Bewertung / Planung:
Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Griesbach und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	6258
2018	7730
2019	7771

Zu 2.: In Reisbach besteht seit Jahren hoher Bedarf an Flächen für Wohnraum. Beim Vorhaben liegt konkreter Bedarf vor. Die Marktgemeinde trägt mit der vorliegenden Planung den Anfragen Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1987 und 2019 betrug 24,2 %. (Quelle: Statistik Bayern)

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

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.
In der Marktgemeinde Reisbach leben 7912 Menschen (Stand 31.12.2023, Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Reisbach). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche

Vorentwurf

Flächeninanspruchnahme von 28,6 m²/ Tag bzw. 1,04 ha/Jahr und 20,85 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 20,85 ha an Fläche verbrauchen.

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

Flächenpotenziale
Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ – Deckblatt 2 Kapitel Auswahl des Planungsgebiets erläutert. Das Grundstück mit der Flurnummer 151/4 liegt innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebiets, die anderen Parzellen sind bereits bebaut. Das Grundstück 151 (Teilfläche) liegt jedoch im derzeitigen Außenbereich auf einer Landwirtschaftsfläche. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen (beispielsweise im Tal der Vils)
- Zu geringe Flächengrößen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Das Vorhaben hat einen Flächenverbrauch von insgesamt ca. 0,19 ha, davon Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebiet von ca. 899,9qm zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden weniger als 1 % des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als gering erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Der Marktgemeinde stehen nur in begrenzter Zahl geeignete Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung, so dass der bestehende Bedarf nicht gedeckt werden kann. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen keine erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering erheblich bewertet.

Vorentwurf

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:
Das Planungsgebiet ist im Süden und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Westlich, nördlich und nordöstlich befinden sich bereits bebaute Wohngebiete bzw. Siedlungsgebiete. Westlich des Vorhabens liegt ein Wirtschaftsweg, nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Erschließungsstraße „Hirtensteig“. Etwa 200m entfernt südlich des Vorhabens liegt die Sportanlage Griesbach (Fußballplatz, Adresse Steinberger Berg 26). Es ist von Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Planung bindet an bestehende Wohngebiete an.
- Durch das Freibad und den Sportplatz ist mit zeitlich begrenzten Lärmbelastungen im Wohngebiet zu den Öffnungszeiten bzw. bei Veranstaltungen z.B. Fußballspielen zu rechnen. Durch die Entfernungen von mehr als 150m bzw. 200m ist davon auszugehen, dass die Belastungen in einem verträglichem Rahmen erfolgen.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in sehr geringem Ausmaß.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Hirtensteig“ nördlich und den Wirtschaftsweg westlich des Vorhabens.
- Reisbach hat keine eigene Bahnstation, ebenso wie Griesbach. Die nächstgelegene betriebene Bahnstation befindet sich in Dingolfing. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Südlich von Griesbach liegt der sog. „Vilstalradweg Ober-Niederbayern“ (Quelle: www.radlland-bayern.de). Griesbach ist über das Lokale Netz („Ferienland Dingolfing-Landau“) angebunden, dabei handelt es sich um eine Radroute entlang von Straßen, jedoch ohne ausgebauten Fahrradweg. Das Radwegenetz im Marktgemeindegebiet Reisbach ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO^2-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.

Vorentwurf

- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor. Erkenntnisse zu u.a. Immissionen liegen aus der vorangegangenen Planung „Griesbach - Am Hirtensteig“ vor und wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Der nördliche Teil der Planung ist bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Bauland ausgewiesen. Der südliche Teil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Als weitere unbebaute Bereiche im Planungsgebiet sind die Straßen- und Wegeböschungen zu nennen.
Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf benachbarten Flächen zur Planung. Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere Flächen liegen nicht vor.
Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen einiger wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umfeld des Vorhabens. Es wurde ein Umkreis von ca. 1km betrachtet. Dort gab es Nachweise von Vorkommen bzw. Sichtungen wertgebender Vogel-, Fledermaus-, Insekten- und Amphibienarten. Westlich von Griesbach ist eine Felvogelkulisse für den Kiebitz (Datensatz FVK21_FL.shp, Erfassung im Jahr 2021, Lebensraum hier Grünland, Sichtung mit Status „Brutverdacht“) verzeichnet. In diesem Bereich liegt auch ein Fundpunkt aus dem Jahr 2019 vor, welcher ebenfalls die Sichtung von zwei Kiebitzen mit Status „Brutverdacht“ belegt. Eine weitere, gefährdete und im weiteren Umfeld der Planung gesichtete Tierart ist der Schwarze Grunbenlaufkäfer. Sichtungen erfolgten in den Jahren 2000 sowie 2009, in Waldstücken mit Lage an Bächen. Lebensraum des Schwarzen Grubenlaufkäfers sind gemäß Arteninformationen des Bayerischen Landesamat für Umwelt grund- oder quellwassergeprägte Feuchtwälder (Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen). Ebenso liegen die Fundpunkte gesichteter Amphibien, darunter Grasfrosch, Feuersalamander und Bergmolch, im Umfeld von gewässergeprägten Lebensräumen (Teich, bzw. Bach, Zeitraum der Sichtungen zwischen 1996 bis 2022). Die Nachweise zu Fledermäusen belegen eine Sichtung des Großen Mausohrs im Jahr 2001 bei der Kirche in Griesbach, sowie Sichtungen von weiteren Fledermausarten im Zeitraum zwischen 2004 bis 2023 an verschieden Gebäuden, bzw. abgebrochenen Häusern. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Die Eingriffe im nördlichen Teil des Planungsgebiets wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans „Griesbach – Am Hirtensteig“ bewertet und kompensiert. Im nördlichen Teil erfolgen nur Änderungen der Festsetzungen, die sich nicht maßgeblich auf die betroffenen Schutzgüter, darunter auch Arten/Lebensräume, auswirken. Daher beziehen sich die nachfolgenden Punkte überwiegend auf den südlichen Teil des Planungsgebiets (Flurnummer 151 (TF) (Neuausweisung von Bauland)

Vorentwurf

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um derzeit intensiv genutzte Ackerflächen.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch die Erweiterung des Wohngebiets und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durch durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Griesbach - Am Hirtensteig“ – Deckblatt 2).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. Biotopflächen mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten, liegen außerhalb des Planungsgebiets, weiter entfernt. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.12 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend ackerbaulich genutzt (Erweiterungsbereich), oder wurden bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit: 8a. Östlich davon liegt die Einheit 76b nahe des Vorhabens (siehe Tabelle nachfolgend).

Vorentwurf

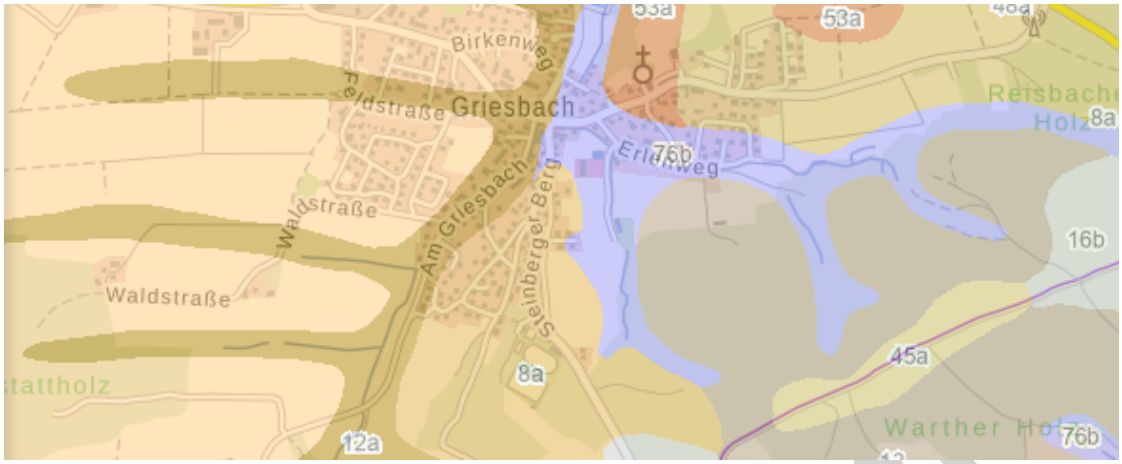


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt mit Planungsgebiet (PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
8a	8a: Fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm)
76b	76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65 und 58).

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren Bereich. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen wird mit 3 (mittel) bewertet (Quelle: Bodenfunktionen aus Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU)).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.

Vorentwurf

- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leisten einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:
Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 180m, östlich der Planung im Bereich des Freibads, fließt ein Bach/Graben, außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Ebenso außerhalb des Wirkraums, etwa 200m und mehr entfernt, westlich bzw. nordwestlich des Vorhabens verläuft der Griesbach. Im Bereich der beiden genannten Bäche liegt ein wassersensibler Bereich vor. Südlich von der Ortschaft Griesbach, etwa 2,8km entfernt liegt der Vilstalsee und das Vilstal.
Die Böden sind nur mäßig sickerfähig (lehmig) und tragen je nach vorliegender Bodenbeschaffenheit gering, mäßig bis mittel zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von gering bis mäßig. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Nördliche Vollschotter-Abfolge	Kies, Sand, Schluff- und Toneinschaltungen; z.T. karbonatisch; Mächtigkeit bis max. 280 m im Süden der Region	in den kiesigen und sandigen Partien Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Porendurchlässigkeit (kf-Wert i. d. R. 1*10-5 bis 1*10-3 m/s), bei höherem Feinkornanteil geringer Porendurchlässigkeit (kf-Wert bis minimal 1*10-6 m);

Vorentwurf

		geringes, bei erhöhtem Feinkornanteil auch mäßiges Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Es liegt gemäß den Daten des Wasserwirtschaftsamts kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Bereich der Planung und der umgebenden Bäche vor. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Bachtälern ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht zu erwarten. Bei den genannten Bachtälern liegen wassersensible Bereiche vor, diese liegen außerhalb des Planungsgebiets.
- Auf Gefahren durch mögliche Starkregenereignisse und Sturzfluten wird an dieser Stelle verwiesen (siehe auch Planteil).
- Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Es ist eine gedrosselte Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal vorgesehen. Auf dem Grundstück ist eine Trennsystem vorzubereiten.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eigegriffen. Das Antreffen von wasserführenden Schichten ist jedoch nicht auszuschließen. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing-Landau) zufolge liegt Griesbach in der Naturraum-Untereinheit „060-A – Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“. Das Klima im Isar-Inn-Hügelland ist gemäß ABSP bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5 °C (Januar-Mittelwert -2,5 °C, Juli-Mittelwert 17,5 °C). Anmerkung: Aufgrund der Folgen des Klimawandels ist inzwischen von höheren Temperaturen im Jahresmittel auszugehen.

Das Planungsgebiet am südöstlichen Ortsrand von Griesbach hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt in Hanglage. Die Fläche fällt von Südwesten ab in Richtung Nordosten. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten derzeit, je nach Bewuchs, einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen.

Vorentwurf

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölze leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt auf einem nordostexponierten Hang und ist einsehbar. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Griesbach (hier. südöstlicher und südlicher Ortsrand), den Land- und Forstwirtschaftsflächen, dem kleinen Bachtal mit Begleitstrukturen sowie den bestehenden Straßen.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Dies erfolgt im bereits durch anthropogene Elemente bzw. technische Überprägung der Landschaft vorbelasteten Raum. Diese Prägung besteht vor allem durch die bestehenden Straßentrassen und Siedlung, darunter Wohngebiete, das Freibad östlich und den Sportplatz südlich des Vorhabens.
- Am nordostexponierten und einsehbaren Hang ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie, so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das geplante Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Vorentwurf

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

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

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen im Planungsgebiet und nahen Umfeld (<200m) keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Landshut vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld (<350m) der Planung.

Bewertung / Planung:

- Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

Vorentwurf

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren.
Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

  Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):
  - Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
  - Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
  - Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

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

Vorentwurf

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Marktgemeinde Reisbach ausdrücklich erwünscht.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

  Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

  Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb sensibler Bereiche und Hochwassergefahrenflächen trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

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

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Marktgemeinde Reisbach keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

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

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Vorentwurf

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Flächen mit Pflanzbindung, Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlichen Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter. Ausgleichsbedarf entsteht infolge der geplanten Erweiterung, durch die zusätzliche Ausweisung von Bauland auf Flurnummer 151 (Teilfläche). Die Änderungen der Festsetzungen zu Flurnummer 151/4 führen zu keinem weiteren Ausgleichsbedarf.

1.4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des

Vorentwurf

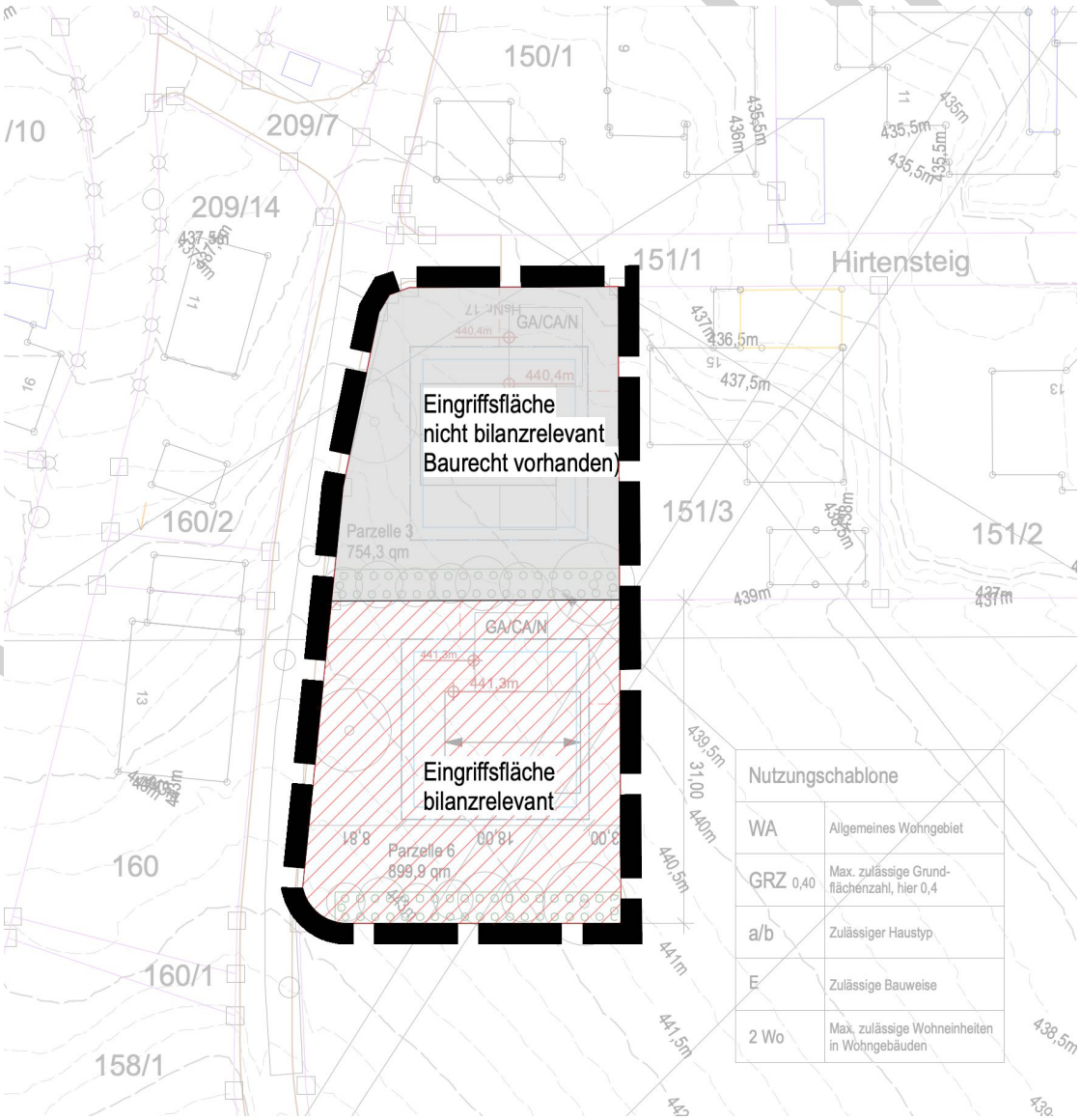
Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert sowie außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Bestand und Bewertung:

Die Bewertung erfolgt nach dem **Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Ausgabe 2003.** Die gesamte Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker, Straßen- und Wegeböschungen) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Eingriffsflächen:



Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß ermittelter GRZ: (Ermittelter GRZ-Wert = Durchschnitt für alle Parzellen)	0,4

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

<u>Eingriffsfläche:</u>

Ursprünglicher Zustand:	Acker
Planung:	Bauland, Verkehrsfläche und Grünflächen GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5)
Minimierungsfaktoren:	siehe 1.4
Eingriffsflächen lt. CAD-Ermittlung:	900 m²
Bewertung des Umweltzustands:	Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut			1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Acker		Oberer Wert		
Boden	Anthropogen überprägter Boden			Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand			Unterer Wert	
Klima/Luft	Gut durchlüfteter Randbereich			Unterer Wert	
Landschaftsbild	Strukturarme Landschaft		Oberer Wert		
Fazit			1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Ermittlung des Kompensationsfaktors:	Typ A I oberer Wert (0,3 – 0,6)
Kompensationsfaktor gewählt/errechnet:	0,4
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:	900 m² x 0,4 = 360 m²

<u>Begründung der Faktorenwahl:</u>

Die Eingriffsflächen werden derzeit als Ackerland genutzt. Gemäß Leitfaden können diese Flächen der Kategorie 1 zugeordnet werden. Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für den geplanten Zustand der Ausgleichsfaktor von 0,4 vertreten werden.

Vorentwurf

1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich Nr. 2 (Fläche des gemeindlichen Ökokontos) werden 180 m² abgebucht.

Lage/Flurnummer(n):	131/2
Gemarkung:	Niederreisbach
Anerkennungsfaktor:	2,0
Fläche:	180 m²
Bestand (BNT):	siehe Planung Ökokonto
Ziel (BNT) :	siehe Planung Ökokonto extensiv genutztes artenreiches Grünland
Erstgestaltung:	Grundsätzlich siehe Auflagen zum Ökokonto nur Pflegemanagement, ggf. Artenanreicherung durch Mähgutübertragung od. Ansaat
Pflege:	siehe Auflagen zum Ökokonto max. 2-malige Mahd, erste Mahd nicht vor 01.Juli, 2-Mahd ab September

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:
Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Geböudes auf Parzelle 6 herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dingolfing-Landau eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.
Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

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

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

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

Vorentwurf

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 243 m² ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Bei der Fläche handelt es sich zum einen um eine Umstrukturierung von vorhandenem Bauland zum anderen um eine geringfügige Erweiterung. Es bestehen konkrete Bauabsichten. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde für die geplante Erweiterung aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).
Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Erschließungsstraße „Hirtensteig“, Wirtschaftsweg)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten, festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Marktgemeinde Reisbach und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

Vorentwurf

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung und Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Griesbach erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen im nördlichen Teil bereits aus der Nutzung genommene, ehemalige Landwirtschaftsfläche (bereits ausgewiesenes Bauland) und im südlichen Teil landwirtschaftliche Ackerfläche. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 2 wurde beschlossen, um konkreten Anfragen Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen werden geändert und das Wohngebiet wird durch ein zusätzliches Baugrundstück erweitert.
Es liegen keine sensiblen Bereiche oder aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigere Flächen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen vor. Der Lage des Vorhabens am Ortsrand wird durch entsprechende Eingrünung Rechnung getragen. Eine Flächennutzungsplanänderung ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Berichtigung.
Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen kompensiert. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	**Baubedingt**	**Anlagenbedingt**	**Betriebsbedingt**	**Zusammen-fassung**
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering	Gering
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Rolf-Peter Holzleitner

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Vorentwurf