



Bekanntmachung

MARKT REISBACH

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs – und Grünordnungsplanes „Griesbach Am Hirtensteig“ des Marktes Reisbach

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in seiner Sitzung am 14.1.2025 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „**Griesbach Am Hirtensteig**“ samt Begründung mit neuem Stand vom 14.1.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Realisierung eines konkreten Bauwunsches zu ermöglichen sowie erforderliche Änderungen der Festsetzungen mit Erweiterung des Wohngebiets zuzulassen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum für ortsansässige Paare und junge Familien in Reisbach zu decken - in einer städtebaulich verträglichen Dimension und Ordnung. Das Plangebiet umfasst eine 0,17 ha große Fläche.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht ist in der Zeit vom **29.1.2025 – 3.3.2025** auf der gemeindlichen Homepage www.reisbach.de unter der Rubrik Bekanntmachungen einsehbar und liegt im Rathaus Reisbach, Landauer Straße 18, Zimmer 18 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, Stellungnahmen elektronisch an die Adresse markt@reisbach.de oder bauamt@reisbach.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Während dieser Zeit können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. In den Unterlagen genannte DIN-Normen können im Rathaus ebenfalls eingesehen werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber geltend gemacht werden hätten können.

Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden, gehören neben dem Umweltbericht:

Stellungnahmen der Fachbehörden wie folgt:

1. Abfall- und Bodenschutzrecht am Landratsamt vom 5.12.2024
2. Wasserrecht am Landratsamt vom 10.12.2024
3. Untere Naturschutzbehörde vom 16.12.2024

Umgriff des Planungsbereiches - unmaßstäblich -



II. Folgende wesentliche umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Fläche

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.

Schutzgut Mensch Immissionen

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.

Schutzgut Arten und Lebensräume

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.

Schutzgut Boden / Geologie / Altlasten

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.

Schutzgut Wasser

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.

Schutzgut Klima / Luft

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.

Schutzgut Landschaftsbild und Kultur- / Sachgüter

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.
- Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden in der Summe als gering eingeschätzt.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Reisbach, 28.1.2025

Markt Reisbach

(Siegel)

Rolf-Peter Holzleitner
1. Bürgermeister

In das Internet eingestellt und ergänzend ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an allen Amtstafeln.

Online gestellt am _____

Angeheftet am _____

Abgenommen am _____

Unterschrift